

# Årsredovisning 2023

## Brf Smalhusen

769632-0261



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Smalhusen

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

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Nacka, Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-04-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-03-03 och nuvarande stadgar registrerades 2022-06-27 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SICKLAÖN 38:33	2017	Nacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930

Föreningen har 15 hyreslägenheter och 67 bostadsrätter om totalt 4 938 kvm samt 7 lokaler om 70 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Anders Helgesson	Ordförande
Andrea Kwick Hamdan	Styrelseledamot
Eva Camilla Elisabeth Andersson	Styrelseledamot
Felix Viktor Severin Richardson	Styrelseledamot
Karin Lundqvist	Styrelseledamot
Rasmus Steyner Randén	Styrelseledamot
Lisa Mary Therese Andersson	Suppleant
Jenny Elisabeth Wikstrand	Suppleant
Kent Göran Sahlsten	Suppleant

### Valberedning

Göran Modeen

Anna-Karin Nordmark

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

## Revisorer

David Walman      Revisor  
Kristina Wahlberg    Internrevisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

## Planerade underhåll

- 2018** ● Injustering av värmesystem  
Renovering undercentral
- 2019** ● Renovering ytterfönster  
Renovering av fasad  
Stamrenovering

## Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning    Nabo AB

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Sprisbrödsgaragets samfällighet & Kvarnholmsvägens samfällighetsförening, med en andel på 8.1%.

Samfälligheten förvaltar garage samt stödmur GA:138 och GA:139 Sicklaön Kvarnholmsvägens samfällighetsförening. Medlemsandel 12% .

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Höjda avgifter samt internet och tv ingår numera i hyran

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 8%.

### Förändringar i avtal

Kollektivt avtal med Tele2

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 91 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 10. Det har under året skett 9 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	-	4 397 369	4 243 998	4 047 719
Resultat efter fin. poster	-2 670 222	-2 838 629	-3 685 254	-3 419 793
Soliditet (%)	66	67	67	67
Yttre fond	73 000	73 000	146 000	219 000
Taxeringsvärde	123 000 000	123 000 000	85 000 000	85 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	774	717	675	617
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	63,6	62,5	61,1	56,7
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	15 597	15 597	15 597	15 827
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 151	12 280	12 280	12 280
Sparande per kvm totalyta, kr	95	121	-21	-101
Elkostnad per kvm totalyta, kr	37	45	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	228	210	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	91	68	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	356	322	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,08	1,54	1,41	1,58
Räntekänslighet (%)	20,15	21,77	23,11	25,66

