

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Smedjegatan 1-3
773200-0216

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Noter	7

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Smedjegatan 1-3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Karlstads kommun består av 18 lägenheter på Smedjegatan 1-3A samt 3B i Karlstad.

Lägenhetsfördelning:

12 st 3 rum och kök.

6 st 4 rum och kök.

Den totala boytan är 1 243 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland. Bostadsrättsförsäkring ingår.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3% av byggnadstaxeringsvärdet. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 22 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid räkenskapsårets utgång upplåtna. Under året har 4 st överlåtelser skett.

Antalet anställda

Föreningen har ingen anställd personal.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2020 och påföljande styrelsekonstitueringsmöte haft följande sammansättning :

Else-Marie Dahl	Ledamot	Ordförande
Eva-Marie Dahl	Ledamot	Sekreterare
Mats Bergström	Ledamot	
Paul Gearhart	Suppleant	
Camilla Thyrell	Suppleant	

Föreningens firma har tecknats av styrelsen, två i förening samt extern firmatecknare Ove Pettersson i förening med Else-Marie Dahl.

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda sammanträden samt ett antal informella möten.

Arvode till styrelsen har utgått med 33 000 kr.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Stefan Mott

Ordinarie

Valberedning

Styrelsen.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2004.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	Ränte- sats	Bundet till	Lånebelopp 2020-12-31	Amortering år 2020
Swedbank.	1,54%	2021-02-28	3 500 000,00	0

Limit på checkräkningskredit är 400 000 kr.

Låneskuld per m2 boyta är 2 815 kr.

Årsavgifter

Årsavgifterna justerades 1 juli 2011. Genomsnittlig avgift är 582 kr per m2.

Fastighetsavgift

Fastigheten färdigställdes 1957 och har åsatts värdeår 1957. Fastighetsavgift utgår med 1.429 kr per lägenhet.

Föreningens underhåll

Normalt underhåll har utförts under året till en kostnad av 10 770 kr.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	750	753	750	750
Resultat efter finansiella poster	217	213	193	136
Soliditet (%)	41,4	39,3	37,3	35,2
Balansomslutning	6 267	6 040	5 806	5 604

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	64 194	1 374 885	723 885	213 247	2 376 211
Avsättning yttre fond		213 247		-213 247	0
Årets resultat				217 312	217 312
Belopp vid årets utgång	64 194	1 588 132	723 885	217 312	2 593 523

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	723 885
årets vinst	217 312
	941 197

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	217 312
i ny räkning överföres	723 885
	941 197

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		749 999	750 000
Övriga rörelseintäkter		0	2 724
Summa rörelseintäkter		749 999	752 724
Rörelsekostnader	2		
Driftskostnader		-376 622	-390 535
Personalkostnader	3	-39 762	-39 448
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-55 000	-55 000
Summa rörelsekostnader		-471 384	-484 983
Rörelseresultat		278 615	267 741
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61 303	-54 494
Summa finansiella poster		-61 303	-54 494
Resultat efter finansiella poster		217 312	213 247
Resultat före skatt		217 312	213 247
Årets resultat		217 312	213 247

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	4 496 687	4 551 687
Summa materiella anläggningstillgångar		4 496 687	4 551 687
Summa anläggningstillgångar		4 496 687	4 551 687
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		16 348	16 348
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	38 063	37 626
Summa kortfristiga fordringar		54 411	53 974
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 715 425	1 434 716
Summa kassa och bank		1 715 425	1 434 716
Summa omsättningstillgångar		1 769 836	1 488 690
SUMMA TILLGÅNGAR		6 266 523	6 040 377

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

64 194

64 194

Fond för yttre underhåll

1 588 132

1 374 885

Summa bundet eget kapital

1 652 326

1 439 079

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

723 885

723 885

Årets resultat

217 312

213 247

Summa fritt eget kapital

941 197

937 132

Summa eget kapital

2 593 523

2 376 211

Långfristiga skulder

Fastighetslån

6

3 500 000

3 500 000

Summa långfristiga skulder

3 500 000

3 500 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

51 269

52 655

Skatteskulder

4 049

3 113

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

7

117 682

108 398

Summa kortfristiga skulder

173 000

164 166

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

6 266 523

6 040 377

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider: 1% på anskaffningsvärde/Rotombyggnad.

