

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Smedjegatan 1-3

773200-0216

Räkenskapsåret

2021

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Noter	7

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Smedjegatan 1-3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 ingen överlåtelse skett.

Antalet anställda

Föreningen har ingen anställd personal.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2021 och påföljande styrelsekonstituerings 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 2021-12-31	Amortering år 2021
Swedbank.	1,54%	2022-02-28	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 1.459 kr per lägenhet.

Föreningens underhåll

Normalt underhåll har utförts under året till en kostnad av 34 834 kr därav byte vattenmätare 17 600 kr.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	753	750	753	750
Resultat efter finansiella poster	181	217	213	193
Soliditet (%)	43,1	41,4	39,3	37,3
Balansomslutning	6 433	6 267	6 040	5 806

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	64 194	1 588 132	723 885	217 312	2 593 523
Avsättning yttre fond		217 312		-217 312	0
Årets resultat				180 914	180 914
Belopp vid årets utgång	64 194	1 805 444	723 885	180 914	2 774 437

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	723 885
årets vinst	180 914
	904 799

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	904 799
	904 799

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

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		749 999	749 999
Övriga rörelseintäkter		2 665	0
Summa rörelseintäkter		752 664	749 999
Rörelsekostnader	2		
Driftskostnader		-420 166	-376 622
Personalkostnader	3	-40 512	-39 762
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningsstillgångar		-55 000	-55 000
Summa rörelsekostnader		-515 678	-471 384
Rörelseresultat		236 986	278 615
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-56 072	-61 303
Summa finansiella poster		-56 072	-61 303
Resultat efter finansiella poster		180 914	217 312
Resultat före skatt		180 914	217 312
Årets resultat		180 914	217 312

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

4

4 441 687

4 496 687

Summa materiella anläggningstillgångar

4 441 687

4 496 687

Summa anläggningstillgångar

4 441 687

4 496 687

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

16 122

16 348

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

5

38 534

38 063

Summa kortfristiga fordringar

54 656

54 411

Kassa och bank

Kassa och bank

1 936 842

1 715 425

Summa kassa och bank

1 936 842

1 715 425

Summa omsättningstillgångar

1 991 498

1 769 836

SUMMA TILLGÅNGAR

6 433 185

6 266 523

Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

64 194

64 194

Fond för yttre underhåll

1 805 444

1 588 132

Summa bundet eget kapital

1 869 638

1 652 326

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

723 885

723 885

Årets resultat

180 914

217 312

Summa fritt eget kapital

904 799

941 197

Summa eget kapital

2 774 437

2 593 523

Långfristiga skulder

Fastighetslån

6

3 500 000

3 500 000

Summa långfristiga skulder

3 500 000

3 500 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

30 559

51 269

Skatteskulder

0

4 049

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

7

128 189

117 682

Summa kortfristiga skulder

158 748

173 000

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

6 433 185

6 266 523

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

	2021	2020
Lokalvård bolag	10 172	16 410
Rep och underhåll	34 834	10 770
El	13 242	14 803
Värme	137 861	103 576
Vatten och avlopp	39 630	64 954
Renhållning	17 671	17 283
Fastighetsförsäkring inkl bostadsrättsförsäkring	28 938	28 530
Sappa	37 771	37 196
Trädgårskostnader	2 531	13 528
Fastighetsavgift	22 213	25 722
Snöröjning	3 797	253
Övriga driftskostnader	6 609	7 056
Telefon och porto	2 200	2 020
Revisorsarvode	16 500	0
Arvode för ekonomisk förvaltning	36 078	34 521
Energideklaration	10 119	0
	420 166	376 622

Not 3 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2021	2020
Arvoden och sociala kostnader		
Styrelsearvode	33 000	33 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	7 512	6 762
Totala arvoden	40 512	39 762

Not 4 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 237 959	6 237 959
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 237 959	6 237 959

Ingående avskrivningar	-1 741 272	-1 686 272
Årets avskrivningar	-55 000	-55 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 796 272	-1 741 272
 Utgående redovisat värde	 4 441 687	 4 496 687
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

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	26 925	26 491
Sappa	2 571	2 571
Vänerförvaltning AB	9 038	9 001
	38 534	38 063

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

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

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntor	4 800	4 800
Förskottsbetalda avgifter	74 004	76 852
Sociala avgifter	8 028	8 028
El	3 673	3 673
Avgifter	3 620	3 620
Fjärrvärme	29 807	16 452
Fabi	4 255	4 255
	128 187	117 680

Karlstad 28/4-2022

Elsa-Marie Dahl
Ordförande

Elsa-Marie Dahl

Mats Bergström
Ledamot

Mats Bergström

Eva-Marie Dahl
Ledamot

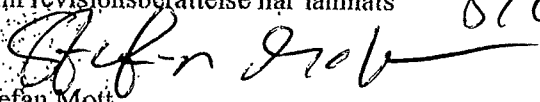
Eva-Marie Dahl

Bostadsrättsföreningen Smedjegatan 1-3
Org.nr 773200-0216

9 (9)

Min revisionsberättelse har lämnats

8/6-2022


Stefan Moll

Godkänd revisor

FÖRSLAG TILL BUDGET 2023

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 2021.

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 2021-12-31 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 2021 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 2022-06-08



Stefan Mott

Godkänd revisor

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SMEDJEGATAN 1-3

KARLSTAD

FÖRENINGSSTÄMMA 2022

Valberedningens förslag till suppleanter

- Paul Gearhart, omval
- Camilla Thyrell, omval

Suppleanterna väljs för ett år framåt i tiden.

Följande ordinarie ledamöter valdes för två år framåt i tiden vid föreningsstämman 2021

- Else-Marie Dahl
- Eva-Marie Dahl
- Mats Bergström