

**Brf Smedjan i Bolinder Strand**  
**Org nr 769630-0974**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- tilläggsupplysningar	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap. Styrelsen har sitt säte i Järfälla kommun.

#### Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Kallhäll 1:82 i Järfälla kommun.

På föreningens fastighet finns det tre flerbostadshus i fyra-sex våningar med totalt 71 bostadsrättslägenheter, total boarea är ca 5 040 m<sup>2</sup> och föreningens garage uppskattas till ca 757 m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar över 53 parkeringsplatser varav 37 i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

#### Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns styrelserum och övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra. I fastigheten finns också tre hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar, miljöstation för källsortering av sopor, cykelrum, barnvagnsrum, städtrum samt fastighets- och rullstolsförråd.

#### Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Kallhäll GA:30 gemensamhetsanläggning tillsammans med Kallhäll 1:22. Gemensamhetsanläggning omfattar anläggningar för takavvattning, elvärme i takavvattning, brandklassad skiljevägg och stenkista för dagvattenhantering.

Föreningen kommer att vara delaktig i en gemensamhetsanläggning som omfattar gemensamma infartsvägar och belysning avseende Gjutmästare Rosersbergs väg, Birger Dahléus väg och Stellan Mörners väg. Föreningen kommer fram till det att gemensamhetsanläggningarna är registrerade debiteras en särskild ersättning om 15 000 kronor per år i enlighet med paragraf angående Gemensamhetsanläggning i köpekontraktet.

#### Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m<sup>2</sup> boarea för föreningens hus. Styrelsen bedömer föreningens långsiktiga underhållsbehov till 100 kr/m<sup>2</sup> boarea för föreningens hus.

#### Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka kostnader för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Varmvatten debiteras utefter förbrukning och varje medlem betalar för sin egen förbrukning.

Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play: 735 kr/m<sup>2</sup>.

Genomsnittlig årsavgift utan Triple Play: 698 kr/m<sup>2</sup>.

#### Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### *Fastighetsavgift/fastighetsskatt*

Byggnaderna färdigställdes 2016 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2016.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

### **Förvaltning**

#### *Teknisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med HSB om teknisk förvaltning.

Föreningen har tecknat avtal med NSF Städ om lokalvård.

Föreningen har tecknat avtal med Kone om hisservice.

#### *Ekonomisk förvaltning*

Föreningen har avtal med Mälardalens Bostadsrättsförvaltning MBF AB om ekonomisk förvaltning.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

- Utemiljön har förbättrats löpande och i år har ett magnoliaträd planterats på innergården.
- För att förbättra och säkerställa en god inomhusmiljö har filterbyten utförts i samtliga lägenheter.
- Med anledning av väntade räntehöjningar har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 7 % inför 2023.
- Föreningen har hållit en extrastämma 2022-03-08, stämman fattade beslut om installation av laddboxar.
- Under året har 18 laddboxar installerats.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 113 (116).  
Under året har tio bostadsrätter överlåtits.

### *Styrelse*

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-05-30 och därpå följande konstituering haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Camilla Gustafsson	Ledamot - ordf.	2023
Anette Schill	Ledamot	2023
Katarina Wagnås	Ledamot	2023
Kjell Lagergren	Ledamot	2023
Tommi Yrjölä	Ledamot	2023
Kevin Brejcha	Suppleant	2023
Pia Torndahl	Suppleant	2023

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden samt ett konstituerande styrelsemöte.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

### *Revisorer*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Ordinarie
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Suppleant

### *Valberedning*

Anders Kamb, Sammankallande  
Dragan Grbic

### *Föreningens stadgar*

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 17 januari 2018.

## Flerårsöversikt

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	kr	4 354 116	4 364 047	4 287 232	4 309 157
Resultat efter finansiella poster	kr	-332 386	-107 681	78 574	382 289
Soliditet	%	72	72	72	72
Likviditet	%	458	383	247	237
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	698	698	698	698
Skuldsättning per kvm	kr	10 110	10 110	10 403	10 471
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	11 628	11 628	11 965	12 044
Energikostnad per kvm	kr	187	169	149	156
Räntekänslighet	%	16,7	16,7	17,1	17,3
Sparande per kvm	kr	210	235	276	320

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

## EGET KAPITAL

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	89 033 000	65 367 000	1 678 587	-217 491	-107 681
Reservering till yttre fond			504 000	-504 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				-107 681	107 681
Årets resultat					-332 386
Belopp vid årets utgång	89 033 000	65 367 000	2 182 587	-829 173	-332 386

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-829 173
Årets resultat	-332 386
	<hr/>
	-1 161 559

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	504 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-57 496
I ny räkning balanseras	-1 608 063
	<hr/>
	-1 161 559

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-332 386
Dispositioner	-446 504
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-778 890

