



**MBF**

MÄLARDALENS  
BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING

*Årsredovisning  
med bilagor  
för*

*BRF SMEDJAN I BOLINDER STRAND*

*2023*

# ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen SMEDJAN I BOLINDER STRAND

Tid: Måndagen den 6 maj 2024, kl. 19:00

Lokal: Bolinders Krog. Birger Dahlerus väg 6, Kallhäll

## Dagordning:

1. Mötets öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
3. Val av stämмоordförande samt anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
4. Val av två personer att jämte ordförande justera protokollet (tillika rösträknare).
5. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
6. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
7. Föredragning av revisionsberättelsen.
8. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen.
9. Beslut om resultatdisposition
10. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
11. Beslut om arvoden samt principer för övriga ekonomiska ersättningar.
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
13. Val av revisor och eventuellt revisorssuppleant.
14. Ev. val av valberedning.
15. Av styrelsen hänskjutna, eller av medlem i stadgeenlig ordning anmälda ärenden, som angivits i kallelsen.
16. Mötets avslutande.

Med välkomsthälsning  
STYRELSEN

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

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 bostadsrätthavare. 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, Stockholms län.

#### 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

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 och hushållsel debiteras utefter förbrukning och varje medlem betalar för sin egen förbrukning, kabel-tv, bredband och telefoni debiteras per lägenhet.

Genomsnittlig årsavgift, total avgift: 831 kr/m<sup>2</sup>.  
Genomsnittlig årsavgift, grundavgift: 747 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**

- OVK har utförts med tillhörande filterbyte.
- En trädgårdsgrupp bildades under våren. Gruppen har gjort en riktigt uppskattad och fin insats under sommaren med bl a ogräsrensning, vattning och beskärning av buskar och träd.
- Det systematiska brandskyddsarbetet (SBA) har kommit igång för att säkerställa att vi håller en hög brandsäkerhet i föreningen.
- Under föreningsstämman 2023-05-08 fattades beslut ett av två gällande antagande om nya stadgar.
- Under extrastämman 2023-06-13 fattades beslut två av två gällande antagande om nya stadgar.
- Med anledning av väntade räntehöjningar har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 15 % inför 2024.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 112 (113).  
Under året har sju bostadsrätter överlåtits.

### *Styrelse*

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-05-08 och därpå följande konstituering haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Camilla Gustafsson	Ledamot - ordf.	2024
Anette Schill	Ledamot	2024
Katarina Wagnås	Ledamot	2024
Kjell Lagergren	Ledamot	2024
Tommi Yrjölä	Ledamot	2024
Kevin Brejcha	Suppleant	2024
Pia Torndahl	Suppleant	2024

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

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

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

### *Revisorer*

Ernst & Young, Ordinarie

### *Valberedning*

Anders Kamb, Sammankallande

Dragan Grbic

Michelle Väänänen

### *Föreningens stadgar*

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 20 september 2023.

## Flerårsöversikt

		<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Nettoomsättning	kr	4 627 015	4 354 116	4 364 047	4 287 232
Resultat efter finansiella poster	kr	-553 565	-332 386	-107 681	78 574
Soliditet	%	72	72	72	72
Likviditet	%	418	458	383	247
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	747	698	698	698
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	831	783		
Skuldsättning per kvm	kr	10 110	10 110	10 110	10 403
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	11 628	11 628	11 628	11 965
Energikostnad per kvm	kr	211	187	169	149
Räntekänslighet (grundavgift)	%	15,6	16,7	16,7	17,1
Räntekänslighet (total avgift)	%	14,0	14,8		
Sparande per kvm	kr	191	210	235	276
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	87,8	90,6		

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

## Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. För att säkerställa finansiering av framtida ekonomiska åtaganden beslutade styrelsen att inför 2024 höja årsavgiften med 15 %.

## EGET KAPITAL

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	89 033 000	65 367 000	2 182 587	-829 173	-332 386
Reservering till yttre fond			504 000	-504 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-57 496	57 496	
Balansering av föregående års resultat				-332 386	332 386
Årets resultat					-553 565
Belopp vid årets utgång	89 033 000	65 367 000	2 629 091	-1 608 063	-553 565

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-1 608 063
Årets resultat	-553 565
	<hr/>
	-2 161 628

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	504 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-172 219
I ny räkning balanseras	-2 493 409
	<hr/>
	-2 161 628

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-553 565
Dispositioner	-331 781
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-885 346