Not 2 Driftskostnader

	2020	2019
Lokalvård bolag	16 410	20 359
Rep och underhåll	10 770	1 588
El	14 803	14 697
Värme	103 576	120 360
Vatten och avlopp	64 954	57 199
Renhållning	17 283	15 550
Fasighetsförsäkring inkl bostadsrättsförsäkring	28 530	28 169
Sappa	37 196	36 689
Trädgårskostnader	13 528	11 365
Fastighetsavgift	25 722	24 786
Snöröjning	253	6 487
Övriga driftskostnader	7 056	8 460
Telefon och porto	2 020	1 700
Revisiorsarvode	0	7 750
Arvode för ekonomisk förvaltning	34 521	35 376
	376 622	390 535

Not 3 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2020	2019
Arvoden och sociala kostnader		
Styrelsearvode	33 000	33 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	6 762	6 448
Totala arvoden	39 762	39 448

Not 4 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 237 959	6 237 959
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 237 959	6 237 959

Ingående avskrivningar	-1 686 272	-1 631 272
Årets avskrivningar	-55 000	-55 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 741 272	-1 686 272
 Utgående redovisat värde	 4 496 687	 4 551 687
 Taxeringsvärden byggnader	 9 200 000	 9 200 000
Taxeringsvärden mark	7 000 000	7 000 000
	16 200 000	16 200 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremer	26 491	26 122
Sappa	2 571	2 571
Vänerförvaltning AB	9 001	8 933
	38 063	37 626

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31
Swedbank	1,54	2021-02-28	3 500 000
			3 500 000

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntor	4 800	4 800
Förskottsbetalda avgifter	76 852	67 436
Sociala avgifter	8 028	8 028
El	3 673	3 673
Avgifter	3 620	3 620
Fjärrvärme	16 452	16 586
Fabi	4 255	4 255
	117 680	108 398

Karlstad

22/11-2021

Else-Marie Dahl
Ordförande

Else-Marie Dahl

Mats Bergström
Ledamot

Mats Bergström

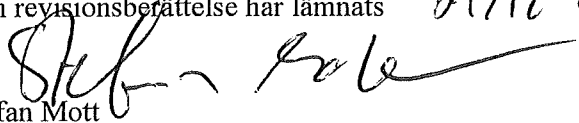
Eva-Marie Dahl
Ledamot

Eva-Marie Dahl

Bostadsrättsföreningen Smedjegatan 1-3
Org.nr 773200-0216

9 (9)

Min revisionsberättelse har lämnats 21/12-2021


Stefan Mott

Godkänd revisor

FÖRSLAG TILL BUDGET 2022

FÖR BRF SMEDJEGATAN 1-3

	BUDGET	BUDGET
<u>Beräknade intäkter</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Årsavgifter	750 000	750 000
Ränteintäkter		
Totalt kronor	750 000	750 000
<u>Beräknade kostnader</u>		
Fastighetsskötare/skötsel	32 000	32 000
Lokalvård	0	0
Övriga personalkostnader	1 000	1 000
Riksförsäkringsverket / ATP mm	10 000	10 000
Styrelsearvoden	33 000	33 000
Revisionsarvoden	6 800	6 800
Förvaltningskostnader	37 000	37 000
Övriga föreningskostnader	1 000	1 000
Diverse övriga kostnader	10 000	10 000
Vatten	66 000	66 000
Bränsle	150 000	150 000
El	36 000	36 000
Renhållning	28 000	28 000
Sotning	10 000	10 000
Försäkringspremier	30 000	28 000
Kabel- TV	37 000	35 000
Förbrukningsmaterial	2 000	2 000
Rep. och fastighetsunderhåll	50 000	50 000
Räntor	61 000	61 000
Skatter	28 000	27 000
Avsättning yttre fond	50 000	50 000
Avskrivning byggnad	25 000	25 000
Avskrivning balkonger	0	0
Avskrivning fastighetsförbättringar	<u>30 000</u>	<u>30 000</u>
Totalt Kronor	733 800	728 800

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Smedjegatan 1-3

Org.nr 773200-0216

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Smedjegatan 1-3 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Smedjegatan 1-3 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Karlstad 21 / 12 2021



Stefan Mott
Godkänd revisor