

Årsredovisning 2024

Brf Smälänningen 3

769623-7838



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Smälänningen 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-10-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-05-15 och nuvarande stadgar registrerades 2024-12-11 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 Smälänningen 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 30 hyreslägenheter och 133 bostadsrätter om totalt 9 261 kvm och 3 lokaler om 92 kvm. Byggnadernas totalyta är 9 353 kvm.

Styrelsens sammansättning

Helén Märta Margareta Lind Jaktlund	Ordförande
Disa Viola Elisabeth Röed Sahlström	Styrelseledamot
Gustav Hansson	Styrelseledamot
Lisbeth Annika Kristina Karlström	Styrelseledamot
Maria Widemar	Styrelseledamot
Andreas Frisk	Suppleant
Ronja Wall	Suppleant

Valberedning

Eva Darolf Linnros

Malena Cederberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening.

Revisorer

Claudio Henriksson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-04.

Extra föreningsstämma hölls 2024-10-12. Den extra stämman avsåg mindre ändringar i föreningens stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 22 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Dränering och byte av dagvattenrör: Holbergsgatan 20-24, & Drachmannsgatan 15-19
- 2023 ● Takreovering: Sigrid Undsets gata 6 (Del av tak, ateljétaken)
- 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 ● Takreovering (alla hus)

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
Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och trädgårdsskötsel	Svealands Fastighetsteknik AB (Svefab)
Vatten och Renhållning	Stockholm Vatten
Övrig fiber	Stokab och Zitius

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

År 2024 påbörjades en takrenovering eftersom taken hade nått sin tekniska livslängd. Arbetet planeras att pågå från oktober 2024 till och med mars 2025. I och med takrenoveringen har föreningens lån ökat med åtta miljoner kronor under 2024.

Under 2024 har det även gjorts ett byte av dagvattenrör och dränering runt huset som avser adresserna Holbergsgatan 20-24 och Drachmannsgatan 15-19. Arbetet har även inneburit en bättre avledning av vatten, för att vara bättre rustad mot stora skyfall. Övrigt underhåll som gjort under året var renovering av hyresrätt. Renovering av hyresrätter görs löpande efter behov och kostnaden för detta varierar från år till år. Förutom det planerade underhållet har det även gjorts några större reparationer såsom åtgärder enligt el-revision, utbyte av spaltventiler och utbyte av vattenventiler. Sammanfattningsvis är det underhåll och reparationer som avser att säkerställa fastighetens höga standard och långsiktiga värde.

Vid föreningens bildande gjordes en avsättning om tolv miljoner kronor, vilken har använts för att bekosta underhåll och renoveringar (se tidigare års årsredovisningar för en förteckning). Resterande avsättning uppgår till 430 000 kronor. Planerad användning av avsättningen är kompletteringsfogning (400 000 kr) och renovering av träpanelen för miljöstugan (30 000 kr).

Föreningen har så kallade "dolda värden" i kvarvarande hyresrätter.

Föreningens tomträttsavtal är med Stockholms kommun. Markarealen är ca 13 000 kvm och 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 per år till att från och med 2024-10-01 till och med 2030-09-30 att vara 590 400 kr per år.

Årsavgifterna avser att följa utvecklingen av inflationen och föreningens kostnader och justeras normalt en gång om året i månadsskiftet december/januari. Hyresrätternas hyra sätts i årlig förhandling med hyresgästföreningen. Övriga hyror som hyra för p-platser och förråd hanteras i samband med budgetarbetet och i relation till den övergripande ekonomiska ställningen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 178 st. Tillkommande medlemmar under året var 22 och avgående medlemmar under året var 19. Vid räkenskapsårets slut fanns det 181 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 15 överlåtelse samt 2 upplåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 765	7 324	6 669	6 566
Resultat efter fin. poster	-12 683	-505	-2 621	-7 103
Soliditet (%)	83	91	91	87
Yttre fond	172	172	269	550
Taxeringsvärde	171 593	171 593	171 593	136 374
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	677	610	532	516
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	64,9	61,5	59,1	57,2
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 823	1 613	1 619	2 467
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 243	1 282	1 283	1 925
Sparande per kvm totalyta, kr	37	65	2	62
Elkostnad per kvm totalyta, kr	24	26	38	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	178	166	148	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	50	37	32	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	253	228	218	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,13	1,95	1,8	0,47
Räntekänslighet (%)	4,17	2,64	3,04	4,79

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.

Uppllysning vid förlust

Under räkenskapsåret 2024 redovisade bostadsrättsföreningen en förlust, vilken förklaras av att vi hade ett högt planerat underhåll under året. Vissa år utförs större underhåll på fastigheten, vilket då kommer att påverka resultatet negativt. Detta innebär även att en jämförelse av resultatet över tid behöver beakta skillnader i det planerade underhållet. Ser vi till summan av avskrivningarna och det planerade underhållet för år 2024 så uppgår det till mer än årets förlust med cirka 346 000 kr. Detta innebär att utan det planerade underhållet och avskrivningarna hade resultatet varit positivt.

Det underhåll som utfördes under året är nödvändiga investeringar för att säkerställa långsiktig hållbarhet och värde för fastigheten och dess medlemmar. Föreningen har en fortsatt god likviditet och en god finansiell ställning tack vare dolda värden i kvarvarande hyresrätter.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	135 504	-	2 016	137 520
Upplåtelseavgifter	31 885	-	2 744	34 628
Fond, yttre underhåll	172	-	-	172
Balanserat resultat	-10 618	-505	-	-11 123
Årets resultat	-505	505	-12 683	-12 683
Eget kapital	156 437	0	-7 923	148 514

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-11 123
Årets resultat	-12 683
Totalt	-23 806

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	-23 806
	-23 806

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 765	7 324
Övriga rörelseintäkter	3	-0	57
Summa rörelseintäkter		7 765	7 380
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-18 808	-6 660
Övriga externa kostnader	9	-427	-299
Personalkostnader	10	-209	-213
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-567	-567
Summa rörelsekostnader		-20 011	-7 739
RÖRELSERESULTAT		-12 246	-359
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		85	93
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-522	-239
Summa finansiella poster		-437	-146
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-12 683	-505
ÅRETS RESULTAT		-12 683	-505

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	163 657	164 215
Maskiner och inventarier	13	4	12
Summa materiella anläggningstillgångar		163 660	164 227
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		163 660	164 227
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		66	122
Övriga fordringar	14	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	415	414
Summa kortfristiga fordringar		481	537
Kassa och bank			
Kassa och bank		13 773	6 352
Summa kassa och bank		13 773	6 352
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		14 254	6 889
SUMMA TILLGÅNGAR		177 914	171 116

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		172 148	167 388
Fond för yttre underhåll		172	172
Summa bundet eget kapital		172 320	167 560
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 123	-10 618
Årets resultat		-12 683	-505
Summa fritt eget kapital		-23 806	-11 123
SUMMA EGET KAPITAL		148 514	156 437
Avsättningar			
Avsättningar		430	430
Summa avsättningar		430	430
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	6 000	0
Summa långfristiga skulder		6 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		15 000	12 000
Leverantörsskulder		6 179	480
Skatteskulder		537	519
Övriga kortfristiga skulder		33	68
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 222	1 183
Summa kortfristiga skulder		22 970	14 249
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		177 914	171 116

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-12 246	-359
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	567	567
	-11 679	208
Erhållen ränta	85	93
Erlagd ränta	-522	-161
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-12 117	141
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	56	33
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	5 722	-95
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-6 340	78
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	4 760	1 640
Balkongfond	0	-945
Upptagna lån	9 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	13 760	695
ÅRETS KASSAFLÖDE	7 420	773
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 352	5 579
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	13 773	6 352

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 avser oavsett när betalning eller avisering skett.

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,52 %
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 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	5 039	4 540
Hysesintäkter, bostäder	2 375	2 386
Hysesintäkter, lokaler	94	90
Hysesintäkter, p-platser	96	70
Övriga intäkter	171	237
Intäktsreduktion	-11	0
Summa	7 765	7 324

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elprisstöd	0	56
Övriga rörelseintäkter	0	1
Summa	0	57

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	153	347
Besiktning och service	219	294
Städning	233	236
Trädgårdsarbete	198	161
Snöskottning	128	129
Övrigt	12	3
Summa	944	1 171

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	23	86
Bostäder	270	197
Bostäder VVS	56	0
Tvättstuga	95	45
Trapphus/port/entr	11	7
Källarutrymmen	1	20
Soprum/miljöanläggning	14	15
Dörrar och lås/porttele	91	53
Övriga gemensamma utrymmen	26	39
VA	154	46
Värme	6	3
Ventilation	9	4
El	232	62
Tak	23	15
Fasader	97	60
Fönster	54	0
Balkonger	19	2
Gård/markytor	15	1
Försäkringsärende/vattenskada	0	285
Reparation p.g.a. skadegörelse	0	11
Summa	1 198	951

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Dränering och avrinning	5 979	42
Bostäder	494	0
Tak	5 989	509
Summa	12 462	551

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	229	243
Uppvärmning	1 670	1 551
Vatten	471	342
Sophämtning	291	250
Summa	2 661	2 386

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	115	116
Självrisker	0	97
Tomträttsavgälder	584	574
Kabel-TV /Bredband	543	541
Arvode teknisk förvaltning	13	8
Fastighetsskatt	287	265
Summa	1 542	1 602

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	11	1
Övriga förvaltningskostnader	177	91
Juridiska kostnader	26	50
Revisionsarvoden	62	15
Ekonomisk förvaltning	107	104
Konsultkostnader	45	38
Summa	427	299

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	163	163
Sociala avgifter	45	49
Övriga personalkostnader	1	1
Summa	209	213

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	517	234
Övriga räntekostnader	5	5
Summa	522	239

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	169 775	169 775
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	169 775	169 775
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 560	-5 002
Årets avskrivning	-558	-558
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 118	-5 560
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	163 657	164 215
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	107 373	107 373
Taxeringsvärde mark	64 220	64 220
Summa	171 593	171 593

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	90	90
Utgående anskaffningsvärde	90	90
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-77	-68
Avskrivningar	-9	-9
Utgående avskrivning	-86	-77
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4	12

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	0	0
Summa	0	0

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	145	54
Fastighetsskötsel	6	0
Försäkringspremier	61	55
Kabel-TV	0	51
Tomträtt	148	145
Bredband	17	72
Förvaltning	39	37
Summa	415	414

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Nordea Hypotek	2024-10-15	3,22 %		4 000
Nordea Hypotek	2024-01-12	4,64 %		4 000
Nordea Hypotek	2024-10-11	4,74 %		4 000
Nordea Hypotek	2025-03-04	3,06 %	1 000	
Nordea Hypotek	2026-10-21	2,80 %	6 000	
Nordea Hypotek	2025-10-16	3,59 %	6 000	
Nordea Hypotek	2025-12-02	2,55 %	8 000	
Summa			21 000	12 000
Varav kortfristig del			15 000	12 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 000 tkr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	31
Städning	21	20
El	23	24
Uppvärmning	214	231
Utgiftsräntor	84	84
Vatten	83	48
Bredband	0	0
Förutbetalda avgifter/hyror	763	745
Summa	1 222	1 183

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

80 472

2023-12-31

80 472

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

På grund av takreoveringen kommer föreningens lån att öka med ytterligare sex miljoner kronor under 2025.

Avgiftshöjning om 3 % enligt styrelsens beslut per 2025-01-01.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____

Ort och datum

Disa Viola Elisabeth Röed Sahlström
Styrelseledamot

Gustav Hansson
Styrelseledamot

Helén Märta Margareta Lind Jaktlund
Ordförande

Lisbeth Annika Kristina Karlström
Styrelseledamot

Maria Widemar
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Claudio Henriksson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.05.2025 12:48

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 16.05.2025 15:32

DOCUMENT ID:

BkZ58CnNZxg

ENVELOPE ID:

Hkg9IA2V-ee-BkZ58CnNZxg

DOCUMENT NAME:

Brf Smälänningen 3, 769623-7838 - Årsredovisning 2024.pdf

20 pages

SHA-512:

ba7eb2024d91dacb2d58f06910ccce3fc9f74843266ebce4cf6142a3bc38be2f3663e579d1a48f2182784557c3580ae85128c7fa6d23224fff7c3a034dfbac55

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Disa Viola Elisabeth Röed Sahlström [REDACTED] [REDACTED]	 Signed	16.05.2025 15:37	eID	Swedish BankID
	Authenticated	16.05.2025 15:36	Low	IP: 213.89.150.168
2. Gustav Hansson [REDACTED] [REDACTED]	 Signed	16.05.2025 15:58	eID	Swedish BankID
	Authenticated	16.05.2025 15:54	Low	IP: 90.238.0.190
3. Helén Märta Margareta Lind Jaktlund [REDACTED] [REDACTED]	 Signed	16.05.2025 17:16	eID	Swedish BankID
	Authenticated	16.05.2025 17:15	Low	IP: 94.191.140.86
4. Lisbeth Annika Kristina Karlström [REDACTED] [REDACTED]	 Signed	16.05.2025 17:38	eID	Swedish BankID
	Authenticated	16.05.2025 17:35	Low	IP: 90.129.209.23
5. Anna Maria Berntsdotter Widemar [REDACTED] [REDACTED]	 Signed	16.05.2025 21:18	eID	Swedish BankID
	Authenticated	16.05.2025 21:18	Low	IP: 90.129.206.194
6. CLAUDIO RAFAEL HENRIK SSON [REDACTED] [REDACTED]	 Signed	17.05.2025 12:48	eID	Swedish BankID
	Authenticated	17.05.2025 12:45	Low	IP: 170.10.121.63

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

📎 Attachments

No attachments 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

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 Brf Smälänningen 3
Org.nr. 769623-7838

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Smälänningen 3 för år 2024.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". 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.

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 Smälänningen 3 för år 2024 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 dagen för min digitala underskrift

Claudio Henriksson

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

17.05.2025 12:47

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 16.05.2025 15:32

DOCUMENT ID:

rkQcUR3VZII

ENVELOPE ID:

Hy58Ch4Wex-rkQcUR3VZII

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse_Brf Smålänningen 3_RÅ 2024.pdf
2 pages

SHA-512:

02fd3da1e84ff67ce09378a12e6675e9121eda9722a59af
db9498570229df1ac6c7f2d4672324927ea161b6c691cf
cb06ffe49252a3b888c9122d0e860fce507

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CLAUDIO RAFAEL HENRIK SSON	Signed	17.05.2025 12:47	eID	Swedish BankID
claudio@stromsonrevisio n.se	Authenticated	17.05.2025 12:47	Low	IP: 170.10.121.63

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

Attachments

No attachments 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

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