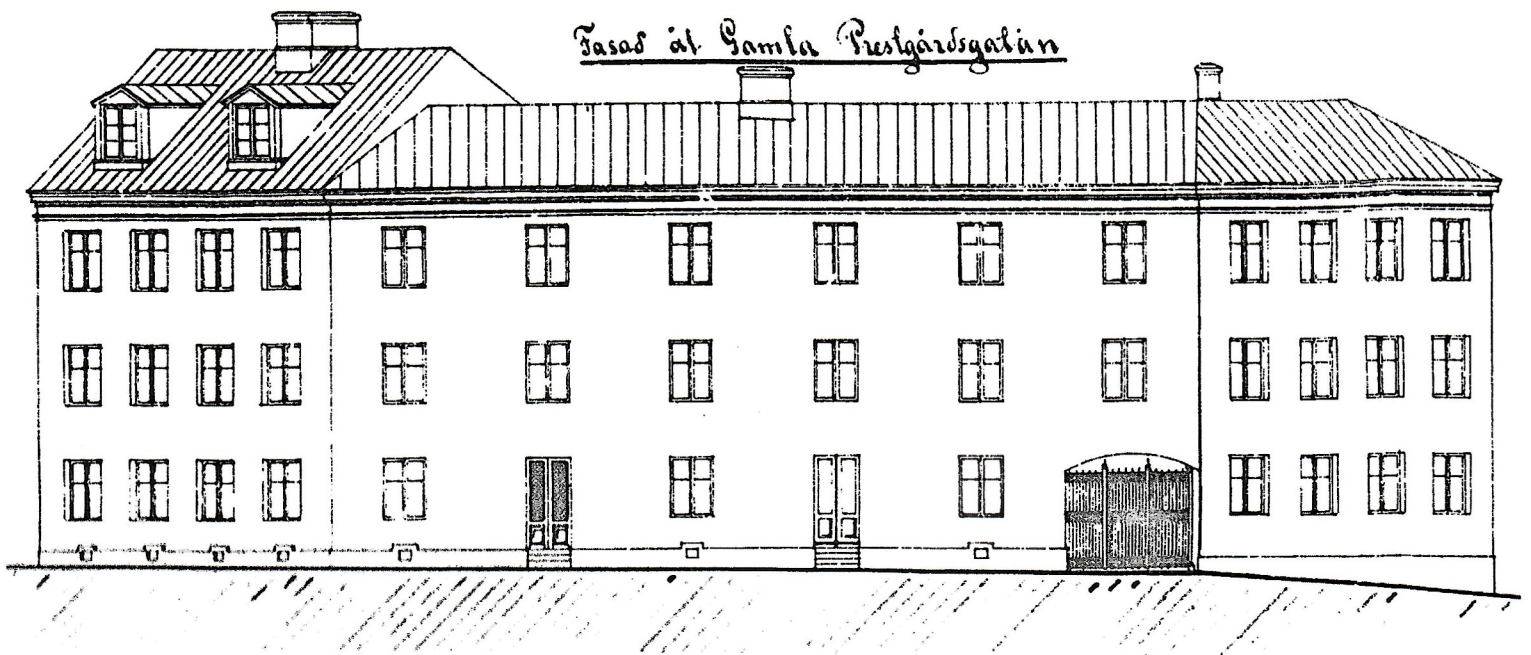


# Årsredovisning 2024

## Brf Smälänningen

716416-4860



  
Simpleko

## Välkommen till årsredovisningen för Brf Smålänningen

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

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. 4         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust                             | s. 6         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 6         |
| Resultatdisposition                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 11</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 Stockholm.

#### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1978-01-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-12-10. Nya stadgar röstades igenom på årsstämma 2024-04-25 samt extrastämma 2024-05-15 och registrerades 2025-03-03 hos Bolagsverket.

