

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Smedjegatan 1-3
773200-0216

Räkenskapsåret
2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3
Noter	7

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Smedjegatan 1-3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Mården 26 i Karlstads kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

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.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

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 tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

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

Arvode till styrelsen har utgått med 33 000 kr exkl. sociala avgifter.

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.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning	Ekonomisk förvaltning
Karlstads Energi	El, värme och renhållning
Sappa	Kabel-TV, bredband
Länsförsäkringar Värmland	Fastighetsförsäkring

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 27 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har två överlåtelser skett.

Antalet anställda

Föreningen har ingen anställd personal.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll har skett i normal omfattning. Under verksamhetsåret har det även genomförts en OVK, byte av fjärrvärmecentral samt genomförande av en radonmätning av fastigheten. Föreningen har även genomfört rensning av avloppsstam samt byte av avlopp i källargolv.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade för 2022. Genomsnittlig avgift är 588 kr per m2.

Fastighetsavgift

Fastigheten färdigställdes 1957 och har åsatts värdeår 1957. Fastighetsavgift utgår med 1.519 kr per lägenhet.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	750	750	750	750
Resultat efter finansiella poster	185	181	217	213
Sparande i kr per m ² totalyta	240	218	228	217
Räntekänslighet (%)	5	5	5	5
Energikostnad kr per m ²	2 816	2 816	2 816	281
Årsavgift per m ² boyta (kr)	588	588	588	588
Soliditet (%)	44,8	43,1	41,4	39,3
Balansomslutning	6 604	6 433	6 267	6 040

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	64 194	1 805 444	723 885	180 914	2 774 437
Disposition av föregående års resultat:			180 914	-180 914	0
Årets resultat				185 060	185 060
Belopp vid årets utgång	64 194	1 805 444	904 799	185 060	2 959 497

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	904 800
årets vinst	185 060
	1 089 860
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	33 000
i ny räkning överföres	1 056 860
	1 089 860

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

Resultaträkning

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		750 000	750 000
Övriga rörelseintäkter		2 952	2 665
Summa rörelseintäkter		752 952	752 665
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-359 026	-364 362
Övriga externa kostnader	3	-48 890	-55 805
Personalkostnader	4	-31 734	-40 512
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-55 000	-55 000
Summa rörelsekostnader		-494 650	-515 679
Rörelseresultat		258 302	236 986
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 441	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-79 683	-56 072
Summa finansiella poster		-73 242	-56 072
Resultat efter finansiella poster		185 060	180 914
Resultat före skatt		185 060	180 914
Årets resultat		185 060	180 914

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

5

4 386 687

4 441 687

Summa materiella anläggningstillgångar

4 386 687

4 441 687

Summa anläggningstillgångar

4 386 687

4 441 687

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

16 679

16 122

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

6

43 431

38 534

Summa kortfristiga fordringar

60 110

54 656

Kassa och bank

Kassa och bank

2 156 952

1 936 842

Summa kassa och bank

2 156 952

1 936 842

Summa omsättningstillgångar

2 217 062

1 991 498

SUMMA TILLGÅNGAR

6 603 749

6 433 185

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

64 194

64 194

Fond för yttre underhåll

1 805 444

1 805 444

Summa bundet eget kapital

1 869 638

1 869 638

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

904 800

723 885

Årets resultat

185 060

180 914

Summa fritt eget kapital

1 089 860

904 799

Summa eget kapital

2 959 498

2 774 437

Långfristiga skulder

Fastighetslån

7

0

3 500 000

Summa långfristiga skulder

0

3 500 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

3 500 000

0

Leverantörsskulder

32 366

30 559

Skatteskulder

342

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

8

111 543

128 189

Summa kortfristiga skulder

3 644 251

158 748

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

6 603 749

6 433 185

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10). Tillämpande principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Sparande

Summan av årets resultat, avskrivningar och kostnadsfört/planerat underhåll genom total yta.

Räntekänslighet

En procents förändring av de räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna i föreningen.

Energikostnad

Totala kostnader för el, vatten och värme genom total yta.

Årsavgifter

Totala årsavgifter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Driftskostnader

	2022	2021
Lokalvård bolag	0	10 174
Rep och underhåll	58 268	34 834
El	12 850	13 242
Värme	109 878	137 861
Vatten och avlopp	32 130	39 630
Renhållning	17 378	17 671
Fasighetsförsäkring inkl bostadsrättsförsäkring	29 481	28 938
Sappa	38 804	37 771
Trädgårskostnader	0	2 531
Fastighetsavgift	28 512	22 213
Snöröjning	0	3 797
Div övriga kostnader	7 415	3 381
Telefon och porto	1 960	2 200
Energideklaration		10 119
Obligatorisk vent. kontroll	22 350	0
	359 026	364 362

Not 3 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Revisionsarvoden	8 750	16 500
Förvaltningskostnader	36 196	36 078
Övriga föreningskostnader	3 944	3 227
	48 890	55 805

Not 4 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2022	2021
Arvoden och sociala kostnader		
Styrelsearvode	33 000	33 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	6 762	6 762
Återföring periodisering av socialakostnader	-8 028	0
Totala arvoden	31 734	39 762

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 237 959	6 237 959
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 237 959	6 237 959
Ingående avskrivningar	-1 796 272	-1 741 272
Årets avskrivningar	-55 000	-55 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 851 272	-1 796 272
Utgående redovisat värde	4 386 687	4 441 687
Taxeringsvärden byggnader	11 000 000	9 200 000
Taxeringsvärden mark	6 200 000	7 000 000
	17 200 000	16 200 000

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspreimer	28 115	26 925
Sappa	5 887	2 571
Vänerförvaltning AB	9 429	9 038
	43 431	38 534

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank	3,93	Rörlig ränta	3 500 000
			3 500 000
Kortfristig del av långfristig skuld			3 500 000

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 0 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 3 500 000 kr.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntor	12 616	4 800
Förskottsbetalda avgifter	67 616	74 004
Sociala avgifter	0	8 028
El	1 927	3 673
Avgifter	0	3 620
Fjärrvärme	18 384	29 807
Fabi	0	4 255
Revision 2021	8 750	0
Övriga upplupna kostnader	2 250	0
	111 543	128 187

Karlstad

Else-Marie Dahl
Ordförande



Mats Bergström
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats



Stefan Mott
Godkänd revisor

Eva-Marie Dahl
Ledamot



2023-06-30

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 2022.

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 2022-12-31 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 2022 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 2023-06-30

Stefan Mott

Godkänd revisor