



Välkommen till årsredovisningen för Brf Smedsbacksgatan 20

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-03-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-12-11 och nuvarande stadgar registrerades 2016-04-12 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Smedsbacken *16	2008	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos S&P Insurance Consulting AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1939

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 22 bostadsrätter om totalt 859 kvm och 1 lokal om 21 kvm. Byggnadernas totalyta är 880 kvm.

Styrelsens sammansättning

Isabelle Olivia Sophie Wrede	Ordförande
Erik Daniel Kenneth Waldmark	Styrelseledamot
Kristian Sloth Lauszus	Styrelseledamot
Louise Anna Inga Elisabeth Klintner	Styrelseledamot
Victor Lindwall	Suppleant
Carl Göran Herbertsson	Suppleant
Lars Holmander	Suppleant

Valberedning

Styrelsen gemensamt

Firmateckning

Firman tecknas av två stycken ordinarie ledamöter i förening

Revisorer

Katarina Nyberg Auktoriserad revisor HQV Stockholm AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

- | | |
|-------------|--|
| 2024 | ● Bytt ut horisontella avloppsstammar tillsammans med brunnar i källaren
Renoverat ytskikt i tvättstuga
Bytt ut cirkulationspumpar i fjärrvärmecentral |
| 2023 | ● Bytt ut alla brandvarnare till nytt sammankopplat system
Hisskalibrering
Renovering av vänster tvättmaskin i tvättstuga
Brandtätning utförd
Monterat brandsläckare och brandfilter samt utfört brandinspektion
Planterat om framsida och baksida
Skaffat gemensamt internet
Monterat fjärrvärmesensorer |
| 2022 | ● OVK
Översyn plåtdetaljer, tak
Bytt stegar samt vajer på taket |
| 2021 | ● Byte frånluftsfläkt källare |
| 2020 | ● Plantering/uteplats husets baksida
Bättringsmålning utanför tvättstugan |
| 2019 | ● Stamspolning |
| 2018 | ● Hissrenovering
Fönstermålning |
| 2017 | ● Trapphusrenovering |
| 2016 | ● Byte av tvättmaskin nr 2
Nytt torkskåp |
| 2015 | ● Byte av en tvättmaskin
Ny torktumlare |

2013	●	Installering av balkongbelysning Ny belysning i trapphus Renovering av tvättmaskiner
2012-2013	●	Balkongrenovering Fasadrenovering Fasadrenovering
2011	●	Ny entréport Fönsterrenovering
2010	●	Stamspolning

Planerade underhåll

2025	●	Oljning/målning dörr baksida och entré Översyn galler fönster baksida Rensning av frånluftskanaler OVK Stamspolning
------	---	--

Avtal med leverantörer

Brandinspektion	Mer än Brandskydd
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsförvaltning	SVEFAB
Internetleverantör	OwnIT
Snöskottning av tak	Takjour
Städning allmänna utrymmen	Kressmark Consulting
Energi	Stockholm Exergi / Fortum

Övrig verksamhetsinformation

Under verksamhetsåret så har föreningens sista hyreslägenhet blivit vakant. Styrelsen har därefter tagit ett beslut om att hyreslägenheten ska omvandlas till en bostadsrättslägenhet. Lägenheten kommer således att säljas under 2025, något styrelsen ser fram emot då det kommer stärka föreningens ekonomi under det kommande verksamhetsåret.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Året 2024 har varit ett tungt ekonomiskt år för föreningen på grund av tre oförutsedda vattenskador under hösten 2023 och 2024, där merparten av kostnaderna har bokförts under 2024. Till följd av de ökade kostnaderna har styrelsen tagit beslutet att ta två nya lån från Handelsbanken, samt höjt avgiften med 15 %.

Utöver detta har även ett räntefritt lån från en föreningsmedlem upptagits för att säkerställa en stabil ekonomi till dess att hyreslägenheten är såld. Lånet kommer således att betalas tillbaka i anslutning till att försäljningen av hyreslägenheten är klar.

Ett par andra lån har även haft bindningstider som löpt ut inom loppet av verksamhetsåret. Styrelsen har sedan tidigare haft en långsiktig plan vad gäller föreningens lån för att säkerställa att dessa löper ut vid olika tidpunkter och har således valt att binda lånen i enlighet med samma strategi. Detta för att säkerställa en framtida stabilitet i ekonomin där föreningens lån är mindre känsliga för makroekonomiska händelser.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-05-01 med 15%.

Förändringar i avtal

Inga förändringar har skett i föreningens avtal under 2024

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 29 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 326 516	1 205 773	961 761	920 565
Resultat efter fin. poster	-1 237 851	-290 969	-205 516	-129 341
Soliditet (%)	63	65	66	66
Yttre fond	995 501	720 803	338 705	243 203
Taxeringsvärde	43 051 000	43 051 000	43 051 000	31 834 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 349	1 227	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76,8	82,9	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 690	14 144	14 234	14 297
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 689	13 180	13 263	13 323
Sparande per kvm totalyta, kr	-499	87	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	50	11	91	66
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	304	245	219	225
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	68	75	60	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	422	331	370	255
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,43	1,98	-	-
Räntekänslighet (%)	10,89	11,53	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -432 468 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp. Detta inkluderar inte fastighetens avskrivningar.

Resultatet beror på de vattenskador som föreningen har drabbats av men som nu är åtgärdade. Dessa vattenskador ledde till avgiftshöjningar och kortsiktiga lån tagna hos handelsbanken under 2024. För att minimera risken för framtida skador på grund av slitage kommer underhållsplanen att uppdateras under 2025, där åtgärder så som stamspolning kommer att genomföras mer frekvent än i den initiala underhållsplanen.

Utifrån en ekonomisk synvinkel så kommer 2025 föra med sig en del förändringar, där den främsta förändringen är försäljningen av föreningens sista hyreslägenhet. Närmare 90 % av summan från försäljningen planeras att användas för amortering av föreningens lån, och resterande del kommer att användas för att bygga kassa för framtida underhåll.

För att förbättra den långsiktiga ekonomin har styrelsen även räknat på ett potentiellt kapitaltillskott från alla medlemmar i föreningen. Med hjälp av ett kapitaltillskott kan ytterligare delar av föreningens lån amorteras av och på så sätt minska föreningens räntekostnader samt förbättra föreningens övergripande ekonomi. Styrelsen kommer att lägga fram ett förslag på kapitaltillskott under 2025 års stämma.

Styrelsen ser stor potential i att föreningens ekonomi kommer att växa sig starkare med de planerade åtgärderna och en långsiktig ekonomisk strategi.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	23 760 563	-	-	23 760 563
Upplåtelseavgifter	2 512 748	-	-	2 512 748
Fond, yttre underhåll	720 803	-107 400	382 098	995 501
Balanserat resultat	-4 118 243	-183 569	-382 098	-4 683 909
Årets resultat	-290 969	290 969	-1 237 851	-1 237 851
Eget kapital	22 584 903	0	-1 237 851	21 347 052

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 301 812
Årets resultat	-1 237 851
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-382 098
Totalt	-5 921 760

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	538 528
Balanseras i ny räkning	-5 383 232

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 326 516	1 205 773
Övriga rörelseintäkter	3	114 533	6 969
Summa rörelseintäkter		1 441 049	1 212 742
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 911 646	-860 153
Övriga externa kostnader	9	-149 679	-92 696
Personalkostnader	10	-75 303	-68 992
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-259 980	-259 980
Summa rörelsekostnader		-2 396 608	-1 281 821
RÖRELSERESULTAT		-955 559	-69 079
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 634	8 642
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-286 926	-230 532
Summa finansiella poster		-282 292	-221 890
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 237 851	-290 969
ÅRETS RESULTAT		-1 237 851	-290 969

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	33 612 556	33 872 536
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		33 612 556	33 872 536
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		33 612 556	33 872 536
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 853	21 015
Övriga fordringar	14	57 082	55 238
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	17 701	0
Summa kortfristiga fordringar		84 636	76 253
Kassa och bank			
SBC klientmedel i SHB		198 528	615 643
Summa kassa och bank		198 528	615 643
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		283 164	691 896
SUMMA TILLGÅNGAR		33 895 720	34 564 432

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 273 311	26 273 311
Fond för yttre underhåll		995 501	720 803
Summa bundet eget kapital		27 268 812	26 994 114
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 683 909	-4 118 243
Årets resultat		-1 237 851	-290 969
Summa fritt eget kapital		-5 921 760	-4 409 211
SUMMA EGET KAPITAL		21 347 052	22 584 903
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 599 176	6 962 500
Summa långfristiga skulder		7 599 176	6 962 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	4 446 828	4 635 582
Leverantörsskulder		196 118	151 029
Skatteskulder		87 057	89 061
Övriga kortfristiga skulder		15 500	15 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	203 989	125 857
Summa kortfristiga skulder		4 949 492	5 017 029
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 895 720	34 564 432

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-955 559	-69 079
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	259 980	259 980
	-695 579	190 901
Erhållen ränta	4 634	8 642
Erlagd ränta	-277 603	-223 005
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-968 548	-23 462
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-8 383	-24 675
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	111 894	121 774
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-865 037	73 637
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	550 000	0
Amortering av lån	-102 078	-73 462
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	447 922	-73 462
ÅRETS KASSAFLÖDE	-417 115	175
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	615 643	615 467
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	198 528	615 643

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Smedsbacksgatan 20 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 - 5 %
Fastighetsförbättringar	2,86 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 106 376	1 005 792
Hysesintäkter bostäder	80 135	75 360
Hysesintäkter lokaler	80 856	74 800
Hysesintäkter förråd	30 336	27 000
Pantsättningsavgift	6 828	1 533
Överlåtelseavgift	5 612	3 939
Administrativ avgift	147	0
Andrahandsuthyrning	16 226	17 352
Öres- och kronutjämning	0	-3
Summa	1 326 516	1 205 773

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	6 969
Försäkringsersättning	114 533	0
Summa	114 533	6 969

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	31 704	49 768
Fastighetsskötsel utöver avtal	42 731	1 803
Städning enligt avtal	30 360	21 975
Hissbesiktning	0	4 814
Brandskydd	0	40 515
Gårdkostnader	3 394	7 658
Gemensamma utrymmen	21 324	0
Snöröjning/sandning	0	4 719
Serviceavtal	3 933	0
Mattvätt/Hyrmattor	3 290	3 121
Förbrukningsmaterial	0	764
Summa	136 736	135 137

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	13 226	18 085
Tvättstuga	2 235	0
Dörrar och lås/porttele	319	638
VVS	0	97 760
Värmeanläggning/undercentral	16 438	0
Ventilation	0	1 450
Elinstallationer	0	6 866
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	6 500
Hissar	3 581	9 577
Vattenskada	671 442	46 342
Skador/klotter/skadegörelse	0	1 323
Summa	707 241	188 541

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Stambyte	538 528	0
Värmeanläggning	0	31 250
Tak	0	72 450
Mark/gård/utemiljö	0	3 700
Summa	538 528	107 400

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	43 760	-10 077
Uppvärmning	267 647	215 180
Vatten	60 174	65 814
Sophämtning/renhållning	26 482	17 876
Summa	398 063	288 793

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	26 112	23 956
Kabel-TV	27 159	34 905
Bredband	38 364	38 364
Fastighetsskatt	44 000	43 057
Korr. fastighetsskatt	-4 557	0
Summa	131 078	140 282

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	0	658
Tele- och datakommunikation	1 788	0
Inkassokostnader	525	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	700
Revisionsarvoden extern revisor	33 038	10 625
Styrelseomkostnader	800	0
Föreningskostnader	21 114	473
Förvaltningsarvode enl avtal	65 709	63 068
Överlåtelsekostnad	8 024	5 514
Pantsättningskostnad	9 460	2 364
Administration	2 346	4 464
Konsultkostnader	6 875	0
Bostadsrätterna Sverige	0	4 830
Summa	149 679	92 696

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	57 300	52 500
Arbetsgivaravgifter	18 003	16 492
Summa	75 303	68 992

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	286 926	230 368
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	164
Summa	286 926	230 532

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	37 036 819	37 036 819
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	37 036 819	37 036 819
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 164 283	-2 904 303
Årets avskrivning	-259 980	-259 980
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 424 263	-3 164 283
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	33 612 556	33 872 536
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>14 207 852</i>	<i>14 207 852</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 750 000	11 750 000
Taxeringsvärde mark	31 301 000	31 301 000
Summa	43 051 000	43 051 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	125 417	125 417
Utgående anskaffningsvärde	125 417	125 417
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-125 417	-125 417
Utgående avskrivning	-125 417	-125 417
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	57 082	55 238
Summa	57 082	55 238

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	8 604	0
Förutbet kabel-TV	9 097	0
Summa	17 701	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2024-01-30	0,72 %	-	846 075
Handelsbanken	2025-02-13	3,79 %	335 000	335 000
Handelsbanken	2026-09-30	2,84 %	2 653 702	2 681 634
Handelsbanken	2027-09-30	4,15 %	2 932 500	2 962 500
Handelsbanken	2025-12-01	0,76 %	4 000 000	4 000 000
Handelsbanken	2024-02-02	5,05 %	-	772 873
Stadshypotek	2027-01-30	3,64 %	837 375	-
Stadshypotek	2026-04-30	4,01 %	199 000	-
Stadshypotek	2026-04-30	4,01 %	764 677	-
Stadshypotek	2026-04-30	4,01 %	323 750	-
Summa			12 046 004	11 598 082
Varav kortfristig del			4 446 828	4 635 582

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 486 864 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	221	0
Uppl kostn el	3 862	0
Uppl kostnad Värme	44 611	0
Uppl kostn räntor	32 493	23 170
Uppl kostn vatten	8 056	0
Uppl kostnad Sophämtning	3 910	0
Förutbet hyror/avgifter	110 836	102 687
Summa	203 989	125 857

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	14 300 000	14 300 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Med anledning av inflation och andra ökade kostnader som drabbar bostadsrättsföreningar har avgiften höjts med 5 % efter årsskiftet.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Erik Daniel Kenneth Waldmark
Styrelseledamot

Isabelle Olivia Sophie Wrede
Ordförande

Kristian Sloth Lauszus
Styrelseledamot

Louise Anna Inga Elisabeth Klintner
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

HQV Stockholm AB
Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Smedsbacksgatan 20

Org.nr 769616-2879

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Smedsbacksgatan 20 för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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 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 för Brf Smedsbacksgatan 20 för räkenskapsåret 2024 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 ersättningsskyldighet 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 min 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.

Stockholm enligt den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

HQV Stockholm AB

Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor