



MBF

MÄLARDALENS
BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING

*Årsredovisning
med bilagor
för*

BRF SMEDJAN I BOLINDER STRAND

2022

ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen SMEDJAN I BOLINDER STRAND

Tid: Måndagen den 8 maj 2023, kl. 19:00

Lokal: Bolinders Krog. Birger Dahlerus väg 6, Kallhäll

Dagordning:

1. Stämmans öppnande.
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd).
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan om ordförandens val av sekreterare.
5. Fastställande av dagordningen.
6. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet, tillika rösträknare.
7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisionsberättelsen.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen.
11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.
12. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning.
13. Beslut om arvoden.
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
15. Val av revisorer och suppleant.
PWC ställer inte upp för omval. Ernst & Young har erbjudit sig att vara revisorer i er förening.
16. Val av valberedning, se bilaga.
17. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen.

Första beslutet av två gällande antagande av nya stadgar enligt tidigare erhållet material.
18. Stämmans avslutande.

Med välkomsthälsning
STYRELSEN

Brf Smedjan i Bolinder Strand
Org nr 769630-0974

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

| Innehåll | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - resultaträkning | 7 |
| - balansräkning | 8 |
| - kassaflödesanalys | 10 |
| - tilläggsupplysningar | 11 |

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap. Styrelsen har sitt säte i Järfälla kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Kallhäll 1:82 i Järfälla kommun.

På föreningens fastighet finns det tre flerbostadshus i fyra-sex våningar med totalt 71 bostadsrättslägenheter, total boarea är ca 5 040 m² och föreningens garage uppskattas till ca 757 m². Föreningen disponerar över 53 parkeringsplatser varav 37 i garage.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns styrelserum och övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra. I fastigheten finns också tre hissar, hisschakt, entréer, trapphus, postboxar, miljöstation för källsortering av sopor, cykelrum, barnvagnsrum, städtrum samt fastighets- och rullstolsförråd.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i Kallhäll GA:30 gemensamhetsanläggning tillsammans med Kallhäll 1:22. Gemensamhetsanläggning omfattar anläggningar för takavvattning, elvärme i takavvattning, brandklassad skiljevägg och stenkista för dagvattenhantering.

Föreningen kommer att vara delaktig i en gemensamhetsanläggning som omfattar gemensamma infartsvägar och belysning avseende Gjutmästare Rosersbergs väg, Birger Dahléus väg och Stellan Mörners väg. Föreningen kommer fram till det att gemensamhetsanläggningarna är registrerade debiteras en särskild ersättning om 15 000 kronor per år i enlighet med paragraf angående Gemensamhetsanläggning i köpekontraktet.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m² boarea för föreningens hus. Styrelsen bedömer föreningens långsiktiga underhållsbehov till 100 kr/m² boarea för föreningens hus.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka kostnader för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Varmvatten debiteras utefter förbrukning och varje medlem betalar för sin egen förbrukning.

Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play: 735 kr/m².

Genomsnittlig årsavgift utan Triple Play: 698 kr/m².

Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaderna färdigställdes 2016 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2016.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med fastställt värdeår.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med HSB om teknisk förvaltning.

Föreningen har tecknat avtal med NSF Städ om lokalvård.

Föreningen har tecknat avtal med Kone om hisservice.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Mälardalens Bostadsrättsförvaltning MBF AB om ekonomisk förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Utemiljön har förbättrats löpande och i år har ett magnoliaträd planterats på innergården.
- För att förbättra och säkerställa en god inomhusmiljö har filterbyten utförts i samtliga lägenheter.
- Med anledning av väntade räntehöjningar har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 7 % inför 2023.
- Föreningen har hållit en extrastämma 2022-03-08, stämman fattade beslut om installation av laddboxar.
- Under året har 18 laddboxar installerats.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 113 (116).
Under året har tio bostadsrätter överlåtits.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-05-30 och därpå följande konstituering haft följande sammansättning:

| | | Vald till stämman |
|--------------------|-----------------|-------------------|
| Camilla Gustafsson | Ledamot - ordf. | 2023 |
| Anette Schill | Ledamot | 2023 |
| Katarina Wagnås | Ledamot | 2023 |
| Kjell Lagergren | Ledamot | 2023 |
| Tommi Yrjölä | Ledamot | 2023 |
| Kevin Brejcha | Suppleant | 2023 |
| Pia Torndahl | Suppleant | 2023 |

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden samt ett konstituerande styrelsemöte.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

| | |
|------------------------------------|-----------|
| Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB | Ordinarie |
| Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB | Suppleant |

Valberedning

Anders Kamb, Sammankallande
Dragan Grbic

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 17 januari 2018.

Flerårsöversikt

| | | <u>2022</u> | <u>2021</u> | <u>2020</u> | <u>2019</u> |
|--|----|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning | kr | 4 354 116 | 4 364 047 | 4 287 232 | 4 309 157 |
| Resultat efter finansiella poster | kr | -332 386 | -107 681 | 78 574 | 382 289 |
| Soliditet | % | 72 | 72 | 72 | 72 |
| Likviditet | % | 458 | 383 | 247 | 237 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt | kr | 698 | 698 | 698 | 698 |
| Skuldsättning per kvm | kr | 10 110 | 10 110 | 10 403 | 10 471 |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt | kr | 11 628 | 11 628 | 11 965 | 12 044 |
| Energikostnad per kvm | kr | 187 | 169 | 149 | 156 |
| Räntekänslighet | % | 16,7 | 16,7 | 17,1 | 17,3 |
| Sparande per kvm | kr | 210 | 235 | 276 | 320 |

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

EGET KAPITAL

| | <u>Insatser</u> | <u>Upplåtelse-avgift</u> | <u>Fond för yttre underhåll</u> | <u>Balanserat resultat</u> | <u>Årets resultat</u> |
|--|-----------------|--------------------------|---------------------------------|----------------------------|-----------------------|
| Ingående balans | 89 033 000 | 65 367 000 | 1 678 587 | -217 491 | -107 681 |
| Reservering till yttre fond | | | 504 000 | -504 000 | |
| Ianspråktagande av yttre fond | | | 0 | 0 | |
| Balansering av föregående års resultat | | | | -107 681 | 107 681 |
| Årets resultat | | | | | -332 386 |
| Belopp vid årets utgång | 89 033 000 | 65 367 000 | 2 182 587 | -829 173 | -332 386 |

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

| | |
|---------------------|------------|
| Balanserat resultat | -829 173 |
| Årets resultat | -332 386 |
| | <hr/> |
| | -1 161 559 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|--|------------|
| Reservering till fond för yttre underhåll | 504 000 |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | -57 496 |
| I ny räkning balanseras | -1 608 063 |
| | <hr/> |
| | -1 161 559 |

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

| | |
|------------------------------------|----------|
| Resultat enligt resultaträkning | -332 386 |
| Dispositioner | -446 504 |
| | <hr/> |
| Årets resultat efter dispositioner | -778 890 |

| | |
|---|-----------|
| Behållning fond för yttre underhåll efter disposition | 2 629 091 |
|---|-----------|

| Resultaträkning | Not | 2022-01-01 -2022-12-31 | 2021-01-01 -2021-12-31 |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| | 1 | | |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 4 354 116 | 4 364 047 |
| Summa rörelseintäkter | | 4 354 116 | 4 364 047 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 3 | -2 261 233 | -2 147 681 |
| Periodiskt underhåll | 4 | -57 496 | 0 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -188 620 | -163 154 |
| Personalkostnader | 6 | -114 181 | -163 516 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -1 489 625 | -1 471 125 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 111 155 | -3 945 476 |
| Rörelseresultat | | 242 961 | 418 571 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 7 | 13 830 | 11 948 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -589 177 | -538 200 |
| Summa finansiella poster | | -575 347 | -526 252 |
| Resultat efter finansiella poster | | -332 386 | -107 681 |
| Årets resultat | | -332 386 | -107 681 |
| Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen | | | |
| Årets resultat enligt resultaträkningen | | -332 386 | -107 681 |
| Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll | | 57 496 | 0 |
| Reservering av medel till fond för yttre underhåll | | -504 000 | -504 000 |
| Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll | | -778 890 | -611 681 |