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	145 461 552	-	-	145 461 552
Upplåtelseavgifter	3 301 341	-	-	3 301 341
Fond, yttre underhåll	73 000	-	-	73 000
Balanserat resultat	-16 127 217	-2 838 629	-	-18 965 845
Årets resultat	-2 838 629	2 838 629	-2 670 222	-2 670 222
<b>Eget kapital</b>	<b>129 870 048</b>	<b>0</b>	<b>-2 670 222</b>	<b>127 199 826</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-18 965 845
Årets resultat	-2 670 222
<b>Totalt</b>	<b>-21 636 067</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	73 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-9 000
Balanseras i ny räkning	-21 700 067
	<b>-21 636 067</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 648 480	4 397 369
Övriga rörelseintäkter	3	29 276	15 006
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 677 756</b>	<b>4 412 375</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 542 705	-2 809 142
Övriga externa kostnader	9	-201 577	-201 171
Personalkostnader	10	-223 750	-187 123
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 131 640	-3 132 216
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 099 672</b>	<b>-6 329 652</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 421 915</b>	<b>-1 917 278</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 581	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 249 888	-921 352
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 248 307</b>	<b>-921 351</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 670 222</b>	<b>-2 838 629</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 670 222</b>	<b>-2 838 629</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	182 422 855	185 537 563
Maskiner och inventarier	13	81 607	98 539
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>182 504 462</b>	<b>185 636 102</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>182 504 462</b>	<b>185 636 102</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		76 421	49 948
Övriga fordringar	14	4 521 384	3 528 882
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	332 106	251 768
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>4 929 912</b>	<b>3 830 599</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		4 980 228	4 981 778
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 980 228</b>	<b>4 981 778</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>9 910 140</b>	<b>8 812 377</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>192 414 602</b>	<b>194 448 479</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		148 762 893	148 762 893
Fond för yttre underhåll		73 000	73 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>148 835 893</b>	<b>148 835 893</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-18 965 845	-16 127 217
Årets resultat		-2 670 222	-2 838 629
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-21 636 067</b>	<b>-18 965 845</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>127 199 826</b>	<b>129 870 048</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	30 000 000	40 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>30 000 000</b>	<b>40 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		30 000 000	20 000 000
Leverantörsskulder		560 306	258 471
Skatteskulder		254 856	244 196
Övriga kortfristiga skulder		3 349 185	3 349 459
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 050 429	726 305
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>35 214 776</b>	<b>24 578 431</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>192 414 602</b>	<b>194 448 479</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 421 915</b>	<b>-1 917 278</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	3 131 640	3 132 216
	<b>1 709 725</b>	<b>1 214 938</b>
Erhållen ränta	1 581	1
Erlagd ränta	-999 356	-921 352
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>711 950</b>	<b>293 587</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-233 647	95 620
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	385 813	-160 772
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>864 116</b>	<b>228 435</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	3 812
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>3 812</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>864 116</b>	<b>232 247</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 706 791</b>	<b>5 474 545</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>6 570 907</b>	<b>5 706 791</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Smalhusen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning 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	1 - 12,5 %
Maskiner och inventarier	5 - 20 %
Fastighetsförbättringar	5 - 10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	2 976 936	2 756 604
Hysesintäkter, bostäder	1 157 258	1 124 484
Hysesintäkter mast	29 249	26 385
Hysesintäkter garage, moms	468 324	463 139
Hysesintäkter förråd	9 660	9 660
Intäktsreduktion	-5 829	0
Tillvalsavgifter	8 640	8 640
Övriga intäkter	300	0
Andrahandsuthyrning	3 942	8 457
<b>Summa</b>	<b>4 648 480</b>	<b>4 397 369</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-4	6
Elprisstöd	28 899	0
Övriga intäkter	36	15 000
Övriga rörelseintäkter	345	0
<b>Summa</b>	<b>29 276</b>	<b>15 006</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	98 571	192 666
Städning	108 503	72 872
Besiktning och service	19 523	27 098
Trädgårdsarbete	2 909	1 862
Snöskottning	26 640	16 755
Övrigt	2 085	41 398
<b>Summa</b>	<b>258 231</b>	<b>352 651</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	39 065	44 496
Tvättstuga	2 234	0
Trapphus/port/entr	0	18 050
Dörrar och lås/porttele	7 921	2 809
VA	16 932	0
Värme	1 500	0
El	7 321	0
Tak	4 300	0
Försäkringsärende/vattenskada	0	57 124
<b>Summa</b>	<b>79 273</b>	<b>122 479</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt plan. UH	0	100 980
Ventilation	0	62 500
El	0	132 815
Tak	9 000	0
<b>Summa</b>	<b>9 000</b>	<b>296 295</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	182 181	221 487
Uppvärmning	1 126 778	1 023 705
Vatten	449 426	330 268
Sophämtning	103 322	118 011
<b>Summa</b>	<b>1 861 707</b>	<b>1 693 471</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	71 526	66 645
Självrisker	0	13 211
Kabel-TV	26 466	33 898
Bredband	2 304	7 728
Arvode teknisk förvaltning	55 180	53 524
Samfällighet	48 720	44 682
Fastighetsskatt	130 298	124 558
<b>Summa</b>	<b>334 494</b>	<b>344 246</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	2 183	3 828
Övriga förvaltningskostnader	55 303	42 960
Juridiska kostnader	24 608	23 651
Revisionsarvoden	34 635	27 500
Ekonomisk förvaltning	73 760	71 544
Konsultkostnader	11 088	31 688
<b>Summa</b>	<b>201 577</b>	<b>201 171</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	157 541	144 900
Sociala avgifter	64 221	40 305
Övriga personalkostnader	1 988	1 918
<b>Summa</b>	<b>223 750</b>	<b>187 123</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 247 532	921 298
Övriga räntekostnader	2 356	54
<b>Summa</b>	<b>1 249 888</b>	<b>921 352</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	200 169 905	200 169 905
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>200 169 905</b>	<b>200 169 905</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-14 632 342	-11 517 634
Årets avskrivning	-3 114 708	-3 114 708
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-17 747 050</b>	<b>-14 632 342</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>182 422 855</b>	<b>185 537 563</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>70 810 781</i>	<i>70 810 781</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	66 000 000	66 000 000
Taxeringsvärde mark	57 000 000	57 000 000
<b>Summa</b>	<b>123 000 000</b>	<b>123 000 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	125 325	129 137
Inköp	0	-3 812
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>125 325</b>	<b>125 325</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-26 786	-9 278
Avskrivningar	-16 932	-17 508
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-43 718</b>	<b>-26 786</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>81 607</b>	<b>98 539</b>

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	128 205	1 369
Skattefordringar	2 802 500	2 802 500
Nabo Klientmedelskonto	1 432 287	725 013
Borgo	158 392	0
<b>Summa</b>	<b>4 521 384</b>	<b>3 528 882</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	91 857	87 070
Fastighetsskötsel	21 990	21 383
Försäkringspremier	32 487	29 695
Kabel-TV	17 405	6 597
Vatten	142 592	82 121
Bredband	192	192
Förvaltning	25 583	24 710
<b>Summa</b>	<b>332 106</b>	<b>251 768</b>



## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
SEB	2024-06-28	3,31 %	10 000 000	10 000 000
SEB	2025-06-28	3,81 %	10 000 000	10 000 000
SEB	2024-06-28	0,83 %	20 000 000	20 000 000
SEB	2026-12-28	2,72 %	20 000 000	20 000 000
<b>Summa</b>			<b>60 000 000</b>	<b>60 000 000</b>
Varav kortfristig del			30 000 000	20 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 60 000 000 kr.

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

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 976	224
EI	16 705	26 964
Uppvärmning	166 627	153 839
Löner	87 750	92 459
Bredband	0	411
Sociala avgifter	27 571	14 045
Utgiftsräntor	257 477	6 945
Förutbetalda avgifter/hyror	467 323	411 418
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
<b>Summa</b>	<b>1 050 429</b>	<b>726 305</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	79 000 000	79 000 000

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Anders Helgesson  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Andrea Kwick Hamdan  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Eva Camilla Elisabeth Andersson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Felix Viktor Severin Richardson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Karin Lundqvist  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Rasmus Steyner Randén  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Rävisor AB  
Walman, David Oskar Petter  
Revisor

\_\_\_\_\_  
Kristina Wahlberg  
Intern Revisor

# Verifikat

Titel: Brf Smalhusen ver3

ID: 4f9c1f20-2ed8-11ef-aff2-8332d93e1865

Status: Signerat av alla

Skapat: 2024-06-20

## Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Smalhusen 7696320261

Karin Ann-Charlotte Lundqvist

karin.lundqvist21@gmail.com

Signerat: 2024-06-24 14:49 BankID KARIN LUNDQVIST

Bostadsrättsföreningen Smalhusen 7696320261

Felix Viktor Severin Richardson

felix.richardson92@gmail.com

Signerat: 2024-06-25 20:15 BankID Felix Viktor Severin Richardson

Bostadsrättsföreningen Smalhusen 7696320261

Andrea Kvick Hamdan

andreakhamdan@gmail.com

Signerat: 2024-06-25 20:16 BankID ANDREA KVICK HAMDAN

Bostadsrättsföreningen Smalhusen 7696320261

Rasmus Martin J Steyner Randén

graffmus@me.com

Signerat: 2024-06-25 20:18 BankID Rasmus Martin J Steyner Randén

Bostadsrättsföreningen Smalhusen 7696320261

Anders Gunnar Helgesson

anders.gunnar.helgesson@gmail.com

Signerat: 2024-06-25 20:32 BankID ANDERS HELGESSON

Bostadsrättsföreningen Smalhusen 7696320261

Eva Camilla Elisabeth Andersson

pirjolee@gmail.com

Signerat: 2024-06-25 20:40 BankID Eva Camilla Elisabeth Andersson

## Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Brf Smalhusen ver3_20240620073929.pdf	655.9 kB	482c 0321 b694 9c56 bd3d d9ed 458e 07f9 ce78 75c5 a1d2 d4e8 6137 cabb a5cc 4cff

