



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Smedsbacksgatan 28

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

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 15</b> |

# 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 2014-01-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-05-06 och nuvarande stadgar registrerades 2024-09-10 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 20 | 2016    | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret Fastighetsförsäkring i Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1939

Föreningen upplåter 17 lägenheter, 1 lokal och ett garage med bostadsrätt samt 2 lägenheter med hyresrätt. Byggnadens boyta är 765 kvm och 52 kvm lokalyta. Byggnadernas totalyta är 817 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| Nils David Stenmar              | Ordförande      |
| Annie Carin Elisabeth Johansson | Styrelseledamot |
| Nick Döring                     | Styrelseledamot |
| Jane Niedra                     | Suppleant       |

### Valberedning

Sven Waldenström

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

|                  |                   |                      |
|------------------|-------------------|----------------------|
| Camilla Lindstaf | Revisor           | Toresson Revision AB |
| Carina Toresson  | Revisorssuppleant | Toresson Revision AB |

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2026.

## Utförda historiska underhåll

- 2017**
- Renovering av fönster - Medel finns avsatt i yttre fond
  - Nytt yttertak - Medel finns avsatt i yttre fond
  - Utbyte av elstigare och mätartavlor - Medel finns avsatt i yttre fond
  - Spolning av avloppsstammar - Medel finns avsatt i yttre fond
  - Punktlagning av fasad - Medel finns avsatt i yttre fond
  - Installation av taksäkerhet och snöasskydd - Medel finns avsatt i yttre fond
  - Utbyte av en tvättmaskin - Medel finns avsatt i yttre fond
  - Byte av dörrlåsmekanism på alla hissdörrar - Medel finns avsatt i yttre fond
- 2018**
- 2 hyreslägenheter: utbyte av VA stammar i ett badrum och två kök - Medel finns avsatt i yttre fond
  - 1 hyreslägenhet: renovering av badrum - Medel finns avsatt i yttre fond
  - Målning av trapphus och entrén - Medel finns avsatt i yttre fond
  - Utbyte av värmeundercentral - Medel finns avsatt i yttre fond
- 2019**
- Byte huvudkran kallvatten - Medel finns avsatt i yttre fon
  - Utbyte av 1 torktumlare - Medel finns avsatt i yttre fond
- 2021**
- Byte av entrédörr och dörrparti - Medel finns avsatt i yttre fond

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen har höjt årsavgiften för att täcka ökade kostnader för drift och räntor. Föreningen har ändrat räntevillkoren för sitt lån från bundet till rörligt.

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

### Övriga uppgifter

Föreningen har låtit montera sex stycken dörrnäsor på schaktdörrar till hissen i massiv betsad och lackad ek.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 27 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 28 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2024       | 2023       | 2022       | 2021       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 928 270    | 829 595    | 738 324    | 735 354    |
| Resultat efter fin. poster                         | -411 270   | -107 529   | -172 109   | -292 156   |
| Soliditet (%)                                      | 79         | 79         | 79         | 79         |
| Yttre fond                                         | 692 690    | 692 690    | 692 690    | 742 004    |
| Taxeringsvärde                                     | 36 657 000 | 36 657 000 | 36 657 000 | 29 240 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 1 010      | 890        | -          | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 81,4       | 80,2       | -          | -          |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 16 043     | 16 043     | 16 393     | 16 393     |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 14 688     | 14 688     | 14 981     | 14 981     |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | -174       | 198        | 122        | 33         |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 29         | 32         | 44         | 26         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 235        | 221        | 204        | 211        |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 54         | 43         | 55         | 59         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 318        | 296        | 304        | 296        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,78       | 0,95       | -          | -          |
| Räntekänslighet (%)                                | 15,89      | 18,03      | -          | -          |

**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 belänad 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

Föreningen gjorde ett positivt rörelseresultat före avskrivningar och finansiella poster för räkenskapsåret 2024. Kraftigt förhöjd finansieringskostnad på föreningens lån påverkade årets resultat starkt negativt. Efter räkenskapsårets utgång höjdes medlemsavgifterna per 1 januari 2025 med 10% samtidigt som det allmänna ränteläget och därmed föreningens låneränta har successivt justerats neråt. Styrelsen utvärderar kontinuerligt nödvändiga åtgärder för att föreningens ekonomi skall vara i långsiktig balans.

Förändringar i eget kapital

|                          | 2023-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2024-12-31        |
|--------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 48 028 166        | -                                            | -                               | 48 028 166        |
| Upplåtelseavgifter       | 1 081 167         | -                                            | -                               | 1 081 167         |
| Fond, yttre<br>underhåll | 692 690           | -                                            | -                               | 692 690           |
| Balanserat resultat      | -4 185 160        | -107 530                                     | -                               | -4 292 690        |
| Årets resultat           | -107 529          | 107 530                                      | -411 270                        | -411 270          |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>45 509 334</b> | <b>0</b>                                     | <b>-411 270</b>                 | <b>45 098 063</b> |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -4 292 690        |
| Årets resultat                                                     | -411 270          |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | 0                 |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-4 703 960</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråktas | 0                 |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-4 703 960</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not        | 2024            | 2023            |
|---------------------------------------------------|------------|-----------------|-----------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                 |                 |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 928 270         | 829 595         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 0               | 60              |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>928 270</b>  | <b>829 655</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                 |                 |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7 | -553 718        | -490 570        |
| Övriga externa kostnader                          | 8          | -90 496         | -86 380         |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -269 436        | -269 436        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-913 650</b> | <b>-846 386</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>14 620</b>   | <b>-16 731</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                 |                 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 29 511          | 23 261          |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 9          | -455 400        | -114 059        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-425 889</b> | <b>-90 798</b>  |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>-411 270</b> | <b>-107 529</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>-411 270</b> | <b>-107 529</b> |

Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not    | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnad och mark                             | 10, 16 | 56 261 347 | 56 530 783 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 56 261 347 | 56 530 783 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 56 261 347 | 56 530 783 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 21 169     | 6 674      |
| Övriga fordringar                            | 11     | 418 057    | 602 940    |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 12     | 33 575     | 32 610     |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 472 801    | 642 224    |
| Kortfristiga placeringar                     |        |            |            |
| Summa kortfristiga placeringar               |        | 0          | 0          |
| Kassa och bank                               |        |            |            |
| Kassa och bank                               |        | 598 447    | 577 340    |
| Summa kassa och bank                         |        | 598 447    | 577 340    |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 1 071 248  | 1 219 564  |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 57 332 595 | 57 750 347 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 49 109 333        | 49 109 333        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 692 690           | 692 690           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>49 802 023</b> | <b>49 802 023</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -4 292 690        | -4 185 160        |
| Årets resultat                               |        | -411 270          | -107 529          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>-4 703 960</b> | <b>-4 292 689</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>45 098 063</b> | <b>45 509 334</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14, 16 | 12 000 000        | 12 000 000        |
| Leverantörsskulder                           |        | 33 332            | 30 967            |
| Skatteskulder                                |        | 41 540            | 80 192            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15     | 159 660           | 129 854           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>12 234 532</b> | <b>12 241 013</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>57 332 595</b> | <b>57 750 347</b> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2024             | 2023             |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>14 620</b>    | <b>-16 731</b>   |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 269 436          | 269 436          |
|                                                                                 | <b>284 056</b>   | <b>252 705</b>   |
| Erhållen ränta                                                                  | 29 511           | 23 261           |
| Erlagd ränta                                                                    | -435 117         | -114 059         |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-121 551</b>  | <b>161 907</b>   |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -15 490          | 37 488           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | -26 764          | 18 542           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-163 805</b>  | <b>217 937</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-163 805</b>  | <b>217 937</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>1 180 310</b> | <b>962 373</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>1 016 504</b> | <b>1 180 310</b> |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Smedsbacksgatan 28 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 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 % |
|---------|-----|

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.