| Balansräkning | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| Tillgångar | 1 | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 8, 13 | 210 306 532 | 211 747 135 |
| Fastighetsförbättringar | 9 | 399 244 | 163 625 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 10 | 107 205 | 114 352 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | <u>210 812 981</u> | <u>212 025 112</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | 210 812 981 | 212 025 112 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 60 | 552 |
| Övriga fordringar | 11 | 363 775 | 104 776 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 205 954 | 113 787 |
| Klientmedel i SHB | | 3 539 874 | 2 939 417 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | <u>4 109 663</u> | <u>3 158 532</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | 4 109 663 | 3 158 532 |
| Summa tillgångar | | 214 922 644 | 215 183 644 |

| Balansräkning | Not | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 154 400 000 | 154 400 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 2 182 587 | 1 678 587 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | <u>156 582 587</u> | <u>156 078 587</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -829 173 | -217 491 |
| Årets resultat | | -332 386 | -107 681 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | | <u>-1 161 559</u> | <u>-325 172</u> |
| Summa eget kapital | | 155 421 028 | 155 753 415 |
| | | - | - |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 12, 13 | 38 134 800 | 45 764 800 |
| Summa långfristiga skulder | | 38 134 800 | 45 764 800 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 12, 13 | 20 470 000 | 12 840 000 |
| Leverantörsskulder | | 128 367 | 126 040 |
| Skatteskulder | | 1 008 | 798 |
| Övriga skulder | 14 | 1 200 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 766 241 | 698 591 |
| Summa kortfristiga skulder | | 21 366 816 | 13 665 429 |
| Summa eget kapital och skulder | | 214 922 644 | 215 183 644 |

Kassaflödesanalys

2022-01-01 **2021-01-01**
-2022-12-31 **-2021-12-31**

Den löpande verksamheten

| | | |
|--|-----------|-----------|
| Rörelseresultat före finansiella poster | 242 960 | 418 571 |
| <u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</u> | | |
| Avskrivningar | 1 489 625 | 1 471 125 |
| Erhållen ränta | 13 830 | 11 948 |
| Erlagd ränta | -589 177 | -538 200 |

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

1 157 238 **1 363 444**

| | | |
|---|----------|---------|
| Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar | -350 674 | -51 143 |
| Ökning/minskning leverantörsskulder | 2 327 | -39 676 |
| Ökning/minskning av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut) | 69 060 | 58 317 |

Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet

877 951 **1 330 942**

Investeringsverksamheten

| | | |
|--|----------|---|
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | -277 494 | 0 |
|--|----------|---|

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-277 494 **0**

Finansieringsverksamheten

| | | |
|---------------------|---|------------|
| Amortering av skuld | 0 | -1 700 000 |
|---------------------|---|------------|

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0 **-1 700 000**

Årets kassaflöde

600 457 **-369 058**
Likvida medel vid årets början 2 939 417 3 308 475

Likvida medel vid årets slut

3 539 874 **2 939 417**

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag ur fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningsprinciper

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| | |
|-------------|----------------------|
| Byggnad | 120 år (t.o.m. 2137) |
| Staket | 20 år (t.o.m. 2037) |
| Laddboxar | 15 år (t.o.m. 2036) |
| Gemensam el | 10 år (t.o.m. 2028) |

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet beräknas som föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från avgifter.

Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procent (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

| | 2022-01-01 <u>-2022-12-31</u> | 2021-01-01 <u>-2021-12-31</u> |
|-------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Årsavgifter bostäder | 3 516 792 | 3 516 792 |
| Hyror garage och parkering | 391 440 | 387 240 |
| Vattenavgifter | 117 644 | 117 034 |
| Elavgifter | 124 801 | 134 185 |
| Övriga hyresintäkter | 9 750 | 8 750 |
| Telefoni, bredband, TV | 187 440 | 187 440 |
| Övriga intäkter | 7 251 | 12 457 |
| Återförda reserveringar | 247 | 0 |
| Brutto | 4 355 365 | 4 363 898 |
| Hyresförluster vakanser garage | -900 | 170 |
| Hyresförluster vakanser parkeringar | -350 | -20 |
| Summa nettoomsättning | <u>4 354 115</u> | <u>4 364 048</u> |