## Händelser

Datum	Tid	Händelse
2024-06-20	09:40	Skapat   via API.
2024-06-24	14:49	Signerat   Karin Ann-Charlotte Lundqvist, Bostadsrättsföreningen Smalhusen Genomfört med: BankID av KARIN LUNDQVIST. IP: 83.191.99.36
2024-06-25	20:15	Signerat   Felix Viktor Severin Richardson, Bostadsrättsföreningen Smalhusen Genomfört med: BankID av Felix Viktor Severin Richardson. IP: 188.151.102.187

## Händelser

2024-06-25	20:16	Signerat   Andrea Kwick Hamdan, Bostadsrättsföreningen Smalhusen Genomfört med: BankID av ANDREA KVICK HAMDAN. IP: 188.151.124.131
2024-06-25	20:18	Signerat   Rasmus Martin J Steyner Randén, Bostadsrättsföreningen Smalhusen Genomfört med: BankID av Rasmus Martin J Steyner Randén. IP: 90.129.212.80
2024-06-25	20:32	Signerat   Anders Gunnar Helgesson, Bostadsrättsföreningen Smalhusen Genomfört med: BankID av ANDERS HELGESSON. IP: 83.172.127.218
2024-06-25	20:40	Signerat   Eva Camilla Elisabeth Andersson, Bostadsrättsföreningen Smalhusen Genomfört med: BankID av Eva Camilla Elisabeth Andersson. IP: 188.151.109.5

 ID:104e34d0-3391-11ef-a473-e14705f48565 Status: Signerat av alla



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.19

# Revisionsberättelse

Org.nr 769632-0261

Jag har i egenskap av internrevisor granskat verksamheten i Bostadsrättsföreningen Smalhusen för år 2023.

Granskningen har utförts i enlighet med bostadsrättslagen, som hänvisar till tillämpliga delar av lag om ekonomiska föreningar, samt god sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört granskningen för att i rimlig grad försäkra mig om att föreningens verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Enligt min uppfattning ger årsredovisningen en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2023 och dess finansiella resultat för år 2023. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Min granskning har inte föranlett några anmärkningar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman:

- fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen
- behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Nacka den 14 juni 2024



Kristina Wahlberg

Internrevisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Smalhusen 769632-0261

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Smalhusen för år 2023.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Smalhusen för år 2023.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

### *Uttalanden*

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

Rävisor AB  
David Walman  
Revisor

Kristina Wahlberg  
Intern Revisor

# Verifikat

Titel: Årsredovisning

ID: 104e34d0-3391-11ef-a473-e14705f48565

Status: Signerat av alla

Skapat: 2024-06-26

## Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Smalhusen 7696320261

David Oskar Petter Walman

info@ravisor.se

Signerat: 2024-06-26 09:53 BankID David Oskar Petter Walman

Bostadsrättsföreningen Smalhusen 7696320261

Wahlberg Kristina

kristina.wahlberg@eonline.se

Signerat: 2024-06-26 17:59 BankID KRISTINA

WAHLBERG

## Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
4f9c1f20-2ed8-11ef-aff2-8332d93e1865-signerat.pdf	1.1 MB	66d2 9a17 e088 9645 adcf a604 047c 40c0 7393 96c1 4aad 76af 661c 6f6a 9471 e370
RBi_20240626075232.pdf	387.3 kB	173d aea5 6ff8 967a c060 6feb 265a 9105 6f5d 1919 f77a 3cba f622 e6be c5f7 48ea

## Händelser

Datum	Tid	Händelse
2024-06-26	09:52	Skapat   via API.
2024-06-26	09:53	Signerat   David Oskar Petter Walman, Bostadsrättsföreningen Smalhusen Genomfört med: BankID av David Oskar Petter Walman. IP: 83.227.16.49
2024-06-26	17:59	Signerat   Wahlberg Kristina, Bostadsrättsföreningen Smalhusen Genomfört med: BankID av KRISTINA WAHLBERG. IP: 81.94.172.68



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.19