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	2 960 872
---	-----------



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
	1, 2		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	3	4 627 015	4 354 116
Övriga rörelseintäkter		140 437	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 767 452</b>	<b>4 354 116</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-2 476 288	-2 261 233
Periodiskt underhåll	5	-172 219	-57 496
Övriga externa kostnader	6	-226 007	-188 620
Personalkostnader	7	-114 085	-114 181
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 489 625	-1 489 625
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 478 224</b>	<b>-4 111 155</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>289 228</b>	<b>242 961</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	87 558	13 830
Räntekostnader och liknande resultatposter		-930 351	-589 177
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-842 793</b>	<b>-575 347</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-553 565</b>	<b>-332 386</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-553 565</b>	<b>-332 386</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-553 565	-332 386
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		172 219	57 496
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-504 000	-504 000
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>-885 346</b>	<b>-778 890</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>	1, 2		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 13	208 865 929	210 306 532
Fastighetsförbättringar	10	357 369	399 244
Inventarier, verktyg och installationer	11	100 058	107 205
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>209 323 356</u>	<u>210 812 981</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>209 323 356</b>	<b>210 812 981</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 829	60
Övriga fordringar	12	156 738	363 775
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		232 337	205 954
Klientmedel i SHB		5 062 098	3 539 874
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>5 454 002</u>	<u>4 109 663</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 454 002</b>	<b>4 109 663</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>214 777 358</b>	<b>214 922 644</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</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		2 629 091	2 182 587
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>157 029 091</u>	<u>156 582 587</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 608 063	-829 173
Årets resultat		-553 565	-332 386
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-2 161 628</u>	<u>-1 161 559</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>154 867 463</b>	<b>155 421 028</b>
		-	-
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13, 14	34 915 000	38 134 800
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>34 915 000</b>	<b>38 134 800</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13, 14	23 689 800	20 470 000
Leverantörsskulder		234 525	128 367
Skatteskulder		574	1 008
Övriga skulder	15	0	1 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 069 996	766 241
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>24 994 895</b>	<b>21 366 816</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>214 777 358</b>	<b>214 922 644</b>

**Kassaflödesanalys**

**2023-01-01**                      **2022-01-01**  
**-2023-12-31**                      **-2022-12-31**

**Den löpande verksamheten**

Rörelseresultat före finansiella poster	289 228	242 960
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u>		
Avskrivningar	1 489 625	1 489 625
Erhållen ränta	87 558	13 830
Erlagd ränta	-930 351	-589 177

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

**936 060**                      **1 157 238**

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	177 885	-350 674
Ökning/minskning leverantörsskulder	106 158	2 327
Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	302 120	69 060

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

**1 522 223**                      **877 951**

**Investeringsverksamheten**

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

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

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

**Finansieringsverksamheten**

Amortering av skuld	0	0
---------------------	---	---

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**0**                      **0**

**Årets kassaflöde**

**1 522 223**                      **600 457**

Likvida medel vid årets början	3 539 874	2 939 417
--------------------------------	-----------	-----------

**Likvida medel vid årets slut**

**5 062 098**                      **3 539 874**

## 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 (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) 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 med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala 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 (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

### 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.

## Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Som en del i fastighetsunderhållet planeras en stamspolning under 2024.

En underhållsplan kommer upprättas för en långsiktig överblick av fastigheternas framtida underhållsbehov.

## Upplysningar till resultaträkningen

### Not 3 Nettoomsättning

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	3 762 972	3 516 792
Årsavgifter el	122 373	124 801
Årsavgifter varmvatten	113 394	117 644
Årsavgifter telefoni, bredband, TV	187 440	187 440
Hyror garage och parkering	389 690	391 440
El (laddplatser)	33 075	0
Övriga hyresintäkter	3 250	9 750
Övriga intäkter	16 571	7 251
Återförda reserveringar	0	247
	<hr/>	<hr/>
Brutto	4 628 765	4 355 365
Hyresförluster vakanser garage	0	-900
Hyresförluster vakanser parkeringar	-1 750	-350
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>4 627 015</u></b>	<b><u>4 354 115</u></b>

I årsavgiften ingår värme, el, vatten, kabel-tv, bredband och telefoni för föreningens medlemmar.

Årsavgiften för varmvatten och el debiteras medlemmarna utefter IMD (individuell mätning och debitering).

Årsavgiften för kabel-tv och bredband debiteras per lägenhet.

Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansierar föreningens löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.

**Not 4 Driftskostnader**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	621 818	509 232
Reparationer, löpande underhåll	140 820	217 320
Elavgifter	692 568	482 175
Uppvärmning	323 546	364 143
Vatten och avlopp	204 994	237 432
Renhållning	139 423	113 561
Försäkringar	68 664	65 724
Avgift till gemensamhetsanläggning	0	15 000
IT-kommunikation & TV	200 265	191 220
Övriga fastighetskostnader	59 791	41 027
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	24 400	24 400
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>2 476 289</u></b>	<b><u>2 261 234</u></b>

**Not 5 Periodiskt underhåll**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Filterbyte	0	57 496
OVK	172 219	0
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>172 219</u></b>	<b><u>57 496</u></b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	306	0
Kontorsmaterial	1 546	840
Porto	0	250
Revision	30 000	16 600
Föreningsmöten	893	1 935
Ekonomisk och administrativ förvaltning	80 425	79 351
Övriga förvaltningskostnader	30 895	7 528
Konsultarvoden	0	5 438
Övriga externa tjänster	74 972	69 819
Medlems- och föreningsavgifter	6 970	6 860
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>226 007</u></b>	<b><u>188 621</u></b>

**Not 7          Personalkostnader**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Styrelsearvode	88 741	88 745
Sociala kostnader	25 344	25 436
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>114 085</u></b>	<b><u>114 181</u></b>

**Not 8          Finansiella intäkter**

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	86 869	13 759
Övriga ränteintäkter	689	71
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>87 558</u></b>	<b><u>13 830</u></b>



**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	173 149 893	172 872 399
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	173 149 893	172 872 399
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 283 468	-6 842 865
Årets avskrivningar	-1 440 603	-1 440 603
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 724 071	-8 283 468
Utgående planenligt värde	<u>163 148 328</u>	<u>164 588 931</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>208 865 929</u></b>	<b><u>210 306 532</u></b>
<b>Taxeringsvärdets fördelning</b>		
Taxeringsvärde byggnad	118 440 000	118 440 000
Taxeringsvärde mark	26 000 000	26 000 000
	<u>144 440 000</u>	<u>144 440 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	142 000 000	142 000 000
Lokaler	2 440 000	2 440 000
	<u>144 440 000</u>	<u>144 440 000</u>

**Not 10 Fastighetsförbättringar**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	511 244	233 750
Årets anskaffningar (Laddboxar)*	0	277 494
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	511 244	511 244
Ingående ackumulerade avskrivningar	-112 000	-70 125
Årets avskrivningar	-41 875	-41 875
Utgående ackumulerade avskrivningar	-153 875	-112 000
<b>Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar</b>	<b><u>357 369</u></b>	<b><u>399 244</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 11 Inventarier, verktyg och installationer**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	142 940	142 940
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142 940	142 940
Ingående ackumulerade avskrivningar	-35 735	-28 588
Årets avskrivningar	-7 147	-7 147
Utgående ackumulerade avskrivningar	-42 882	-35 735
<b>Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer</b>	<b><u>100 058</u></b>	<b><u>107 205</u></b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skattekontot	52 544	924
Fordran Naturvårdsverket*	0	261 631
Upplupna elavgifter	60 265	52 095
Upplupna vattenavgifter	43 929	49 126
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b><u>156 738</u></b>	<b><u>363 776</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 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	64 200 000	64 200 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b><u>64 200 000</u></b>	<b><u>64 200 000</u></b>

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	0,56	2024-06-01	4 815 000
Stadshypotek	0,85	2024-06-01	18 874 800
Stadshypotek	0,68	2025-06-01	4 815 000
Stadshypotek	0,96	2025-06-01	9 630 000
Stadshypotek	4,06	2026-06-01	7 630 000
Stadshypotek	4,06	2026-06-01	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			-23 689 800
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			34 915 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			58 604 800

**Not 15 Övriga skulder**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Skulder till MBF	0	1 200
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>1 200</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.

Ernst & Young

Marie Lundin  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

## CAMILLA GUSTAFSSON Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-04-02 20:53:18 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Camilla Therese Gustafsson

Datum

Camilla Gustafsson

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 213.67.131.64

## ANETTE SCHILL Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-04-03 16:00:44 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anette Rose-Marie Schill

Datum

Anette Schill

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 90.231.147.99

## KATARINA WAGNÅS Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-04-02 20:56:43 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Eva Katarina Wagnås

Datum

Katarina Wagnås

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 90.231.112.34

## KJELL LAGERGREN Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-04-10 09:45:49 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: KJELL LAGERGREN

Datum

Kjell Lagergren

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 217.215.79.45

## TOMMI YRJÖLÄ Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

***2024-04-03 02:19:38 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Tommi Kristoffer Yrjölä

Datum

Tommi Yrjölä

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 90.231.147.99

**Signerat med Svenskt BankID**

**2024-04-10 09:52:27 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN

Datum

Marie Lundin

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.188.112

## 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 Brf Smedjan i Bolinder Strand för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 2023 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.

#### 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 19 april 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### 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 att 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 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 de 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 av Bostadsrättsföreningen Smedjan i Bolinder Strand för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisionsssed 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 tryggande 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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.

Sundsvall enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Marie Lundin  
Auktoriserad revisor



# Deltagare

---

**MARIE LUNDIN** Sverige

***Signerat med Svenskt BankID***

---

Namn returnerat från Svenskt BankID: MARIE LUNDIN

Marie Lundin

***2024-04-10 09:52:42 UTC***

---

Datum

Leveranskanal: E-post  
IP-adress: 147.161.188.112