#### 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    | 675 384        | 587 268        |
| Hysesintäkter bostäder  | 151 860        | 142 399        |
| Bredband                | 83 448         | 81 738         |
| Påminnelseavgift        | 840            | 660            |
| Dröjsmålsränta          | 50             | 0              |
| Pantsättningsavgift     | 573            | 3 675          |
| Överlåtelseavgift       | 4 299          | 6 565          |
| Administrativ avgift    | 343            | 0              |
| Andrahandsuthyrning     | 11 472         | 7 290          |
| Öres- och kronutjämning | 1              | 0              |
| <b>Summa</b>            | <b>928 270</b> | <b>829 595</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2024     | 2023      |
|-----------------|----------|-----------|
| Övriga intäkter | 0        | 60        |
| <b>Summa</b>    | <b>0</b> | <b>60</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                       | 2024          | 2023          |
|-----------------------|---------------|---------------|
| Larm och bevakning    | 0             | 3 752         |
| Städning enligt avtal | 27 776        | 22 488        |
| Hissbesiktning        | 2 229         | 2 084         |
| Gemensamma utrymmen   | 0             | 531           |
| Snöröjning/sandning   | 19 045        | 24 382        |
| Serviceavtal          | 7 669         | 3 217         |
| <b>Summa</b>          | <b>56 719</b> | <b>56 453</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                         | 2024          | 2023         |
|-------------------------|---------------|--------------|
| Reparationer            | 0             | 307          |
| Dörrar och lås/porttele | 3 600         | 0            |
| VVS                     | 0             | 8 537        |
| Hissar                  | 31 875        | 0            |
| <b>Summa</b>            | <b>35 475</b> | <b>8 844</b> |

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2024           | 2023           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 23 954         | 26 199         |
| Uppvärmning             | 191 698        | 180 164        |
| Vatten                  | 44 082         | 35 379         |
| Sophämtning/renhållning | 58 818         | 45 456         |
| <b>Summa</b>            | <b>318 552</b> | <b>287 198</b> |

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 18 600         | 17 256         |
| Kabel-TV               | 82 832         | 80 058         |
| Fastighetsskatt        | 41 540         | 40 761         |
| <b>Summa</b>           | <b>142 972</b> | <b>138 075</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2024          | 2023          |
|---------------------------------|---------------|---------------|
| Revisionsarvoden extern revisor | 18 250        | 18 250        |
| Styrelseomkostnader             | 1 500         | 0             |
| Föreningskostnader              | 488           | 473           |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 48 531        | 46 582        |
| Överlåtelsekostnad              | 6 018         | 9 190         |
| Pantsättningskostnad            | 860           | 5 516         |
| Administration                  | 3 444         | 1 839         |
| Konsultkostnader                | 6 875         | 0             |
| Bostadsrätterna Sverige         | 4 530         | 4 530         |
| <b>Summa</b>                    | <b>90 496</b> | <b>86 380</b> |

#### NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                    | 2024           | 2023           |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån       | 453 999        | 114 000        |
| Kostnadsränta skatter och avgifter | 1 401          | 59             |
| <b>Summa</b>                       | <b>455 400</b> | <b>114 059</b> |

| NOT 10, BYGGNAD OCH MARK                      | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 58 574 036        | 58 574 036        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>58 574 036</b> | <b>58 574 036</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -2 043 253        | -1 773 817        |
| Årets avskrivning                             | -269 436          | -269 436          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-2 312 689</b> | <b>-2 043 253</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>56 261 347</b> | <b>56 530 783</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>31 629 979</i> | <i>31 629 979</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 11 135 000        | 11 135 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 25 522 000        | 25 522 000        |
| <b>Summa</b>                                  | <b>36 657 000</b> | <b>36 657 000</b> |

| NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto               | 0              | -30            |
| Transaktionskonto         | 99 879         | 106 192        |
| Borgo räntekonto          | 318 178        | 496 778        |
| <b>Summa</b>              | <b>418 057</b> | <b>602 940</b> |

| NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br>UPPLUPNA INTÄKTER | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|---------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda kostnader                                  | 4 530         | 4 530         |
| Förutbet försäkr premier                                | 8 022         | 7 372         |
| Förutbet kabel-TV                                       | 21 023        | 20 708        |
| <b>Summa</b>                                            | <b>33 575</b> | <b>32 610</b> |

| NOT 13, KORTFRISTIGA PLACERINGAR | 2024-12-31 | 2023-12-31  |
|----------------------------------|------------|-------------|
| Andra värdepapper                | 0          | 46 048 404  |
| Värdereglering kortfr placera    | 0          | -46 048 404 |
| <b>Summa</b>                     | <b>0</b>   | <b>0</b>    |

#### NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Handelsbanken         | 2025-03-03               | 3,45 %                  | 12 000 000          | 12 000 000          |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>12 000 000</b>   | <b>12 000 000</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 12 000 000          | 12 000 000          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 000 000 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                          | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader       | 1 983          | 0              |
| Uppl kostn el            | 2 429          | 2 119          |
| Uppl kostnad Värme       | 24 228         | 27 763         |
| Uppl kostn räntor        | 31 050         | 10 767         |
| Uppl kostn vatten        | 7 356          | 5 894          |
| Uppl kostnad Sophämtning | 9 803          | 7 576          |
| Förutbet hyror/avgifter  | 82 811         | 75 735         |
| <b>Summa</b>             | <b>159 660</b> | <b>129 854</b> |

#### NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 18 500 200 | 18 500 200 |

#### NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Annie Carin Elisabeth Johansson  
Styrelseledamot

---

Nick Döring  
Styrelseledamot

---

Nils David Stenmar  
Ordförande

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

---

Camilla Lindstaf  
Extern revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2025 08:48

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 05.05.2025 12:15

DOCUMENT ID:

r1ISRJf8lee

ENVELOPE ID:

HySAkG8lll-r1ISRJf8lee

DOCUMENT NAME:

Brf Smedsbacksgatan 28, 769627-5432 - Årsredovisning 2024.pdf  
17 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                            | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                              |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|--------------------------------------|
| 1. Nils David Stenmar<br>stenmar@gmail.com                           | Signed<br>Authenticated | 05.05.2025 12:32<br>05.05.2025 12:32 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.248.229.125 |
| 2. Annie Carin Elisabeth Johansson<br>annie.e.johansson@gmail.com    | Signed<br>Authenticated | 05.05.2025 21:11<br>05.05.2025 21:05 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 83.251.201.92  |
| 3. Nick Robert Döring<br>nick@666.se                                 | Signed<br>Authenticated | 06.05.2025 20:02<br>06.05.2025 08:33 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.234.84.204  |
| 4. CAMILLA MONIKA HELENA LINDS<br>TAF<br>camilla@toressonrevision.se | Signed<br>Authenticated | 07.05.2025 08:48<br>07.05.2025 08:48 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 2.68.186.76    |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Smedsbacksgatan 28, org.nr 769627-5432.

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF  
Smedsbacksgatan 28 för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt  
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i  
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens  
ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella  
resultat för året enligt årsredovisningslagen.  
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens  
övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.  
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är  
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina  
uttalanden.

#### *Upplysning av särskild betydelse*

Som framgår av nyckeltalen i flerårsöversikten har  
föreningen ett negativ sparande per kvadratmeter om -174  
kronor. Detta innebär att intäkterna inte fullt finansierar  
fastighetens drift och löpande verksamhet samt att inget nytt  
sparande för framtida underhåll genereras. Trots den  
avgiftshöjning som gjordes per 2025-01-01 som framgår i  
*Upplysning vid förlust* i förvaltningsberättelsen så ser  
sparandet för 2025 fortsatt ansträngt ut. Jag har till styrelsen  
framfört min rekommendation om att se över budgeten för  
att säkerställa en långsiktig hållbar ekonomi med sparande  
till framtida underhåll.

#### *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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för  
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta  
verksamheten. Den upplyser, när så 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 på fel, och att lämna en  
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig  
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen  
garanti för att en revision som utförts enligt god  
revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en  
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan  
uppträda på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt  
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning  
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under  
revisionen, däribland 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  
Smedsbacksgatan 28 för räkenskapsåret 2024 samt av  
förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst  
eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Camilla Lindstaf



# Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2025 08:49

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 05.05.2025 12:15

DOCUMENT ID:

BkmH01Muxex

ENVELOPE ID:

rkGH0Jzlgxx-BkmH01Muxex

DOCUMENT NAME:

RB BRF Smedsbacksgatan 28 2024.pdf

2 pages

## Activity log

| RECIPIENT                             | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS         |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|-----------------|
| 1. CAMILLA MONIKA HELENA LINDS<br>TAF |  Signed | 07.05.2025 08:49 | eID    | Swedish BankID  |
| camilla@toressonrevision.se           | Authenticated                                                                            | 07.05.2025 08:48 | Low    | IP: 2.68.186.76 |

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed