Årsredovisning 2023

Brf Smålänningen 3

769623-7838

nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Smålänningen 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

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. 4
Flerårsöversikt ..... s. 5
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 6
Resultatdisposition ..... s. 6

Resultaträkning ..... **s. 7**

Balansräkning ..... **s. 8**

Kassaflödesanalys ..... **s. 10**

Noter ..... **s. 11**

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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-10-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-05-15 och nuvarande stadgar registrerades 2022-12-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Smålänningen 3	2013	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1951

Föreningen har 32 hyreslägenheter och 131 bostadsrätter om totalt 9 261 kvm och 3 lokaler om 92 kvm. Byggnadernas totalyta är 9362 kvm.

Styrelsens sammansättning

Helén Lind Jaktlund	Ordförande
Gustav Hansson	Styrelseledamot
Annika Karlström	Styrelseledamot
Maria Widemar	Styrelseledamot
Andreas Frisk	Suppleant
Ronja Wall	Suppleant
Nina Forsman	Suppleant

Valberedning

Eva Darolf Linnros
Malena Cederberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna

Revisorer

Claudio Henriksson Revisor Stromson revisionsbyrå

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 20 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2058. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Utförda historiska underhåll

- **2023** Takrenovering: Sigrid Undsets gata 6
- **2022** Dränering: Sigrid Undsets gata 24-14
- **2021-2022** Horisontella stammar bytta
- **2016-2017** El-dragning bytts från 2-fas till 3-fas
- **2011** Renovering fönster
- **2006-2007** VA-stammar bytta

Planerade underhåll

- **2024-2025** Takrenovering
- **2024** Dränering och byte av dagvattenrör: Holbergsgatan 20-24 & Drachmannsgatan 15-19

Avtal med leverantörer

Bredband	Tele 2
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elhandel	God El
Elnät	Ellevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Hisservice	Hiss & Elteknik
Lås och Aptussystem	Bergs Lås och Aptus Elektronik
Parkeringsövervakning och störningsjour	Bevaknings Assistans
Snöröjning och sandning	Västerorts BMF
Städning och byte av entrematter	Swedal Fastighet
Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och trädgårdsskötsel	Svealands Fastighetsteknik AB (Svefab)
Vatten och Renhållning	Stockholm Vatten
Övrig fiber	Stokab och Zitius

Övrig verksamhetsinformation

Sandra Holmqvist avgick som styrelseledamot i december månad 2023.

Tre medlemmar har lämnat in kravbrev gentemot föreningen avseende skadestånd för en vattenskada till ett sammanlagt värde av cirka 300 000 kr. Bristerna kommer att åtgärdas av ansvarig entreprenör, vilket innebär att styrelsens preliminära bedömning är att detta inte borde belasta föreningen med någon kostnad. Ärendet sköts via juridiskt ombud.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har en god ekonomisk ställning sett till en relativt låg belåningsgrad och dolda värden i de 32 hyresrätterna. Föreningen har under året ombildat en hyresrätt till bostadsrätt, och sedan sålt lägenheten.

Vid föreningens bildande gjordes en avsättning om 12 miljoner kronor, och har använts för att bekosta större renoveringar (se tidigare årsredovisningar). Avsättningen har under åren används för att bekosta del av renoveringen av taket på Sigrid Undsets gata 6. Kvar av avsättning är 430 000 kr. Reserverade underhåll som ska bekostas av avsättningen är kompletteringsfogning (400 000 kr) och renovering träpanel miljöstuga (30 000 kr).

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 14%.

Förändringar i avtal

Föreningen har bytt försäkringsbolag till Länsförsäkringar.

Föreningen har ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Markarealen är ca 13 000 kvm. BTA (bruttoarea byggnader) är 11 811 kvm. Föreningens avtal med kommunen reglerar tomträttsavgälden fram till och med 2030-09-30. Avtalet innebär att tomträttsavgälden successivt kommer att öka från 581 200 kr/år till att fr.o.m. 2024-10-01 t.o.m. 2030-09-30 vara 590 400 kr/år.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 174 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 178 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 324	6 669	6 566	6 529
Resultat efter fin. poster	-505	-2 621	-7 103	212
Soliditet (%)	91	91	87	86
Yttre fond	172	269	550	418
Taxeringsvärde	171 593	171 593	136 374	136 374
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	610	532	516	509
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	61,5	59,1	57,2	56,9
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	1 613	1 619	2 467	2 740
Skuldsättning per kvm	1 282	1 283	1 925	2 133
Sparande per kvm	65	2	62	80
Elkostnad per kvm totalyta, kr	26	38	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	166	148	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	37	32	-	-
Energikostnad per kvm	228	218	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,95	1,8	0,47	1,42
Räntekänslighet	2,64	3,04	4,79	5,38

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 har två huvudsakliga förklaringar: kostnader för planerat underhåll och oväntade kostnader på grund av en skada. Vissa år utförs större planerade underhåll på fastigheten, vilket kommer påverka resultatet negativt. År 2023 utfördes en större takrenovering vilket har belastat resultatet negativt. Under året har vi även haft en VA-skada i en lägenhet, vilket avsåg de delar som föreningen är ansvarig för och som då också belastar resultatet negativt.

Styrelsens avsikt är att resultatet över tid och i genomsnitt ska vara positivt, men att år då större underhåll utförs kommer resultatet av förklarliga skäl att vara negativt. Oförutsedda händelser som en vattenskada försöker vi i största mån undvika genom löpande besiktningar och en aktiv fastighetsskötsel, så att reparationer kan utföras i god tid innan en skada inträffar. Vi säkerställer också löpande att föreningen har en fullgod likviditet och ett positivt kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	134 909	-	595	135 504
Upplåtelseavgifter	30 839	-	1 045	31 885
Fond, yttre underhåll	269	-	-97	172
Balanserat resultat	-8 094	-2 621	97	-10 618
Årets resultat	-2 621	2 621	-505	-505
Eget kapital	**155 302**	**0**	**1 135**	**156 437**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-10 618
Årets resultat	-505
Totalt	**-11 123**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	172
Att från yttre fond i anspråk ta	-172
Balanseras i ny räkning	-11 123
	-11 123

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 324	6 669
Övriga rörelseintäkter	3	57	2
Summa rörelseintäkter		**7 380**	**6 671**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 660	-7 960
Övriga externa kostnader	9	-299	-420
Personalkostnader	10	-213	-215
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-567	-567
Summa rörelsekostnader		**-7 739**	**-9 162**
RÖRELSERESULTAT		**-359**	**-2 491**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		93	36
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-239	-167
Summa finansiella poster		**-146**	**-130**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-505**	**-2 621**
ÅRETS RESULTAT		**-505**	**-2 621**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	164 215	164 773
Maskiner och inventarier	13	12	21
Summa materiella anläggningstillgångar		**164 227**	**164 794**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**164 227**	**164 794**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		122	175
Övriga fordringar	14	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	414	393
Summa kortfristiga fordringar		**537**	**569**
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 352	5 579
Summa kassa och bank		**6 352**	**5 579**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**6 889**	**6 149**
SUMMA TILLGÅNGAR		**171 116**	**170 943**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		167 388	165 748
Fond för yttre underhåll		172	269
Summa bundet eget kapital		**167 560**	**166 017**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 618	-8 094
Årets resultat		-505	-2 621
Summa fritt eget kapital		**-11 123**	**-10 715**
SUMMA EGET KAPITAL		**156 437**	**155 302**
Avsättningar			
Avsättningar		430	1 376
Summa avsättningar		**430**	**1 376**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	0	4 000
Summa långfristiga skulder		**0**	**4 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		12 000	8 000
Leverantörsskulder		480	522
Skatteskulder		519	525
Övriga kortfristiga skulder		68	71
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 183	1 147
Summa kortfristiga skulder		**14 249**	**10 265**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**171 116**	**170 943**

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-359**	**-2 491**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	567	567
	208	**-1 924**
Erhållen ränta	93	36
Erlagd ränta	-161	-162
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**141**	**-2 049**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	33	-119
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-95	-80
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**78**	**-2 248**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	1 640	5 899
Omklassificering	0	-323
Avsättning till renoveringsfond	-945	-1 729
Amortering av lån	0	-6 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**695**	**-2 153**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**773**	**-4 401**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**5 579**	**9 980**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**6 352**	**5 579**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Smålänningen 3 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 förskottsaviseras.

