

# Årsredovisning 2022

BRF SMULGUBBEN

769602-0515



 nabo

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SMULGUBBEN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

## SIDA:

Förvaltningsberättelse

4

Resultaträkning

9

Balansräkning

10

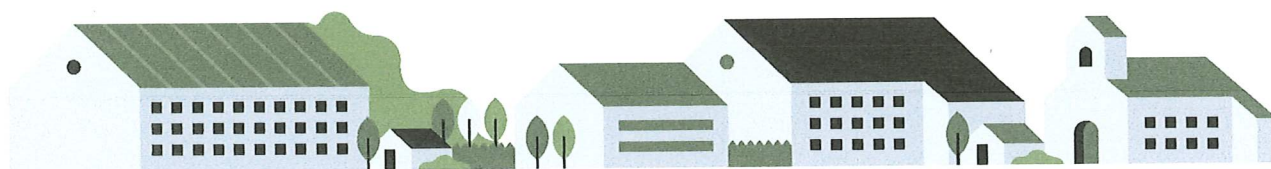
Kassaflödesanalys

12

Noter

13

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



# 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. Upplåtelsen omfattar även mark som ligger i direkt anslutning och är komplement till bostadslägenheten.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1999-10-20.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Berthåga 32:1 på adressen Stenhagsvägen 257 i Uppsala. Föreningen upplåter 81 bostadsrätter, 30 garage och 70 parkeringsplatser med hyresrätt samt 2 hyresavtal.

Fastigheten bebyggdes 1991 och består av 3 flerbostadshus med 57 lägenheter samt 3 radhus och 6 parhus med sammanlagt 24 lägenheter. Fastighetens värdeår är 1991.

Fastigheten är försäkrad via Trygg-Hansa. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8512 kvadratmeter, varav 8035 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 477 kvadratmeter utgör lokalyta.

Gemensamhetsanläggning - Föreningslokal

Lägenhetsfördelning:

- 1 1 rum och kök
- 14 2 rum och kök
- 28 3 rum och kök
- 14 4 rum och kök
- 24 5 rum och kök

## STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Jonas Erik Engman	Ordförande
Sven Keuris	Sekreterare
Kjell Folke Lundin	Ledamot
Leif Ingvar Pettersson	Ledamot
Mahmoud Mashouri	Ledamot
Yazdan Shahhosseini	Suppleant

## VALBEREDNING

Kathrin Bengtsson och Kristina Pettersson.

## FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två i förening, samt av den eller de som styrelsen utsett.

## REVISORER

Lina Jernebring    Auktoriserad revisor    PWC

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-22. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## UTFÖRDA VIKTIGARE HISTORISKA UNDERHÅLLSÅTGÄRDER

- 2021    Pga pandemin har medlemmarna givits en avgiftsfri månad (juli).  
Relining av avloppsstammar i punkthus 255 har genomförts.  
Samtliga altan/balkongdörrar har bytts ut.  
Pulversprinkler-släckare har monterats i samtliga garage.  
Ny torktumlare i punkthus 253.  
Renoverad och förbättrad brandgasventilation i de tre punkthusen.
- 2020    Pga pandemin har medlemmarna har givits en avgiftsfri månad (juli).  
Relining av avloppsstammar i punkthusen 251 och 253.  
Ett enhetligt plank mot Stenhagsvägen har uppförts.  
Nya ytterdörrar till soprummen.  
Ny torktumlare i punkthus 251.

- 2019 Spolning av avloppsstammar gjorts i punkthusen.  
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) gjorts i punkthusen.  
Utbyte av resterande 50% motorvärmarruttag.  
Ny torktumlare i hus 255.
- 2018 Sänkt årsavgift med 7%.  
Samtliga låscylindrar och nycklar har bytts ut.  
Byte av system för portkoder.  
Utbyte av ca. 50% av parkeringsplatsernas motorvärmarruttag.
- 2017 Ny tvättmaskin och mangel i punkthus 253.
- 2016 Översyn av brandskydd och nytt upplägg för kontinuerliga kontroller i de tre punkthusen.
- 2015 Ombyggnad/renovering av hissar i husen 251, 253 och 255 har genomförts.  
Renovering/om målning av föreningslokal.
- 2013 Rad/parhusens fasader har renoverats och ommålats.
- 2011 De tre punkthusens tak har byggts om från takpannor till plåt, nytt undertak och tilläggsisolering.  
Fortsatt finjustering av förbättrat värme- och återvinningssystem.  
Ett datorprogram för styrning av systemet har färdigställts under året.
- 2010 Investering i ett förbättrat värme- och återvinningssystem där evakueringsluften från de tre punkthusen kan producera varmvatten via värmepumpar som i sin tur innebär avsevärt lägre fjärrvärmekostnader.

### AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel	Fastighetsägarna Sverige t.o.m. 2022-08-31. Därefter ML Mark

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

- Byte av städfirma genomfört.  
Byte av fastighetsskötare genomfört.  
Renovering av ventilation och fläkt i punkthusen har utförts.  
Medlemmarna har givits en avgiftsfri månad (juli).  
En laddstolpe till elbilar med två uttag har installerats.  
Radonmätningar har utförts i samtliga hus.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 107 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 106 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 468 380	5 466 580	5 468 639	5 927 082
Resultat efter fin. poster	819 427	-1 917 217	-926 390	897 553
Soliditet, %	14	13	15	16
Yttre fond	286 953	2 210 348	3 959 645	3 793 492
Taxeringsvärde	140 136 000	95 651 000	95 651 000	95 651 000
Bostadsyta, kvm	8 086	8 086	8 086	8 098
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	692	692	692	692
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 214	6 280	6 355	6 416
Genomsnittlig skuldränta, %	1,26	1,32	1,18	1,81

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	72 134	-	-	72 134
Upplåtelseavgifter	679 332	-	-	679 332
Fond, yttre underhåll	2 210 348	-	-1 923 395	286 953
Balanserat resultat	6 634 785	-1 917 217	1 923 395	6 640 963
Årets resultat	-1 917 217	1 917 217	819 427	819 427
<b>Eget kapital</b>	<b>7 679 382</b>	<b>0</b>	<b>819 427</b>	<b>8 498 809</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	6 640 963
Årets resultat	819 427
<b>Totalt</b>	<b>7 460 390</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	420 408
Balanseras i ny räkning	7 039 982
	<b>7 460 390</b>

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





# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		5 468 380	5 466 580
Rörelseintäkter		297	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 468 677</b>	<b>5 466 580</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-2 723 558	-5 413 151
Övriga externa kostnader	8	-193 270	-168 066
Personalkostnader	9	-108 793	-130 236
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-989 842	-996 444
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 015 464</b>	<b>-6 707 897</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 453 213</b>	<b>-1 241 317</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 880	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-635 666	-675 900
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-633 786</b>	<b>-675 900</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>819 427</b>	<b>-1 917 217</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>819 427</b>	<b>-1 917 217</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	53 833 822	54 814 838
Maskiner och inventarier	12	90 280	10 357
Pågående projekt		58 963	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>53 983 066</b>	<b>54 825 195</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>53 986 566</b>	<b>54 828 695</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		75 415	79 636
Övriga fordringar	14	2 555 490	1 425 018
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	247 965	232 746
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 878 870</b>	<b>1 737 400</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 012 864	3 012 864
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 012 864</b>	<b>3 012 864</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 891 734</b>	<b>4 750 264</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>59 878 300</b>	<b>59 578 959</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		751 466	751 466
Fond för yttre underhåll		286 953	2 210 348
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 038 419</b>	<b>2 961 814</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		6 640 963	6 634 785
Årets resultat		819 427	-1 917 217
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>7 460 390</b>	<b>4 717 568</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>8 498 809</b>	<b>7 679 382</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	38 706 215	39 058 623
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>38 706 215</b>	<b>39 058 623</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		11 542 520	11 722 728
Leverantörsskulder		312 928	313 240
Skatteskulder		959	13 858
Övriga kortfristiga skulder		5 677	14 837
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	811 192	776 291
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 673 276</b>	<b>12 840 954</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>59 878 300</b>	<b>59 578 959</b>

# Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 407 873</b>	<b>7 124 897</b>
Resultat efter finansiella poster	819 427	-1 917 217
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	989 842	996 444
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>1 809 269</b>	<b>-920 773</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 664	-27 007
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	12 530	-1 163 839
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>1 819 135</b>	<b>-2 111 619</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-147 713	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>-147 713</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-532 616	-605 404
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-532 616</b>	<b>-605 404</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 138 806</b>	<b>-2 717 023</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>5 546 679</b>	<b>4 407 873</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Smulgubben har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

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

### 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	1,1 %
Fastighetsförbättringar	2,5-4 %
Maskiner och inventarier	20 %

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 föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, lokaler	48 476	47 151
Hysesintäkter, p-platser	293 200	291 542
Intäktsreduktion	-466 064	-466 064
Årsavgifter, bostäder	5 592 768	5 592 768
Övriga intäkter	297	1 183
<b>Summa</b>	<b>5 468 677</b>	<b>5 466 580</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	61 435	55 413
Brandskydd	23 006	2 438
Fastighetsskötsel	116 089	139 399
Snöskottning	86 832	141 065
Städning	66 888	61 717
Trädgårdsarbete	61 325	777
Övrigt	489	9 225
<b>Summa</b>	<b>416 064</b>	<b>410 034</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Balkonger	12 500	0
Bostäder VVS	12 500	0
Reparationer	147 509	421 909
<b>Summa</b>	<b>172 509</b>	<b>421 909</b>

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Avloppsstammar Punkthus	0	1 205 388
Plank mot stenhagsvägen	0	51 875
Byten balkongdörrar	0	1 229 814
Brandskydd garage	0	80 300
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>2 567 377</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	483 758	448 266
Fjärrvärme	711 710	698 412
Sophämtning	190 097	139 428
Vatten	319 704	307 364
<b>Summa</b>	<b>1 705 269</b>	<b>1 593 470</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	16 680	16 656
Fastighetsförsäkringar	146 607	140 481
Fastighetsskatt	144 399	144 689
Kabel-TV	122 030	118 535
<b>Summa</b>	<b>429 716</b>	<b>420 361</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Datakommunikation	7 296	3 349
Ekonomisk förvaltning	92 624	90 728
Förbrukningsmaterial	8 999	8 648
Juridiska kostnader	0	796
Revisionsarvoden	31 000	21 875
Serv.avg branschorg.	7 620	7 550
Styr.möte/stämma/städdag	9 768	0
Telekommunikation	13 574	11 931
Trivselåtgärder	4 200	0
Övriga förvaltningskostnader	18 189	23 189
<b>Summa</b>	<b>193 270</b>	<b>168 066</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Löner, arbetare	14 200	43 750
Sociala avgifter	17 593	20 486
Styrelsearvoden	77 000	66 000
<b>Summa</b>	<b>108 793</b>	<b>130 236</b>

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	635 634	675 250
Övriga räntekostnader	32	650
<b>Summa</b>	<b>635 666</b>	<b>675 900</b>

93

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	69 858 878	69 858 878
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>69 858 878</b>	<b>69 858 878</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-15 044 040	-14 063 004
Årets avskrivning	-981 016	-981 036
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-16 025 056</b>	<b>-15 044 040</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>53 833 822</b>	<b>54 814 838</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 038 300</i>	<i>4 038 300</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	95 050 000	68 565 000
Taxeringsvärde mark	45 086 000	27 086 000
<b>Summa</b>	<b>140 136 000</b>	<b>95 651 000</b>
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	183 664	183 664
Inköp	88 750	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>272 414</b>	<b>183 664</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-173 307	-157 899
Avskrivningar	-8 827	-15 408
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-182 134</b>	<b>-173 307</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>90 280</b>	<b>10 357</b>
NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
Insats Branschorganisation	3 500	3 500
<b>Summa</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>

8)



NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Nabo Klientmedelskonto	1 481 964	1 395 009
Nabo Räntekonto	1 051 851	0
Skattekonto	21 675	30 009
<b>Summa</b>	<b>2 555 490</b>	<b>1 425 018</b>

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	2 770	2 770
Försäkringspremier	130 730	120 461
Förvaltning	25 708	23 156
Kabel-TV	33 626	30 505
Vatten	27 484	29 128
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 647	26 726
<b>Summa</b>	<b>247 965</b>	<b>232 746</b>

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2025-03-01	1,05 %	14 778 595	14 938 795
Stadshypotek	2026-12-30	1,24 %	11 871 972	11 961 684
Stadshypotek	2023-03-30	3,20 %	11 126 400	11 272 800
Stadshypotek	2024-04-30	1,26 %	12 471 768	12 608 072
<b>Summa</b>			<b>50 248 735</b>	<b>50 781 351</b>

Varav kortfristig del 11 542 520

Varav avser amortering inom 12 månader 471 752

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

<b>NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
El	52 065	45 722
Fastighetsskötsel	17 708	0
Fjärrvärme	110 171	108 443
Förutbetalda avgifter/hyror	544 201	538 940
Städning	0	15 388
Utgiftsräntor	62 795	67 798
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 252	0
<b>Summa</b>	<b>811 192</b>	<b>776 291</b>

<b>NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	87 590 000	87 590 000
<b>Summa</b>	<b>87 590 000</b>	<b>87 590 000</b>



## Underskrifter

Uppsala, 2023 - 05 - 24

Ort och datum

  
\_\_\_\_\_

Jonas Erik Engman  
Ordförande

  
\_\_\_\_\_

Sven Keuris  
Sekreterare

  
\_\_\_\_\_

Kjell Folke Lundin  
Ledamot

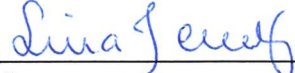
  
\_\_\_\_\_

Leif Ingvar Pettersson  
Ledamot

  
\_\_\_\_\_

Mahmoud Mashouri  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 06 - 01

  
\_\_\_\_\_

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB  
Lina Jernebring  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Smulgubben, org.nr 769602-0515

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Smulgubben för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Smulgubben för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

89

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### **Styrelsens ansvar**

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

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

### **Revisorns ansvar**

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

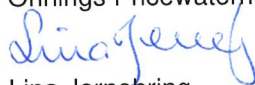
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Uppsala den 1 juni 2023  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lina Jernebring  
Auktoriserad revisor