#### Äkta förening

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

#### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| Småland 8            | 1978    | Stockholm |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

#### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1929.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 53 bostadsrätter om totalt 2 409 kvm. Byggnadernas totalyta är 2409 kvm.

Föreningens lägenheter är fördelade enligt följande:

1 rum, 28 st

2 rum, 20 st

3 rum, 5 st

4 rum, 1 st

6 rum, 1 st

Föreningen har inga uthyrda lokaler.

19



#### Styrelsens sammansättning

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| David Stiby                      | Ordförande      |
| Marie-Louise Gustafsson Aversten | Sekreterare     |
| Fanny Skog                       | Styrelseledamot |
| Johanna Clara Teresia Nyström    | Styrelseledamot |
| Pia Soininen Jagerman            | Styrelseledamot |
| Claes Björklund                  | Suppleant       |
| Hilda Karlsson                   | Suppleant       |
| Stefan Ceccaldi                  | Suppleant       |

#### Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i förening.

#### Revisorer

Per Engzell    Extern revisor    Engzells Revisionsbyrå AB

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-25.

Extra föreningsstämma hölls 2024-05-15. Extrastämman hölls för att rösta om antagande av en uppdaterad version av föreningens stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

#### Utförda historiska underhåll

- 2023-2024** ● OVK
- 2023** ● Byte av ventiler och termostater på samtliga radiatorer
- 2022** ● Slutförande av takentreprenad
- 2021** ● Byte tak  
Inköp nya tvättmaskiner 2 st
- 2019** ● Digital bokning av tvättstuga  
Renovering trapphusen  
Renovering tak
- 2018** ● Digital bokning av tvättstuga  
Installation av ventilation för radon  
Spolning stammar
- 2017** ● Fönsterrenovering

Handwritten signatures and a large arrow pointing left.

2015 • Byte/Renovering entréportar

2012-2013 • Dränering

2012 • Ommålning tak

Planerade underhåll

2025 • Stamspolning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning

Simpleko AB

Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel

Jensens Drift & Underhåll AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Fr.o.m. februari 2024 höjdes månadsavgifterna med 12%.

Styrelsen beslutade att föreningen ska skapa en ekonomisk reserv för oförutsedda utgifter. Avgifterna höjdes därför med ytterligare 6% fr.o.m. juli 2024 samt amorteringen minskades från 200 000 kr till 100 000 kr per år.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 82 st. Tillkommande medlemmar under året var 14 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 84 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2025=1470 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2025=588 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet (2025 = 5880 kronor/per år och tillstånd).

Handwritten signature and initials in blue ink, including a large 'N' and 'ung'.

### Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2024        | 2023        | 2022        | 2021       |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 2 246 409   | 1 979 963   | 1 786 660   | 1 636 372  |
| Resultat efter fin. poster                         | -233 844    | -540 408    | -34 893     | -343 819   |
| Soliditet (%)                                      | 47          | 47          | 48          | 46         |
| Yttre fond                                         | 31 135      | 339 708     | 351 008     | 351 008    |
| Taxeringsvärde                                     | 103 000 000 | 103 000 000 | 103 000 000 | 73 600 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 896         | 783         | 697         | 629        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 91,2        | 89,9        | 88,7        | 84,9       |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 4 558       | 4 624       | 4 711       | 4 788      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 4 328       | 4 390       | 4 473       | 4 545      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 115         | 104         | 156         | 70         |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 25          | 27          | 34          | 24         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 236         | 209         | 187         | 200        |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 46          | 37          | 20          | 30         |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 307         | 273         | 241         | 250        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 4,34        | 4,11        | 1,07        | 0,51       |
| Räntekänslighet (%)                                | 5,09        | 5,90        | 6,76        | 7,62       |

**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

Årets resultat för 2024 är -233 844 kr. I resultaträkningen ingår avskrivningar med -482 072 vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet som inte påverkar föreningens likviditet.

Föreningen har under året börjat bygga en ekonomisk reserv genom bl.a. höjda månadsavgifter.

Vi arbetar kontinuerligt med att förbättra vår ekonomiska situation och skapa en trygg och stabil bostadsrättsförening för alla medlemmar.

### Förändringar i eget kapital

|                       | 2023-12-31        | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2024-12-31       |
|-----------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|------------------|
| Insatser              | 4 592 570         | -                                            | -                               | 4 592 570        |
| Upplåtelseavgifter    | 17 566 799        | -                                            | -                               | 17 566 799       |
| Fond, yttre underhåll | 339 708           | -                                            | -308 573                        | 31 135           |
| Balanserat resultat   | -11 947 175       | -540 408                                     | 308 573                         | -12 179 009      |
| Årets resultat        | -540 408          | 540 408                                      | -233 844                        | -233 844         |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>10 011 495</b> | <b>0</b>                                     | <b>-233 844</b>                 | <b>9 777 651</b> |

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | -12 179 009        |
| Årets resultat      | -233 844           |
| <b>Totalt</b>       | <b>-12 412 853</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                  |                    |
|----------------------------------|--------------------|
| Att från yttre fond i anspråk ta | -28 425            |
| Balanseras i ny räkning          | -12 384 428        |
|                                  | <b>-12 412 853</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            | 2             |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   |               | 2 246 409         | 1 979 963         |
| Övriga rörelseintäkter                            |               | -3                | 13 478            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>2 246 406</b>  | <b>1 993 441</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 3, 4, 5, 6, 7 | -1 376 103        | -1 462 958        |
| Övriga externa kostnader                          | 8             | -144 517          | -131 551          |
| Personalkostnader                                 | 9             | -75 303           | -69 000           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -482 072          | -482 088          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-2 077 995</b> | <b>-2 145 598</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>168 411</b>    | <b>-152 157</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 53 886            | 50 566            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10            | -456 141          | -438 817          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-402 255</b>   | <b>-388 251</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-233 844</b>   | <b>-540 408</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-233 844</b>   | <b>-540 408</b>   |

## Balansräkning

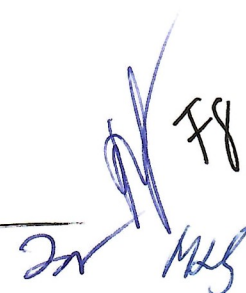
| TILLGÅNGAR                                    | NOT | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                   |                   |
| Byggnad och mark                              | 11  | 20 032 206        | 20 495 862        |
| Maskiner och inventarier                      | 12  | 86 552            | 104 968           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>20 118 758</b> | <b>20 600 830</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>20 118 758</b> | <b>20 600 830</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 10 121            | 14 208            |
| Övriga fordringar                             | 13  | 51 178            | 47 071            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 14  | 115 651           | 106 329           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>176 950</b>    | <b>167 608</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                |     | 500 292           | 473 470           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>500 292</b>    | <b>473 470</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>677 242</b>    | <b>641 078</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>20 796 000</b> | <b>21 241 908</b> |



## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|----------------------------------------------|-----|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |     | 22 159 369         | 22 159 369         |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 31 135             | 339 708            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>22 190 504</b>  | <b>22 499 077</b>  |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |     |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |     | -12 179 009        | -11 947 175        |
| Årets resultat                               |     | -233 844           | -540 408           |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |     | <b>-12 412 853</b> | <b>-12 487 582</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>9 777 651</b>   | <b>10 011 495</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>0</b>           | <b>0</b>           |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 15  | 10 425 000         | 10 575 000         |
| Leverantörsskulder                           |     | 104 345            | 185 494            |
| Skatteskulder                                |     | 8 745              | 6 490              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16  | 480 259            | 463 429            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>11 018 349</b>  | <b>11 230 413</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>20 796 000</b>  | <b>21 241 908</b>  |

  F8

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2024

2023

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat

168 411

-152 157

Justering av poster som inte ingår i kassaflödet

Årets avskrivningar

482 072

482 088

650 483

329 931

Erhållen ränta

955

866

Erlagd ränta

-478 550

-393 881

Erhållen utdelning

52 931

49 700

Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

225 819

-13 384

Förändring i rörelsekapital

Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar

-9 342

13 568

Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder

-39 655

138 984

Kassaflöde från den löpande verksamheten

176 822

139 168

Investeringsverksamheten

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

0

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-150 000

-200 000

Kassaflöde från finansieringsverksamhet

-150 000

-200 000

ÅRETS KASSAFLÖDE

26 822

-60 832

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

473 470

534 302

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT

500 292

473 470

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Smålänningen 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:

|                          |               |
|--------------------------|---------------|
| Installationer           | 10 %          |
| Maskiner och inventarier | 10 %          |
| Byggnad                  | 1,25 - 12,5 % |

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.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.



| NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER  | 2024             | 2023             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder   | 2 049 471        | 1 791 477        |
| Hysesintäkter, bostäder | 172 302          | 162 574          |
| Övriga intäkter         | 24 633           | 39 390           |
| <b>Summa</b>            | <b>2 246 406</b> | <b>1 993 441</b> |

| NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL              | 2024           | 2023           |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Övrigt                                | 0              | 541            |
| Fastighetsskötsel                     | 70 757         | 68 017         |
| Städning                              | 60 033         | 61 296         |
| Besiktning och service                | 0              | 7 500          |
| Obligatorisk ventilationskontroll OVK | 57 375         | 0              |
| Trädgårdsarbete                       | 328            | 1 064          |
| Snöskottning                          | 8 750          | 8 750          |
| Klottersanering                       | 18 336         | 25 064         |
| <b>Summa</b>                          | <b>215 579</b> | <b>172 232</b> |

| NOT 4, REPARATIONER | 2024          | 2023          |
|---------------------|---------------|---------------|
| Reparationer        | 58 676        | 14 646        |
| <b>Summa</b>        | <b>58 676</b> | <b>14 646</b> |

| NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL        | 2024          | 2023           |
|-----------------------------------|---------------|----------------|
| Planerat underhåll installationer | 28 425        | 308 573        |
| <b>Summa</b>                      | <b>28 425</b> | <b>308 573</b> |

| NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER | 2024           | 2023           |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel                | 59 291         | 66 081         |
| Uppvärmning                 | 569 186        | 503 550        |
| Vatten                      | 110 881        | 88 475         |
| Sophämtning                 | 88 436         | 74 892         |
| <b>Summa</b>                | <b>827 794</b> | <b>732 998</b> |



NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 63 176         | 57 312         |
| Kabel-TV               | 18 524         | 17 578         |
| Bredband               | 70 596         | 65 190         |
| Fastighetsskatt        | 89 650         | 87 395         |
| Övriga driftskostnader | 3 683          | 7 034          |
| <b>Summa</b>           | <b>245 629</b> | <b>234 509</b> |

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                | 2024           | 2023           |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förvaltningskostnader   | 32 575         | 18 694         |
| Juridiska kostnader            | 0              | 6 250          |
| Revisionsarvoden               | 19 750         | 19 000         |
| Ekonomisk förvaltning          | 75 473         | 72 659         |
| IT-tjänster                    | 6 956          | 6 482          |
| Serviceavgift brf organisation | 5 681          | 5 730          |
| Bankkostnader                  | 4 083          | 2 737          |
| <b>Summa</b>                   | <b>144 517</b> | <b>131 551</b> |

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2024          | 2023          |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden  | 57 300        | 52 500        |
| Sociala avgifter | 18 003        | 16 500        |
| <b>Summa</b>     | <b>75 303</b> | <b>69 000</b> |

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER

|                                                     | 2024           | 2023           |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 455 509        | 438 817        |
| Övriga räntekostnader                               | 632            | 0              |
| <b>Summa</b>                                        | <b>456 141</b> | <b>438 817</b> |

Handwritten signatures and initials: "78", "2024", "MKS", and a large signature.

| NOT 11, BYGGNAD OCH MARK                      | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 24 206 726         | 24 206 726         |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>24 206 726</b>  | <b>24 206 726</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -3 710 864         | -3 247 208         |
| Årets avskrivning                             | -463 656           | -463 656           |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-4 174 520</b>  | <b>-3 710 864</b>  |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>20 032 206</b>  | <b>20 495 862</b>  |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>1 920 900</i>   | <i>1 920 900</i>   |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 29 000 000         | 29 000 000         |
| Taxeringsvärde mark                           | 74 000 000         | 74 000 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>103 000 000</b> | <b>103 000 000</b> |

| NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER      | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>  |                 |                 |
| Ingående                              | 381 713         | 381 713         |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>381 713</b>  | <b>381 713</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>        |                 |                 |
| Ingående                              | -276 745        | -258 313        |
| Avskrivningar                         | -18 416         | -18 432         |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-295 161</b> | <b>-276 745</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>86 552</b>   | <b>104 968</b>  |

| NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto               | 47 493        | 46 538        |
| Övriga fordringar         | 3 685         | 533           |
| <b>Summa</b>              | <b>51 178</b> | <b>47 071</b> |

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

| INTÄKTER                                            | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 5 971          | 2 030          |
| Städning                                            | 5 033          | 4 662          |
| Försäkringspremier                                  | 67 207         | 63 176         |
| Bredband                                            | 17 926         | 17 649         |
| Förvaltning                                         | 19 514         | 18 812         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>115 651</b> | <b>106 329</b> |

NOT 15, SKULDER TILL

| KREDITINSTITUT        | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2024-12-31 | SKULD<br>2024-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea Hypotek AB     | 2025-05-19               | 3,27 %                  | 4 700 000           | 4 750 000           |
| Nordea Hypotek AB     | 2025-01-16               | 3,61 %                  | 5 725 000           | 5 825 000           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>10 425 000</b>   | <b>10 575 000</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 10 425 000          | 10 575 000          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 925 000 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.

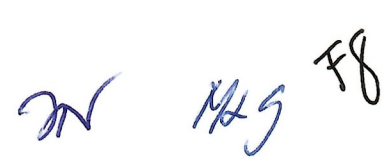
NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

| INTÄKTER                                            | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| El                                                  | 5 858          | 8 966          |
| Uppvärmning                                         | 75 899         | 78 040         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 38 045         | 33 292         |
| Utgiftsräntor                                       | 62 703         | 85 112         |
| Vatten                                              | 18 494         | 14 818         |
| Löner                                               | 57 192         | 52 392         |
| Sociala avgifter                                    | 30 486         | 27 384         |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 191 582        | 163 425        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>480 259</b> | <b>463 429</b> |

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 10 975 000 | 10 975 000 |







## Underskrifter

Stockholm 2025-04-06

Ort och datum



David Stiby  
Ordförande

Marie-Louise Gustafsson Avesta

Marie-Louise Gustafsson Avesten  
Sekreterare

Fanny Skog

Fanny Skog  
Styrelseledamot

Johanna Clara Teresia Nyström

Johanna Clara Teresia Nyström  
Styrelseledamot

Pia Soininen Jagerman

Pia Soininen Jagerman  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-14

Per Engzell

Engzells Revisionsbyrå AB  
Per Engzell  
Extern revisor





## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Smälänningen, org.nr 716416-4860

### Rapport om årsredovisningen

#### **Uttalanden**

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Smälänningen 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 för föreningen.

#### **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 har 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### **Revisorns ansvar**

Mitt 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 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 Bostadsrättsföreningen Smålänningen för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

### **Grund för uttalanden**

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

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

### **Styrelsens ansvar**

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. 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 överskott eller underskott, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott 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 överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Danderyd 2025-04-14



Per Engzell  
Extern revisor