Not 3 Driftskostnader

| | 2022-01-01 <u>-2022-12-31</u> | 2021-01-01 <u>-2021-12-31</u> |
|------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Fastighetsskötsel | 509 232 | 488 614 |
| Reparationer, löpande underhåll | 217 320 | 243 512 |
| Elavgifter | 482 175 | 389 822 |
| Uppvärmning | 364 143 | 357 340 |
| Vatten och avlopp | 237 432 | 232 832 |
| Renhållning | 113 561 | 142 369 |
| Försäkringar | 65 724 | 37 310 |
| Avgift till gemensamhetsanläggning | 15 000 | 15 000 |
| IT-kommunikation & TV | 191 220 | 188 398 |
| Övriga fastighetskostnader | 41 027 | 31 314 |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt | 24 400 | 21 170 |
| Summa driftskostnader | <u>2 261 234</u> | <u>2 147 681</u> |

Not 4 Periodiskt underhåll

| | <u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u> | <u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u> |
|-----------------------------------|---|---|
| Filterbyte | 57 496 | 0 |
| Summa periodiskt underhåll | <u>57 496</u> | <u>0</u> |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | <u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u> | <u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u> |
|---|---|---|
| Kontorsmaterial | 840 | 615 |
| Porto | 250 | 245 |
| Revision | 16 600 | 21 650 |
| Föreningsmöten | 1 935 | 0 |
| Ekonomisk och administrativ förvaltning | 79 351 | 75 380 |
| Övriga förvaltningskostnader | 7 528 | 9 767 |
| Konsultarvoden | 5 438 | 5 219 |
| Övriga externa tjänster | 69 819 | 43 478 |
| Medlems- och föreningsavgifter | 6 860 | 6 800 |
| Summa övriga externa kostnader | <u>188 621</u> | <u>163 154</u> |

Not 6 Personalkostnader

| | <u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u> | <u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u> |
|---|---|---|
| Styrelsearvode | 88 745 | 88 750 |
| Styrelsearvode 2019* | 0 | 7 811 |
| Styrelsearvode 2017* | 0 | 24 171 |
| Styrelsearvode 2016* | 0 | 4 996 |
| Sociala kostnader* | 25 436 | 36 965 |
| Kostnadsersättning | 0 | 823 |
| Summa arvoden, personalkostnader | <u>114 181</u> | <u>163 516</u> |

*Periodiseringsdifferens ger upphov till ökat styrelsearvode och sociala kostnader 2021.

Not 7 Finansiella intäkter

| | <u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u> | <u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u> |
|-----------------------------------|---|---|
| Ränteintäkt klientmedel i SHB | 13 759 | 11 811 |
| Övriga ränteintäkter | 71 | 137 |
| Summa finansiella intäkter | <u>13 830</u> | <u>11 948</u> |

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

| | <u>2022-12-31</u> | <u>2021-12-31</u> |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Byggnader | | |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 172 872 399 | 172 872 399 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 172 872 399 | 172 872 399 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -6 842 865 | -5 402 262 |
| Årets avskrivningar | -1 440 603 | -1 440 603 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -8 283 468 | -6 842 865 |
| Utgående planenligt värde | <u>164 588 931</u> | <u>166 029 534</u> |
| Mark | | |
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 45 717 601 | 45 717 601 |
| Utgående planenligt värde | 45 717 601 | 45 717 601 |
| Utgående planenligt värde byggnader och mark | <u>210 306 532</u> | <u>211 747 135</u> |
| Taxeringsvärdets fördelning | | |
| Taxeringsvärde byggnad | 118 440 000 | 84 117 000 |
| Taxeringsvärde mark | 26 000 000 | 20 000 000 |
| | <u>144 440 000</u> | <u>104 117 000</u> |
| Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: | | |
| Bostäder | 142 000 000 | 102 000 000 |
| Lokaler | 2 440 000 | 2 117 000 |
| | <u>144 440 000</u> | <u>104 117 000</u> |

Not 9 Fastighetsförbättringar

| | <u>2022-12-31</u> | <u>2021-12-31</u> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 233 750 | 233 750 |
| Årets anskaffningar (Laddboxar)* | 277 494 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 511 244 | 233 750 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -70 125 | -46 750 |
| Årets avskrivningar | -41 875 | -23 375 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -112 000 | -70 125 |
| Utgående planenligt värde fastighetsförbättringar | <u>399 244</u> | <u>163 625</u> |

*Föreningen har erhållit statligt bidrag för laddstolpar uppgående till 261 631, bidraget betalades ut 2023 och avser laddboxarna som tagits i bruk 2022.

