

Årsredovisning

för



**BRF Smeden 1
VAXHOLM**

**769610-8096
Räkenskapsåret
2022**

Styrelsen för Brf Smeden 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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

Allmänt om verksamheten

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-04-19.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-11-23 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-29 hos Bolagsverket.

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

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

Fastigheten Smeden 1 / Förvärv 2004 / Kommun Vaxholm

Fastigheten är fullvärdes försäkrad hos Protector

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen

Byggnadens uppvärmning sker med värmepumpar samt fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1991 och består av 4 st flerbostadshus.

Fastighetens värdeår är 1993.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbesked 4227 kvm, varav 4135 kvm utgör lägenhets-Yta och 92 kvm utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen har 43 (42) lägenheter med bostadsrätt och 5 (6) lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok	0
2 rok	1
3 rok	21
4 rok	26
S:a	48

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer upprättad underhållsplan.

d

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Vaxholms Bokföringsbyrå AB;
Ekonomisk förvaltning samt lägenhetsförteckning
Följande har skötts i egen regi;
Teknisk förvaltning

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Soile Saari	Ordförande
Maria Thomelius	Sekreterare
Margareta Hammargren	Kassör
Mikael Wedin	Ledamot
Alexej Klimenko	Ledamot
Olov Kungberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson / Toresson Revision / ordinarie extern

Valberedning

Hans Orest / sammankallande
Ann-Margret Nilsson
China Stenholm

Stämmor

Ordinarie 2022-06-12

Föreningen har sitt säte i Vaxholms Kommun, Stockholms Län.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Kanalrengöring och ovk utförd under året.

Total genomgång av värme/återvinninginsanläggningar en i varje huskropp.

Betonpannor bytta över entreér och cykelhus i samtliga hus.

Föreningen har sålt en hyresrätt under året som därmed omvandlats till bostadsrätt.

Medlemsinformation

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 43st.

Antalet medlemmar i föreningen vid årets början är 55st,
tillkommit under året 3st, avgått under året 1st.

Antalet medlemmar vid årets slut 57st.

Av föreningens medlemslägenheter har 1st överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 2 andrahandsuthyrningar.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelse avgift betalas av köpare.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 606	2 629	2 632	2 621
Resultat efter finansiella poster	-1 005	-484	-59	-86
Soliditet (%)	67	66	66	66
Årsavgift per kvm för brf lgh	545	546	546	546
Lån per kvm	4 947	4 953	5 077	5 082
Elkostnad per kvm	85	55	44	53
Värmekostnad per kvm	88	88	58	64
Vattenkostnad per kvm	81	72	65	55
Genomsnittlig skuldränta per kvm	1	1	1	1

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Ansamlad förlust	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	40 565 495	6 522 126	431 718	-4 484 932	-483 553	42 550 854
Tillkommer under året	896 453	2 003 547				2 900 000
I anspråkstagande av fond			-173 875	173 875		0
Disposition av föregående års resultat:			222 000	-705 553	483 553	0
Årets resultat					-1 004 934	-1 004 934
Belopp vid årets utgång	41 461 948	8 525 673	479 843	-5 016 610	-1 004 934	44 445 920

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 016 610
årets förlust	-1 004 934
	-6 021 544

behandlas så att	
avsättes till yttre reparationsfond	261 000
i anspråkstagande av yttre reparationsfond	-380 500
i ny räkning överföres	-5 902 044
	-6 021 544

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

d

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		2 605 584	2 629 299
Övriga rörelseintäkter		228	0
Summa rörelseintäkter		2 605 812	2 629 299
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-2 758 637	-2 286 182
Personalkostnader		-31 934	-22 104
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-611 269	-611 269
Summa rörelsekostnader		-3 401 840	-2 919 555
Rörelseresultat		-796 028	-290 256
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 782	8 874
Räntekostnader och liknande resultatposter		-222 688	-202 171
Summa finansiella poster		-208 906	-193 297
Resultat efter finansiella poster		-1 004 934	-483 553
Resultat före skatt		-1 004 934	-483 553
Årets resultat		-1 004 934	-483 553

0

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	61 720 920	62 332 189
Maskiner och inventarier	4	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		61 720 920	62 332 189

Summa anläggningstillgångar		61 720 920	62 332 189
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	12 178
Övriga fordringar		70 821	64
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		81 141	70 645
Summa kortfristiga fordringar		151 962	82 887

Kassa och bank

Kassa och bank		4 264 403	1 690 230
Summa kassa och bank		4 264 403	1 690 230
Summa omsättningstillgångar		4 416 365	1 773 117

SUMMA TILLGÅNGAR		66 137 285	64 105 306
-------------------------	--	-------------------	-------------------

0

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlems insatser

49 987 621

47 087 621

Fond för yttre underhåll

479 843

431 718

Summa bundet eget kapital

50 467 464

47 519 339

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-5 016 610

-4 484 933

Årets resultat

-1 004 934

-483 553

Summa fritt eget kapital

-6 021 544

-4 968 486

Summa eget kapital

44 445 920

42 550 853

Långfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut

17 265 711

17 293 915

Summa långfristiga skulder

17 265 711

17 293 915

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

3 643 840

3 641 347

Leverantörsskulder

158 033

15 226

Skatteskulder

142 944

138 624

Övriga skulder

28 665

5 285

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

246 519

235 633

Förutbetalda avgifter och hyror

205 653

224 423

Summa kortfristiga skulder

4 425 654

4 260 538

**SUMMA EGET KAPITAL OCH
SKULDER**

66 137 285

64 105 306

d

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Värmepumpsanläggning	20 år
Hissanläggning	10 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 år
Inventarier	5 år

Not 2 Specifikation övriga externa kostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	31 156	31 156
Trädgård	1 364	4 825
Myndighetstillsyn	111 849	6 628
Renhållning	114 796	81 593
Städning	83 436	76 741
Vatten	341 326	304 141
El	358 183	232 630
Fjärrvärme	372 449	374 052
Rep. o Underhåll	699 210	701 045
Fastighetsförsäkring	54 565	41 973
Kabel-TV	75 687	63 018
Samfälligheten	151 298	113 135
Hiss	51 817	16 987
Fastighetsskatt	72 912	70 032
Fast telefoni/hiss	6 841	5 880
Bredband	2 652	2 198
Revisionsarvode	19 000	16 400
Styrelseomkostnader	48 034	52 481
Redovisningstjänster	71 250	75 000
Mäklrarvode	43 500	
Hjärtstartare	21 125	
Bankkostnader	1 644	1 791
Tidningar, tidskrift, facklitt	0	689
Övriga kostnader	24 543	13 787
	2 758 637	2 286 182

d

Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	68 530 502	68 530 502
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	68 530 502	68 530 502
Ingående avskrivningar	-6 198 313	-5 587 044
Årets avskrivningar	-611 269	-611 269
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 809 582	-6 198 313
Utgående redovisat värde	61 720 920	62 332 189
Taxeringsvärden byggnader	51 000 000	43 000 000
Taxeringsvärden mark	36 000 000	31 000 000
	87 000 000	74 000 000
Bokfört värde byggnader	43 217 593	43 828 862
Bokfört värde mark	18 503 327	18 503 327
	61 720 920	62 332 189

Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	306 566	306 566
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	306 566	306 566
Ingående avskrivningar	-306 566	-306 566
Utgående ackumulerade avskrivningar	-306 566	-306 566
Utgående redovisat värde	0	0

d

Not 5 Villkor skulder till kreditinstitut

		Skuld	Skuld
	Ränta	2022-12-3	2021-12-3
Långivare - villkorsändringsdag	%	1	1
Swedbank - 2024-08-23	0,81	9 797 190	9 822 901
Swedbank - 2025-01-24	1,19	7 494 861	7 494 861
Swedbank - rörlig tremånader	3,3333	3 617 500	3 617 500
Kortfristig-amorteras		-2 026 340	-23 847
Kortfristig-omsättes		-1 617 500	-3 617 500
		17 265 711	17 293 915

De lån som har villkorsändringsdag under 2023 har redovisats som kortfristiga men finansieringen är långsiktig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall. En extra amortering har gjort 2023 på 2 miljoner kronor på det rörliga lånet.

Not 6 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	38 600 000	38 600 000
	38 600 000	38 600 000

0

Vaxholm 2023-05-24



Soile Saari
Ordförande



Mikael Wedin



Margareta Hammargren

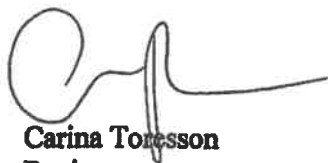


Maria Thomelius



Alexej Klimenko

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-05-26



Carina Torsson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Smeden 1, org.nr 769610-8096.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Smeden 1 för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella
resultat 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 god revisionssed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden 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 detta krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så tillämpligt, om
förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta
verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.
Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut
har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

Som del av min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den
interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF
Smeden 1 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet
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.

d

TORESSON REVISION

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

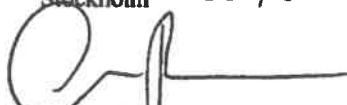
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och

överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 26 / 5 2023



Carina Torsson