

Årsredovisning 2024

Brf Smygstålet

769620-7898



Välkommen till årsredovisningen för Brf Smygstålet

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. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 Stockholms kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-11-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-06-02 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Smygvinkeln 2 och Stålvinkeln 5. Fastigheten förvärvades 2010-09-06. Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus på adresserna Lingvägen 89-93, 97-107. Fastigheterna byggdes 1951. Fastigheten Stålvinkeln 5 har värdeår 1976 och fastighetens Smygvinkeln 2 har värdeår 2005.

Tomträttsavtal finns till fastigheterna Smygvinkeln 2 och Stålvinkeln 5 då föreningen inte äger marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Tomträttsavgälden för 2024 är 358 400 kr.

Period	Smygvinkeln 2	Stålvinkeln 5	Totalt
240101-241231	106 900 kr	251 500 kr	358 400 kr

Föreningen har 7 hyreslägenheter och 52 bostadsrätter om totalt 4 005 kvm och 22 lokaler om 905 kvm. I föreningen finns 28 parkeringsplatser och 9 garage. Föreningen hyr endast ut parkeringar och garage till de boende. I dagsläget är det kö till både garage och parkeringarna.

Lägenhetsfördelning:

- 5 st 1 rum och kök
- 27 st 2 rum och kök
- 14 st 3 rum och kök
- 13 st 4 rum och kök

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsens sammansättning

Ulf Klasson	Ordförande
Anna Hrdlicka	Styrelseledamot
Anna Gustafsson	Styrelseledamot
Anna-Carina Blanco	Styrelseledamot
Sophia Beronius	Styrelseledamot

Valberedning

Valberedningen består av Joel Östberg och Henna Halldén varav den förstnämnde är sammankallande.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter i förening.

Revisorer

Till revisor har föreningen valt Joakim Mattsson, Kungsbrons Borevision.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-03-12. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Vattenskada lokal Lingvägen 108
Renovering av lokal Lingvägen 97
- 2022** ● Komplettering av låssystem
- 2021** ● Nytt låssystem
Byte av värmeväxlare
- 2020** ● Besiktat och åtgärdat taken
Nytt bokningssystem till tvättstugan
Nytt pumpgrupslarm
Matfallssortering
- 2019** ● Ny belysning ute, garage och parkering.
Renovering tvättstuga
Montering branddörr
- 2018** ● Montering branddörr
EnergideklarationVV
- 2017** ● Branddörr
Vattenskada lägenhet
- 2016** ● Renovering av rabatter
- 2015** ● Ny avfallshantering
- 2014** ● Renovering av skyddsrum

2003 ● Stambyte

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Jensens Drift AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
El och elnät	Fortum och Ellevio
Vatten/avlopp och sophantering	Stockholm vatten och avfall

Övrig verksamhetsinformation

Nuvarande styrelse tillträdde (nyval) vid årsstämman i mars 2024, då den tidigare styrelsen valde att avgå. Det har för oss varit ett tufft år, då vi fått börja från grunden och lära oss huset och organisationen tidigare styrelse arbetat efter.

Vårt första år har ägnats åt uppföljning av ekonomin. Vi trodde nog att ekonomin var bättre enligt budget, än vad resultatet så småningom skulle visa. Enligt budget skulle vi få ett minus på ca -707' kr, men som vi nu vet slutade resultatet på -1 022' kr. Betydligt sämre än budget, men bättre än 2023 års resultat (-1 076'kr).

Styrelsen har börjat översynen av en del leverantörsavtal och efter förhandlingar fått bättre villkor. När det gäller el, vatten, sopor och värme har vi ett svårt förhandlingsläge, och de som kan påverka dessa stora kostnader är bara vi själva, genom att vara sparsamma! En sak som också påverkar kostnaderna är säkringarnas storlek för elen, som funnits med sedan vi hade egen koleldning? Vid nedsäkring fick vi en tydlig kostnadsminskning. Spolning av avloppen enligt underhållsplanen har genomförts.

Vi startade åter upp städdagarna under året (maj o oktober), vilket möttes positivt av medlemmarna, som visade fint engagemang under dessa.

Under året har vi fått en extra kostnad för dräneringspumparna, då digitala larmsystem G2 (NMT) och G3 stängdes ned under året. Vi har också fått ordning på parkeringsplatser och garage, och kommer nästa år att se över lokaldelen.

Ett nytt TV-/internetavtal med Tele2 har tagits fram, som sänkt kostnaderna och gett mervärden för medlemmar och hyresgäster. Detta beslutades vid extra stämma i oktober, där även det ekonomiska läget redovisades. Styrelsen informerade om att ytterligare en 10 procentig avgiftshöjning krävs inför 2025. Årsmötet höll med styrelsen om åtgärderna.

För att öka informationen om vad som händer i föreningen, har vi gett ut tre infoblad, vilket vi kommer att fortsätta med under 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för 2024 är en förlust. Anledningen till underskottet beror främst på genomförda reparationer och underhållsåtgärder på fastigheten. I resultatet ingår avskrivningar, vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet. Den posten påverkar inte föreningens likviditet. Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmens och den har ökat jämfört med 2023. En annan stor kostnadspost för föreningen är räntan som under året ökat. Föreningens lån hos SBAB ligger i dagsläget med rörlig ränta.

Tomträtten är en också stor kostnadspost för föreningen och den har ökat under året i enlighet med det avtal som finns mellan föreningen och Stockholms stad.

Årets åtgärder

Under året har föreningen genomfört en spolning av avloppsledningarna samt genomfört ett byte av styrteknik vid avloppspumparna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 78 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 81 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift om 2,5 % av gällande prisbasbelopp (2025 = 1 470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av gällande prisbasbelopp (2025 = 588 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift om 60 kronor debiteras vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse tas ut med 10% av prisbasbeloppet (2025 = 5 880 kronor/per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 957 203	3 480 216	3 309 923	3 394 423
Resultat efter fin. poster	-1 022 354	-1 097 582	-617 362	-1 076 195
Soliditet (%)	76	76	77	77
Yttre fond	1 863 490	972 911	957 780	1 370 236
Taxeringsvärde	95 384 000	95 384 000	95 384 000	78 994 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	633	576	534	527
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	57,6	59,0	58,0	55,9
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 170	4 191	4 200	4 211
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	3 056	2 989	2 996	3 003
Sparande per kvm totalyta, kr	-7	-21	66	124
Elkostnad per kvm totalyta, kr	24	28	35	25
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	198	179	164	180
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	66	62	39	36
Energikostnad per kvm totalyta, kr	288	268	238	241
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,84	4,44	1,32	0,86
Räntekänslighet (%)	6,59	7,28	7,87	7,99

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

Den främsta anledningen till årets negativa resultat var att en stamspolning och en installation av två grundvattenpumpar genomfördes under året. Det var planerade åtgärder och en del av den tekniska underhållsplanen, och finansierades med likvida medel från verksamheten.

För att säkerställa att föreningen kan möta sina framtida ekonomiska åtaganden genomfördes en avgiftshöjning om 10 % från och med 1 januari 2024. Styrelsen har även beslutat att genomföra en ytterligare avgiftshöjning på 10 % från och med 1 januari 2025.

Under 2025 planerar föreningen även att upplåta en av föreningens lägenheter, vilket kommer att generera ett positivt kassaflöde till föreningen för framtida underhåll.

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2023-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	49 248 648	-	-	49 248 648
Upplåtelseavgifter	10 097 195	-	-	10 097 195
Fond, yttre underhåll	972 911	-	890 579	1 863 490
Balanserat resultat	-6 959 927	-1 097 582	-890 579	-8 948 088
Årets resultat	-1 097 582	1 097 582	-1 022 354	-1 022 354
Eget kapital	52 261 245	0	-1 022 354	51 238 891

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-8 948 088
Årets resultat	-1 022 354
Totalt	-9 970 442
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	985 610
Att från yttre fond i anspråk ta	-150 722
Balanseras i ny räkning	-10 805 330
	-9 970 442

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	3 957 203	3 480 216
Övriga rörelseintäkter	3	-8	31 405
Summa rörelseintäkter		3 957 195	3 511 621
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 150 512	-2 625 471
Övriga externa kostnader	9	-220 137	-329 972
Personalkostnader	10	-120 193	-106 505
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-835 995	-894 420
Summa rörelsekostnader		-4 326 836	-3 956 368
RÖRELSERESULTAT		-369 642	-444 747
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		75 306	18 140
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-728 018	-670 975
Summa finansiella poster		-652 712	-652 835
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 022 354	-1 097 582
ÅRETS RESULTAT		-1 022 354	-1 097 582

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	64 165 528	64 907 500
Maskiner och inventarier	13	499 777	593 800
Summa materiella anläggningstillgångar		64 665 305	65 501 300
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		64 665 305	65 501 300
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	14	41 190	40 370
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	224 561	193 290
Kund- och avgiftsfordringar		72 141	66 723
Summa kortfristiga fordringar		337 892	300 383
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	16	0	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		0	1 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 211 880	1 811 659
Summa kassa och bank		2 211 880	1 811 659
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 549 772	3 112 042
SUMMA TILLGÅNGAR		67 215 077	68 613 342

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		59 345 843	59 345 843
Fond för yttre underhåll		1 863 490	972 911
Summa bundet eget kapital		61 209 333	60 318 754
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 948 088	-6 959 927
Årets resultat		-1 022 354	-1 097 582
Summa fritt eget kapital		-9 970 442	-8 057 509
SUMMA EGET KAPITAL		51 238 891	52 261 245
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		46 000	46 000
Summa långfristiga skulder		46 000	46 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	15 004 582	15 079 484
Leverantörsskulder		159 232	309 598
Skatteskulder		39 415	30 209
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	726 957	886 806
Summa kortfristiga skulder		15 930 186	16 306 097
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 215 077	68 613 342

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-369 642	-444 747
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	835 995	894 420
	466 353	449 673
Erhållen ränta	75 306	18 140
Erlagd ränta	-921 689	-482 098
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-380 030	-14 285
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-37 509	39 817
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-107 338	183 093
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-524 877	208 625
Investeringsverksamheten		
Avyttring av finansiella tillgångar	1 000 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	1 000 000	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-74 902	-33 775
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-74 902	-33 775
ÅRETS KASSAFLÖDE	400 221	174 850
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 811 659	1 636 809
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 211 880	1 811 659

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Smygstålet 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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	1 %
Installationer	5 - 14,29 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 275 427	2 070 912
Hysesintäkter, bostäder	586 987	561 396
Hysesintäkter, lokaler	743 609	576 437
Hysesintäkter, garage	83 578	66 760
Hysesintäkter, p-platser	119 131	86 015
Fastighetsskatt	51 013	39 431
Övriga intäkter	97 458	79 265
Summa	3 957 203	3 480 216

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Vidarefakturerings	0	6 250
Övriga rörelseintäkter	-8	-7
Statliga bidrag (elstöd)	0	25 162
Summa	-8	31 405

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Vidarefakturerings	0	6 250
Fastighetsskötsel	101 634	98 158
Städning och entrémattor	129 682	135 146
Besiktning och service	97 688	10 302
Trädgårdsarbete	7 936	1 711
Snöskottning	66 407	25 473
Summa	403 347	277 040

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	420 920	171 006
Summa	420 920	171 006

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Planerat underhåll	150 722	95 031
Summa	150 722	95 031

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	116 123	141 524
Uppvärmning	974 047	902 057
Vatten	323 936	310 475
Sophämtning	89 555	85 531
Summa	1 503 661	1 439 587

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	93 464	81 128
Tomträttsavgälder	358 400	345 300
Bredband/kabel-TV	51 987	50 788
Fastighetsskatt	168 010	165 591
Summa	671 861	642 807

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	1 689	0
Övriga förvaltningskostnader	44 094	76 598
Juridiska kostnader	8 188	10 500
Förluster hyror och avgifter	0	84 064
Revisionsarvoden	24 504	23 285
Ekonomisk förvaltning	129 350	124 602
Serv.avg branschorg.	7 383	7 320
Bankkostnader	4 929	3 603
Summa	220 137	329 972

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	96 300	90 000
Sociala avgifter	23 893	16 505
Summa	120 193	106 505

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	727 718	670 913
Övriga räntekostnader	300	62
Summa	728 018	670 975

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	74 196 702	74 196 702
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	74 196 702	74 196 702
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 289 202	-8 547 230
Årets avskrivning	-741 972	-741 972
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 031 174	-9 289 202
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	64 165 528	64 907 500
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	60 342 000	60 342 000
Taxeringsvärde mark	35 042 000	35 042 000
Summa	95 384 000	95 384 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 122 922	1 122 922
Utgående anskaffningsvärde	1 122 922	1 122 922
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-529 122	-376 674
Avskrivningar	-94 023	-152 448
Utgående avskrivning	-623 145	-529 122
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	499 777	593 800

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	41 070	40 250
Övriga fordringar	120	120
Summa	41 190	40 370

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	548	503
Försäkringspremier	69 782	58 572
Bredband/kabel-TV	27 768	12 297
Tomträtt	92 900	89 600
Förvaltning	33 563	32 318
Summa	224 561	193 290

NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Nordea fastränteplacering	0	1 000 000
Summa	0	1 000 000

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SBAB	2025-03-13	3,66 %	10 174 898	10 196 022
SBAB	2025-01-16	4,22 %	4 829 684	4 883 462
Summa			15 004 582	15 079 484
Varav kortfristig del			15 004 582	15 079 484

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 630 072 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	317	529
El	8 722	16 456
Uppvärmning	128 543	134 323
Utgiftsräntor	0	193 671
Vatten	81 244	65 015
Löner	91 040	84 740
Sophantering	16 785	12 956
Sociala avgifter	28 603	26 625
Förutbetalda avgifter/hyror	355 039	335 827
Beräknat revisionsarvode	16 664	16 664
Summa	726 957	886 806

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	37 000 000	37 000 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 10% from 1 januari 2025.

Underskrifter

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

Stockholms kommun

Anna Gustafsson
Styrelseledamot

Anna Hrdlicka
Styrelseledamot

Anna-Carina Blanco
Styrelseledamot

Sophia Beronius
Styrelseledamot

Ulf Klasson
Ordförande

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

Joakim Mattsson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Smygstålet, org.nr. 769620-7898

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Smygstålet för räkenskapsåret 20240101-20241231.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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. 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, förfälskning, 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Smygstålet för räkenskapsåret 20240101-20241231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor