

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024
Brf Smedjan i Mölntycke

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Smedjan i Mölnlycke, med säte i Härryda kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Smedjan i Mölnlycke i Härryda kommun bildades den 4 oktober 2018 och registrerades hos Bolagsverket den 23 januari 2019.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 juli 2024.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Mölnlycke 1:169 i Härryda kommun med äganderätt.

Föreningen består av 74 bostadsrätter i två flerfamiljshus.

Den totala boarean (BOA) är ca 5 492 kvm.

Det finns parkeringsplatser att hyra i närliggande garage. Garageplatserna hyrs ut med separata hyresavtal/sidoavtal.

Lägenhetsfördelning:

25 st	2 rum och kök
33 st	3 rum och kök
11 st	4 rum och kök
5 st	5 rum och kök

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Trygg Hansa inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 11 augusti 2022. Garantitiden är fem år och löper fram till den 11 augusti 2027. Garantibesiktning verkställs dock inom två år från godkänd entreprenad.

Certifiering enligt Svanen

Bostadsrättsföreningen Smedjan i Mölnlyckes fastighet Mölnlycke 1:169 är miljömärkt enligt Svanen (nordisk miljömärkningslicens nr 3089 0043).

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.
Föreningen har tecknat avtal med Kungarikets fastighetsservice AB gällande fastighetsskötsel.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten deltar i en gemensamhetsanläggning avseende kvartersgator, gatubelysning inklusive ledningar samt dagvattenhantering. Anläggningen förvaltas genom en samfällighetsförening där sju fastigheter är delägare (Mölnlycke 1:162 till 1:167 samt 1:169). Fastigheten Mölnlycke 1:169 har 6 336/51 306 andelar i gemensamhetsanläggningen Härryda Mölnlycke GA:14.

Väsentliga servitut/ledningsrätter

Fastigheten har belastande servitut avseende område för allmännyttig vistelse och ledningar mm.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 22 maj 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Hanna Andersson Ordförande Stefan Ekman Johan Ahlgren Kjell Johansson
Suppleanter	Erik Kjellberg Ingemar Andersson

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.
Styrelsen har under året haft 14 (17) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Sammanställande	Eva Ekman Peter Wirén
-----------------	--------------------------

Revisorer

Ordinarie revisor Per Gillmert och suppleant Erik Österlund verksamma på Förenade revisorer.

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter ska vara tre prisbasbelopp, 171 900 kr för 2024, exklusive sociala avgifter från ordinarie stämma 2024 till ordinarie stämma 2025. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond

Avsättning till fonden ska ske enligt underhållsplan när sådan finns.

Underhållsplan

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Ekonomisk plan

Föreningens ekonomisk plan för föreningens verksamhet registrerades av Bolagsverket den 29 juni 2021.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och

underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Fastighetsavgift

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första femton åren efter värdeåret.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret 2024 har föreningen arbetat aktivt med att förbättra fastigheten och säkra föreningens långsiktiga ekonomi genom ett antal viktiga åtgärder och projekt.

Under räkenskapsåret har följande väsentliga händelser inträffat i föreningens verksamhet:

- I början av året upphandlades en underhållsplan för fastigheten. Av sex inlämnade anbud valdes fastighetskonsulten Sefast för att genomföra underhållsplanen. Planen gäller i 50 år och kommer att uppdateras vart femte år.
- För att skapa nya intäktsmöjligheter till föreningen konverterade styrelsen genom stämmobeslut en av två handikapplater till gästparkering samtidigt som avgift infördes på bägge platserna. Senare installerades ytterligare en gästparkering. Dessa åtgärder ger föreningen en stabil inkomstkälla genom löpande parkeringsintäkter.
- Styrelsen genomförde tillsammans med Bonava, inom ramen för femårsgarantin en tvåårsbesiktning av fastigheten. Den efterföljande åtgärdsveckan under hösten innebar att besiktningsanmärkningar som åligger Hökerum nu åtgärdats.
- För att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomiska stabilitet justerades avgifterna för våra uthyrningslokaler. Detta beslut togs för att öka intäkterna och skapa en fortsatt god ekonomi för föreningen.
- Arbetet med att asfaltera sandgången vid markplan slutfördes under året 2024 för att förhindra sand från att tränga in i fastigheten och orsaka olika problem. Denna åtgärd har förbättrat situationen för medlemmarna, samtidigt som onödigt slitage i fastigheten undviks samtidigt som det estetiska värdet höjs.
- Ett av våra fyra lån lades om i september till en lägre räntesats vilket gav en något lägre kostnad för lånet.
- En projektgrupp tillsattes 2023 för att utreda möjligheten att installera inglasade balkonger i föreningen. Gruppen presenterade ett förslag som godkändes på föregående årsstämma vilket innebar att en bygglovsansökan skulle inlämnas till kommunen. Under året har denna process fortskridit med olika kontakter med kommunen och en bygglovsansökan är nu inskickad och är under bedömning.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	113	114
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	7	3
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-10</u>	<u>-4</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	110	113

Under året har 6 (3) bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	5 943	5 407	1 181
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 492	-1 435	-480
Resultat exkl avskrivningar, tkr	621	586	25
Soliditet (%)	78,0	78,0	77,9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 071	973	852
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	12 782	12 847	12 912
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	12 782	12 847	12 912
Sparande per kvm (kr/kvm)	96	99	5
Räntekänslighet (%)	11,9	13,2	60,6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	211	201	62
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	99,9	99,0

År 2022 speglar perioden efter avräkningsdagen, från den 1 oktober till den 31 december.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnader för el och vatten ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)
Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Årets resultat exkl avskrivningar (kr)
Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på amorteringen vilka inte är likviditetspåverkande.

Inför nästa räkenskapsår beräknas räntorna på föreningens lån sjunka vilket kommer påverka föreningens likviditet positivt.

Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Föreningen planerar att finansiera förlusten genom att vid behov höja årsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	204 159 991	51 040 009	64 305	-521 352	-1 434 874	253 308 079
Disposition av föregående års resultat:			797 000	-2 231 874	1 434 874	0
Årets resultat					-1 492 085	-1 492 085
Belopp vid årets utgång	204 159 991	51 040 009	861 305	-2 753 226	-1 492 085	251 815 994

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 753 225
årets förlust	-1 492 085
	-4 245 310

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	797 000
i ny räkning överföres	-5 042 310
	-4 245 310

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not 1	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 943 053	5 406 746
Övriga rörelseintäkter		0	43 751
Summa rörelseintäkter		5 943 053	5 450 497
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 004 411	-1 685 686
Övriga externa kostnader	4	-219 151	-188 959
Personalkostnader	5	-164 314	-56 758
Avskrivningar		-2 020 500	-2 020 500
Summa rörelsekostnader		-4 408 376	-3 951 903
Rörelseresultat		1 534 677	1 498 594
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 437	1 454
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 031 199	-2 934 922
Summa finansiella poster		-3 026 762	-2 933 468
Resultat efter finansiella poster		-1 492 085	-1 434 874
Årets resultat		-1 492 085	-1 434 874

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6, 7

321 603 875

323 624 375

Summa materiella anläggningstillgångar

321 603 875

323 624 375

Summa anläggningstillgångar

321 603 875

323 624 375

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

13 478

0

Övriga fordringar

8

978 494

823 968

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

194 338

164 261

Summa kortfristiga fordringar

1 186 310

988 229

Kassa och bank

Kassa och bank

95 446

63 014

Summa kassa och bank

95 446

63 014

Summa omsättningstillgångar

1 281 756

1 051 243

SUMMA TILLGÅNGAR

322 885 631

324 675 618

Balansräkning

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	255 200 000	255 200 000
Fond för yttre underhåll	861 305	64 305
Summa bundet eget kapital	256 061 305	255 264 305

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-2 753 225	-521 352
Årets resultat	-1 492 085	-1 434 874
Summa fritt eget kapital	-4 245 310	-1 956 226
Summa eget kapital	251 815 995	253 308 079

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	10	35 500 000	52 451 250
Summa långfristiga skulder		35 500 000	52 451 250

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	34 701 250	18 105 000
Leverantörsskulder		227 352	98 199
Övriga kortfristiga skulder		597	1 534
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	640 437	711 556
Summa kortfristiga skulder		35 569 636	18 916 289

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

322 885 631

324 675 618

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 492 085

-1 434 873

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 020 500

2 020 500

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

528 415

585 627

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-69 761

-74 266

Förändring av kortfristiga skulder

43 621

-679 125

Kassaflöde från den löpande verksamheten

502 275

-167 764

Finansieringsverksamheten

Förändring av skulder till kreditinstitut

-355 000

-355 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-355 000

-355 000

Årets kassaflöde

147 275

-522 764

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets
början

848 949

1 371 714

**Likvida medel och avräkningskonto vid årets
slut**

996 224

848 950

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader kommer att beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivas av enligt en linjär avskrivningsplan, med början 1 oktober 2022.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
-----------	--------

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	5 539 817	4 990 820
P-plats	27 509	0
Kabel-tv och bredband	149 850	149 961
Varmvattenavgifter	57 720	60 512
Elavgifter	134 337	142 555
Övriga intäkter	171	3 799
Gemensamhetslokal och gästlägenhet	33 650	59 100
	5 943 054	5 406 747

I årsavgiften ingår värme.

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	462 994	64 840
Trädgårdsskötsel	12 782	0
Trivselåtgärder	0	1 725
Städkostnader	2 904	3 460
Snöröjning/sandning	5 937	9 680
Serviceavtal	14 350	15 310
Hisservice/besiktning	9 586	8 191
Portar	9 840	6 805
Gemensamhetsanläggningar	0	19 145
Reparationer	4 189	35 043
Hissreparationer	11 888	14 284
Planerat underhåll	1 277	8 061
Fastighetsel	294 351	323 283
Uppvärmning	480 867	438 048
Vatten och avlopp	366 922	341 527
Avfallshantering	92 977	138 406
Försäkringskostnader	74 896	66 200
Kabel-tv	7 647	1 938
Bredband	146 759	156 552
Förbrukningsinventarier	1 739	27 434
Förbrukningsmaterial	2 506	5 752
	2 004 411	1 685 684

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Datorkommunikation	1 200	1 200
Föreningsgemensamma kostnader	3 360	3 430
Revisionsarvode	25 000	25 000
Ekonomisk förvaltning	122 188	119 120
Bankkostnader	1 932	1 294
Juridisk konsultation	0	11 250
Underhållsplan	26 850	0
Medlems-/föreningsavgifter	6 930	6 930
Övriga poster	31 692	20 735
Öresutjämning	-1	0
	219 151	188 959

Not 5 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	128 075	44 436
Sociala avgifter	36 239	12 322
	164 314	56 758

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	202 050 000	202 050 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	202 050 000	202 050 000
Ingående avskrivningar	-2 525 625	-505 125
Årets avskrivningar	-2 020 500	-2 020 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 546 125	-2 525 625
Ingående värde mark	124 100 000	124 100 000
Utgående redovisat värde mark	124 100 000	124 100 000
Utgående redovisat värde	321 603 875	323 624 375
Taxeringsvärden byggnader	113 000 000	113 000 000
Taxeringsvärden mark	27 000 000	27 000 000
	140 000 000	140 000 000

Not 7 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	71 000 000	71 000 000
	71 000 000	71 000 000

Not 8 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	38 813	38 033
Avräkningskonto förvaltare	900 778	785 935
Momsfordran	24 145	0
Övriga kortfristiga fordringar	14 759	0
	978 495	823 968

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Ekonomisk förvaltning	29 659	29 438
Fastighetsförsäkring	26 434	22 028
Fastighetsservice	19 783	18 780
Medlemsavgifter	6 930	0
Vattenintäkter	0	17 121
Elintäkter	0	39 745
Telia	39 111	37 148
Samfällighetsavgift	72 421	0
	194 338	164 260

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB	4,60	2025-09-28	17 750 000	17 750 000
SEB	4,59	2026-09-28	17 750 000	17 750 000
SEB	2,64	2026-09-28	17 750 000	17 750 000
SEB	*4,25	2025-09-28	16 951 250	17 306 250
			70 201 250	70 556 250
Kortfristig del av lån			-34 701 250	-18 105 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 34 701 250 kr

Planerad amortering kommande räkenskapsår: 355 000 kr varav 355 000 kr ingår i lån som förfaller.

*Amorteras kvartalsvis med 88 750 kr, per år 355 000 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	36 080	37 663
Styrelsearvoden	100 275	29 500
Sociala avgifter	31 506	9 259
Revision	25 000	25 000
Fastighetsel	37 273	39 435
Fjärrvärme	59 643	60 085
Avfallskostnader	426	1 466
Snöröjning	0	3 128
Serviceavtal	494	0
Städning	0	1 000
Övrigt	406	8 630
Fastighetsskötsel	27 419	0
Förutbetalda avgifter och hyror	321 915	496 390
	640 437	711 556

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna har höjts med 3% fr om 2025-01-01.

För att skydda fastigheten och ge ett sobert intryck har hörnskydd installerats vid utsatta punkter i fastighetens trappuppgångar och entréer. Detta har bidragit till att minska risken för skador och slitage på byggnadens inre ytor.

Framtida åtgärder

Föreningen planerar att fortsätta arbetet med att förbättra fastigheten och medlemmarnas boendemiljö. Det finns även löpande underhåll och ytterligare åtgärder som kommer att tas i beaktande under kommande år. Den underhållsplan som fastslogs i början på 2024 är ett viktigt verktyg för kommande underhållsåtgärder. Den ekonomiska utvecklingen och föreningens långsiktiga planer för fastigheten är fortsatt positiva. Styrelsen arbetar kontinuerligt för att säkra föreningens bästa intressen och ekonomiska stabilitet.

Härryda den dag som framgår av våra digitala signaturer

Hanna Andersson
Ordförande

Johan Ahlgren

Stefan Ekman

Kjell Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats

Per Gillmert
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur



Filnamn: Årsredovisning_2024_BRF_Smedjan_i_Mölnlycke.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-07 15:02:48

Dokumentet är undertecknat av:

	JOHAN AHLGREN (19560330XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-06 20:25:26
	Hanna Kristina Marie Andersson (19910224XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-06 20:07:23
	KJELL JOHANSSON (19680202XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-07 14:25:57
	STEFAN EKMAN (19550207XXXX) Styrelsemedlem	2025-05-06 20:05:03
	PER GILLMERT (19580524XXXX) Revisor	2025-05-07 15:02:48



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2024_BRF_Smedjan_i_Mölnlycke.pdf (685327 byte)

55950F96493F0C0D77238DFCB3A9C4F261EAD5AEE94A016697C32660CB9338976E793459F8F338993868
FCBD35231DB20118E8BE79842D71668366BE556BFF13

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Smedjan i Mölnlycke
Org.nr. 769637-1355

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Smedjan i Mölnlycke för år 2024.

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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 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 upphöra med 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 misstag, 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 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 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 misstag, 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. Risker 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 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 Smedjan i Mölnlycke för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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 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 bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per Gillmert
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-07 15:03:39

Dokumentet är undertecknat av:



PER GILLMERT (19580524XXXX) Revisor

2025-05-07 15:03:39



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Revisionsberättelse.pdf (56761 byte)

1D812BDA27748040EAD0A8D320C7F93CC9018002FD64AF066674FAF7ECF95AF06EFDE4535087EFA2BA36
EF4833FDEC8646EA8434AC0F07EBE9E5C13C9BAA23B6

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 **summera**support