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	2 629 091
---	-----------

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 354 116	4 364 047
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 354 116</b>	<b>4 364 047</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-2 261 233	-2 147 681
Periodiskt underhåll	4	-57 496	0
Övriga externa kostnader	5	-188 620	-163 154
Personalkostnader	6	-114 181	-163 516
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 489 625	-1 471 125
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 111 155</b>	<b>-3 945 476</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>242 961</b>	<b>418 571</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	13 830	11 948
Räntekostnader och liknande resultatposter		-589 177	-538 200
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-575 347</b>	<b>-526 252</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-332 386</b>	<b>-107 681</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-332 386</b>	<b>-107 681</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-332 386	-107 681
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		57 496	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-504 000	-504 000
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>-778 890</b>	<b>-611 681</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8, 13	210 306 532	211 747 135
Fastighetsförbättringar	9	399 244	163 625
Inventarier, verktyg och installationer	10	107 205	114 352
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>210 812 981</u>	<u>212 025 112</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>210 812 981</b>	<b>212 025 112</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		60	552
Övriga fordringar	11	363 775	104 776
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		205 954	113 787
Klientmedel i SHB		3 539 874	2 939 417
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>4 109 663</u>	<u>3 158 532</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 109 663</b>	<b>3 158 532</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>214 922 644</b>	<b>215 183 644</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		154 400 000	154 400 000
Fond för yttre underhåll		2 182 587	1 678 587
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>156 582 587</u>	<u>156 078 587</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-829 173	-217 491
Årets resultat		-332 386	-107 681
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-1 161 559</u>	<u>-325 172</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>155 421 028</b>	<b>155 753 415</b>
		-	-
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	38 134 800	45 764 800
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>38 134 800</b>	<b>45 764 800</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	20 470 000	12 840 000
Leverantörsskulder		128 367	126 040
Skatteskulder		1 008	798
Övriga skulder	14	1 200	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		766 241	698 591
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>21 366 816</b>	<b>13 665 429</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>214 922 644</b>	<b>215 183 644</b>

**Kassaflödesanalys**

**2022-01-01**                      **2021-01-01**  
**-2022-12-31**                      **-2021-12-31**

**Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat före finansiella poster	242 960	418 571
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	1 489 625	1 471 125
Erhållen ränta	13 830	11 948
Erlagd ränta	-589 177	-538 200

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital**

**1 157 238**                      **1 363 444**

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-350 674	-51 143
Ökning/minskning leverantörsskulder	2 327	-39 676
Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	69 060	58 317

**Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet**

**877 951**                      **1 330 942**

**Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-277 494	0
--	----------	---

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**-277 494**                      **0**

**Finansieringsverksamheten**

Amortering av skuld	0	-1 700 000
---------------------	---	------------

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**0**                      **-1 700 000**

**Årets kassaflöde**

**600 457**                      **-369 058**  
Likvida medel vid årets början                      2 939 417                      3 308 475

**Likvida medel vid årets slut**

**3 539 874**                      **2 939 417**

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag ur fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

##### Avskrivningsprinciper

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år (t.o.m. 2137)
Staket	20 år (t.o.m. 2037)
Laddboxar	15 år (t.o.m. 2036)
Gemensam el	10 år (t.o.m. 2028)

##### *Nyckeltalsdefinitioner*

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet beräknas som föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från avgifter.

Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procent (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen.

##### *Kassaflöde*

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

**Upplysningar till resultaträkningen**

**Not 2 Nettoomsättning**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 516 792	3 516 792
Hyror garage och parkering	391 440	387 240
Vattenavgifter	117 644	117 034
Elavgifter	124 801	134 185
Övriga hyresintäkter	9 750	8 750
Telefoni, bredband, TV	187 440	187 440
Övriga intäkter	7 251	12 457
Återförda reserveringar	247	0
<b>Brutto</b>	<b>4 355 365</b>	<b>4 363 898</b>
Hyresförluster vakanser garage	-900	170
Hyresförluster vakanser parkeringar	-350	-20
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>4 354 115</u></b>	<b><u>4 364 048</u></b>

**Not 3 Driftskostnader**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Fastighetsskötsel	509 232	488 614
Reparationer, löpande underhåll	217 320	243 512
Elavgifter	482 175	389 822
Uppvärmning	364 143	357 340
Vatten och avlopp	237 432	232 832
Renhållning	113 561	142 369
Försäkringar	65 724	37 310
Avgift till gemensamhetsanläggning	15 000	15 000
IT-kommunikation & TV	191 220	188 398
Övriga fastighetskostnader	41 027	31 314
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	24 400	21 170
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>2 261 234</u></b>	<b><u>2 147 681</u></b>

**Not 4 Periodiskt underhåll**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Filterbyte	57 496	0
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>57 496</u></b>	<b><u>0</u></b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Kontorsmaterial	840	615
Porto	250	245
Revision	16 600	21 650
Föreningsmöten	1 935	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	79 351	75 380
Övriga förvaltningskostnader	7 528	9 767
Konsultarvoden	5 438	5 219
Övriga externa tjänster	69 819	43 478
Medlems- och föreningsavgifter	6 860	6 800
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>188 621</u></b>	<b><u>163 154</u></b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Styrelsearvode	88 745	88 750
Styrelsearvode 2019*	0	7 811
Styrelsearvode 2017*	0	24 171
Styrelsearvode 2016*	0	4 996
Sociala kostnader*	25 436	36 965
Kostnadsersättning	0	823
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>114 181</u></b>	<b><u>163 516</u></b>

\*Periodiseringsdifferens ger upphov till ökat styrelsearvode och sociala kostnader 2021.