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	0,52 %
Maskiner och inventarier	10 %
Fastighetsförbättringar	2 %

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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	4 540	3 941
Hyresintäkter, bostäder	2 386	2 341
Hyresintäkter, lokaler	90	83
Hyresintäkter, p-platser	70	70
Övriga intäkter	237	235
Intäktsreduktion	0	-2
Summa	**7 324**	**6 669**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	0	-0
Elprisstöd	56	0
Övriga intäkter	0	2
Övriga rörelseintäkter	1	0
Summa	**57**	**2**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	347	438
Besiktning och service	294	497
Städning	236	299
Trädgårdsarbete	144	41
Övrigt	19	122
Snöskottning	129	119
Summa	**1 171**	**1 515**

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	86	541
Bostäder	197	0
Tvättstuga	45	0
Trapphus/port/entr	7	0
Källarutrymmen	20	0
Soprum/miljöanläggning	15	0
Dörrar och lås/porttele	53	0
Övriga gemensamma utrymmen	39	0
VA	46	0
Värme	3	0
Ventilation	4	0
El	62	0
Tak	15	0
Fasader	60	0
Balkonger	2	0
Gård/markytor	1	0
Försäkringsärende/vattenskada	285	54
Reparation p.g.a. skadegörelse	11	0
Summa	**951**	**595**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt plan. UH	42	1 934
Tak	509	0
Summa	**551**	**1 934**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	243	352
Uppvärmning	1 551	1 386
Vatten	342	299
Sophämtning	250	291
Summa	**2 386**	**2 329**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	116	121
Självrisker	97	0
Tomträttsavgälder	574	565
Kabel-TV	243	224
Bredband	298	281
Övrigt	8	0
Fastighetsskatt	265	254
Summa	**1 602**	**1 445**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	1	0
Övriga förvaltningskostnader	91	114
Juridiska kostnader	50	66
Revisionsarvoden	15	51
Ekonomisk förvaltning	104	101
Konsultkostnader	38	88
Summa	**299**	**420**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	163	163
Sociala avgifter	49	51
Övriga personalkostnader	1	1
Summa	**213**	**215**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	234	163
Övriga räntekostnader	5	4
Summa	**239**	**167**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	169 775	169 775
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**169 775**	**169 775**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 002	-4 444
Årets avskrivning	-558	-558
Utgående ackumulerad avskrivning	**-5 560**	**-5 002**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**164 215**	**164 773**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	107 373	107 373
Taxeringsvärde mark	64 220	64 220
Summa	**171 593**	**171 593**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	90	90
Utgående anskaffningsvärde	**90**	**90**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-68	-59
Avskrivningar	-9	-9
Utgående avskrivning	**-77**	**-68**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**12**	**21**

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	0	0
Summa	**0**	**0**

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54	17
Försäkringspremier	55	62
Kabel-TV	51	65
Räntor	0	1
Tomträtt	145	143
Bredband	72	70
Förvaltning	37	36
Summa	**414**	**393**

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea Hypotek	2023-10-12	0,41 %		8 000
Nordea Hypotek	2024-10-15	3,22 %	4 000	4 000
Nordea Hypotek	2024-01-12	4,64 %	4 000	
Nordea Hypotek	2024-10-11	4,74 %	4 000	
Summa			**12 000**	**12 000**
Varav kortfristig del			12 000	8 000

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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	29
Städning	20	0
El	24	49
Uppvärmning	231	209
Utgiftsräntor	84	6
Vatten	48	57
Bredband	0	0
Förutbetalda avgifter/hyror	745	759
Beräknat revisionsarvode	0	37
Summa	**1 183**	**1 147**

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

På grund av en allmän prisökning höjdes årsavgifterna med 10 procent från och med första januari 2024. Styrelsen har som avsikt att justera avgifterna varje år så att de följer inflationen och de kostnadsökningar som föreningen möter. För Holbergsgatan 20-24 och Drachmannsgatan 15-19 ska underhållsarbete utföras för att byta ut dagvattenrör (för regnvatten) och byta ut dräneringen runt huset. Arbetet utförs under våren och kommer innebära att föreningens lån ökar med 1 miljon kronor.

Underskrifter

Bromma, 2024-04-23

Ort och datum

Helén Lind Jaktlund
Ordförande

Gustav Hansson
Styrelseledamot

Annika Karlström
Styrelseledamot

Maria Widemar
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-04-23

Claudio Henriksson
Auktoriserad revisor

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 Smålänningen 3 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 23 april 2024

Claudio Henriksson
Auktoriserad revisor

Stromson

Stromson
REVISION & RÅDGIVNING

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Smålänningen 3
Org.nr. 769623-7838

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Smålänningen 3 för år 2023.

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 2023 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 på fel, 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 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 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.