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

| | <u>2022-12-31</u> | <u>2021-12-31</u> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Ingående ackumulerade anskaffningsvärden | 142 940 | 142 940 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 142 940 | 142 940 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -28 588 | -21 441 |
| Årets avskrivningar | -7 147 | -7 147 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -35 735 | -28 588 |
| Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer | <u>107 205</u> | <u>114 352</u> |

Not 11 Övriga fordringar

| | <u>2022-12-31</u> | <u>2021-12-31</u> |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Skattekontot | 924 | 922 |
| Fordran Naturvårdsverket* | 261 631 | 0 |
| Upplupna elavgifter | 52 095 | 55 690 |
| Upplupna vattenavgifter | 49 126 | 48 164 |
| Summa övriga kortfristiga fordringar | <u>363 776</u> | <u>104 776</u> |

*Föreningen har erhållit statligt bidrag för laddstolpar uppgående till 261 631, bidraget betalades ut 2023 och avser laddboxarna som tagits i bruk 2022.

Not 12 Skulder till kreditinstitut

| <u>Långivare</u> | <u>Ränta %</u> | <u>Räntan är bunden t.o.m.</u> | <u>Lånebelopp vid årets utgång</u> |
|---|----------------|--------------------------------|------------------------------------|
| Stadshypotek | 0,95 | 2023-06-01 | 7 630 000 |
| Stadshypotek | 0,85 | 2024-06-01 | 18 874 800 |
| Stadshypotek | 0,96 | 2025-06-01 | 9 630 000 |
| Stadshypotek | 0,56 | 2024-06-01 | 4 815 000 |
| Stadshypotek | 0,68 | 2025-06-01 | 4 815 000 |
| Stadshypotek | 1,94 | 2023-06-01 | 12 840 000 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | | 58 604 800 |
| Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår | | | |
| Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår | | | -20 470 000 |
| Summa långfristiga skulder till kreditinstitut | | | 38 134 800 |
| Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om | | | 58 604 800 |

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

| | <u>2022-12-31</u> | <u>2021-12-31</u> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ställda säkerheter | | |
| Fastighetsinteckningar | 64 200 000 | 64 200 000 |
| Summa ställda säkerheter | 64 200 000 | 64 200 000 |

Not 14 Övriga skulder

| | <u>2022-12-31</u> | <u>2021-12-31</u> |
|--|---------------------|-------------------|
| Skulder till MBF | 1 200 | 0 |
| Summa övriga kortfristiga skulder | <u>1 200</u> | <u>0</u> |

Järfälla den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Camilla Gustafsson
Ordförande

Anette Schill
Ledamot

Katarina Wagnås
Ledamot

Kjell Lagergren
Ledamot

Tommi Yrjölä
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor

Deltagare

CAMILLA GUSTAFSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-13 05:52:06 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Camilla Therese Gustafsson

Datum

Camilla Gustafsson

Leveranskanal: E-post

ANETTE SCHILL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-13 08:43:44 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anette Rose-Marie Schill

Datum

Anette Schill

Leveranskanal: E-post

KATARINA WAGNÅS Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-13 09:28:28 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Eva Katarina Wagnås

Datum

Katarina Wagnås

Leveranskanal: E-post

KJELL LAGERGREN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-13 12:26:21 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: KJELL LAGERGREN

Datum

Kjell Lagergren

Leveranskanal: E-post

TOMMI YRJÖLÄ Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-13 12:27:57 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Tommi Kristoffer Yrjölä

Datum

Tommi Yrjölä

Leveranskanal: E-post

ANNCHRISTIN ERIKSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-19 07:02:21 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANN-CHRISTIN ERIKSSON

Datum

AnnChristin Eriksson

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Smedjan i Bolinder Strand, org.nr 769630-0974

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Smedjan i Bolinder Strand 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 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 Smedjan i Bolinder Strand för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

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 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 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.

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

AnnChristin Eriksson

Auktoriserad revisor

Deltagare

ANNCHRISTIN ERIKSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-04-19 07:01:39 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANN-CHRISTIN ERIKSSON

Datum

AnnChristin Eriksson

Leveranskanal: E-post