**Not 7 Finansiella intäkter**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	13 759	11 811
Övriga ränteintäkter	71	137
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>13 830</u></b>	<b><u>11 948</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 8 Byggnader och mark**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	172 872 399	172 872 399
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	172 872 399	172 872 399
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 842 865	-5 402 262
Årets avskrivningar	-1 440 603	-1 440 603
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 283 468	-6 842 865
Utgående planenligt värde	<u>164 588 931</u>	<u>166 029 534</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	45 717 601	45 717 601
Utgående planenligt värde	45 717 601	45 717 601
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>210 306 532</u></b>	<b><u>211 747 135</u></b>
<b>Taxeringsvärdets fördelning</b>		
Taxeringsvärde byggnad	118 440 000	84 117 000
Taxeringsvärde mark	26 000 000	20 000 000
	<u>144 440 000</u>	<u>104 117 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	142 000 000	102 000 000
Lokaler	2 440 000	2 117 000
	<u>144 440 000</u>	<u>104 117 000</u>

**Not 9 Fastighetsförbättringar**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	233 750	233 750
Årets anskaffningar (Laddboxar)*	277 494	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	511 244	233 750
Ingående ackumulerade avskrivningar	-70 125	-46 750
Årets avskrivningar	-41 875	-23 375
Utgående ackumulerade avskrivningar	-112 000	-70 125
<b>Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar</b>	<b><u>399 244</u></b>	<b><u>163 625</u></b>

\*Föreningen har erhållit statligt bidrag för laddstolpar uppgående till 261 631, bidraget betalades ut 2023 och avser laddboxarna som tagits i bruk 2022.

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	142 940	142 940
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142 940	142 940
Ingående ackumulerade avskrivningar	-28 588	-21 441
Årets avskrivningar	-7 147	-7 147
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 735	-28 588
<b>Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer</b>	<b><u>107 205</u></b>	<b><u>114 352</u></b>

**Not 11 Övriga fordringar**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skattekontot	924	922
Fordran Naturvårdsverket*	261 631	0
Upplupna elavgifter	52 095	55 690
Upplupna vattenavgifter	49 126	48 164
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>363 776</u></b>	<b><u>104 776</u></b>

\*Föreningen har erhållit statligt bidrag för laddstolpar uppgående till 261 631, bidraget betalades ut 2023 och avser laddboxarna som tagits i bruk 2022.

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	0,95	2023-06-01	7 630 000
Stadshypotek	0,85	2024-06-01	18 874 800
Stadshypotek	0,96	2025-06-01	9 630 000
Stadshypotek	0,56	2024-06-01	4 815 000
Stadshypotek	0,68	2025-06-01	4 815 000
Stadshypotek	1,94	2023-06-01	12 840 000
Summa skulder till kreditinstitut			58 604 800
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-20 470 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			38 134 800
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			58 604 800

**Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	64 200 000	64 200 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>64 200 000</b>	<b>64 200 000</b>



**Not 14 Övriga skulder**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Skulder till MBF	1 200	0
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b><u>1 200</u></b>	<b><u>0</u></b>

Järfälla den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Camilla Gustafsson  
Ordförande

Anette Schill  
Ledamot

Katarina Wagnås  
Ledamot

Kjell Lagergren  
Ledamot

Tommi Yrjölä  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

AnnChristin Eriksson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

## CAMILLA GUSTAFSSON Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-04-13 05:52:06 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Camilla Therese Gustafsson

Datum

Camilla Gustafsson

Leveranskanal: E-post

## ANETTE SCHILL Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-04-13 08:43:44 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anette Rose-Marie Schill

Datum

Anette Schill

Leveranskanal: E-post

## KATARINA WAGNÅS Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-04-13 09:28:28 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Eva Katarina Wagnås

Datum

Katarina Wagnås

Leveranskanal: E-post

## KJELL LAGERGREN Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-04-13 12:26:21 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: KJELL LAGERGREN

Datum

Kjell Lagergren

Leveranskanal: E-post

## TOMMI YRJÖLÄ Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-04-13 12:27:57 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Tommi Kristoffer Yrjölä

Datum

Tommi Yrjölä

Leveranskanal: E-post

## ANNCHRISTIN ERIKSSON Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2023-04-19 07:02:21 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANN-CHRISTIN ERIKSSON

Datum

AnnChristin Eriksson

Leveranskanal: E-post

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Smedjan i Bolinder Strand, org.nr 769630-0974

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Smedjan i Bolinder Strand för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Smedjan i Bolinder Strand för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.



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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

AnnChristin Eriksson

Auktoriserad revisor

# Deltagare

---

**ANNCHRISTIN ERIKSSON** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANN-CHRISTIN ERIKSSON

AnnChristin Eriksson

***2023-04-19 07:01:39 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post