

Årsredovisning 2024

Brf Smalhusen

769632-0261



Välkommen till årsredovisningen för Brf Smalhusen

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

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

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.

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
Gamla stenhuset	2017	Nacka
Nya stenhuset	2017	Nacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1996.

Föreningen har 15 hyreslägenheter och 67 bostadsrätter om totalt 4 816 kvm och 7 lokaler om 75 kvm. Byggnadernas totalyta är 4938 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anders Helgesson	Ordförande
Andrea Kwick Hamdan	Styrelseledamot
Felix Viktor Severin Richardson	Styrelseledamot
Karin Lundqvist	Styrelseledamot
Rasmus Steyner Randén	Styrelseledamot
Charles Magnus Nylander	Ledamot
Maria Hellborg	Ledamot
Felix Isak Anders Thylander	Suppleant
Jenny Elisabeth Wikstrand	Suppleant
Katarina Standar	Suppleant
Kent Sahlsten	Suppleant

Valberedning

Jenny Wikstrand
Camilla Andersson

Firmateckning

Av två medlemmar ur styrelsen

Revisorer

William Sjöberg Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03.

Extra föreningsstämma hölls 2025-01-19. Byte av revisor för bättre granskning av föreningens räkenskaper detta efter en extrainsatt stämma.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Planerade underhåll

2025 ● Renovering av fasad och balkonger

2026 ● Byte till vatten i EPA i huset

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Spisbrödsgaragets samfällighet ga:138 och ga:139, med en andel på 17%.

Samfälligheten förvaltar en stödmur samt ett underjordisktgarage med tillhörande trapphus och hissar.

Övrig verksamhetsinformation

Fasadrenoveringen har inletts under 2024.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Nytt lån på 10 000 000 har tecknats för att göra det möjligt för föreningen att åta sig renoveringen av fasad och balkonger.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 20%.

Förändringar i avtal

Från kvartal två under 2024 övergick internet och tv från att ligga på vardera medlem till att ingå i hyran för att minska kostnaderna för medlemmarna.

Övriga uppgifter

En vattenläcka i hyresrätt har lett till utgifter.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 91 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 87 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 309 833	4 648 480	4 397 369	4 243 998
Resultat efter fin. poster	-2 573 874	-2 670 222	-2 838 629	-3 685 254
Soliditet (%)	63	66	67	67
Yttre fond	137 000	73 000	73 000	146 000
Taxeringsvärde	123 000 000	123 000 000	123 000 000	85 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	929	774	717	675
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	67,2	63,6	62,5	61,1
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	18 196	15 597	15 597	15 597
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	14 176	12 151	12 280	12 280
Sparande per kvm totalyta, kr	113	95	121	-21
Elkostnad per kvm totalyta, kr	30	37	45	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	247	228	210	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	113	91	68	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	391	356	322	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,35	2,08	1,54	1,41
Räntekänslighet (%)	19,59	20,15	21,77	23,11

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

Avskrivningar samt ökade räntekostnader på grund av nya lån i samband med fasadrenovering samt generellt ökad ränteläge

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2023-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	145 461 552	-	-	145 461 552
Upplåtelseavgifter	3 301 341	-	-	3 301 341
Fond, yttre underhåll	73 000	-	64 000	137 000
Balanserat resultat	-18 965 845	-2 670 222	-64 000	-21 700 067
Årets resultat	-2 670 222	2 670 222	-2 573 874	-2 573 874
Eget kapital	127 199 826	0	-2 573 874	124 625 952

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-21 700 067
Årets resultat	-2 573 874
Totalt	-24 273 941
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	369 000
Balanseras i ny räkning	-24 642 941
	-24 273 941

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 309 833	4 648 480
Övriga rörelseintäkter	3	2 798	29 276
Summa rörelseintäkter		5 312 631	4 677 756
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 927 557	-2 542 705
Övriga externa kostnader	9	-230 884	-201 577
Personalkostnader	10	-138 236	-223 750
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 131 640	-3 131 640
Summa rörelsekostnader		-6 428 317	-6 099 672
RÖRELSERESULTAT		-1 115 686	-1 421 915
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		73 842	1 581
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 532 030	-1 249 888
Summa finansiella poster		-1 458 188	-1 248 307
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 573 874	-2 670 222
ÅRETS RESULTAT		-2 573 874	-2 670 222

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	179 308 147	182 422 855
Maskiner och inventarier	13	64 675	81 607
Pågående projekt		6 336 490	0
Summa materiella anläggningstillgångar		185 709 312	182 504 462
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		185 709 312	182 504 462
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		66 300	76 421
Övriga fordringar	14	3 363 519	4 521 384
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	349 876	332 106
Summa kortfristiga fordringar		3 779 696	4 929 912
Kassa och bank			
Kassa och bank		9 679 726	4 980 228
Summa kassa och bank		9 679 726	4 980 228
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		13 459 422	9 910 140
SUMMA TILLGÅNGAR		199 168 734	192 414 602

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		148 762 893	148 762 893
Fond för yttre underhåll		137 000	73 000
Summa bundet eget kapital		148 899 893	148 835 893
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-21 700 067	-18 965 845
Årets resultat		-2 573 874	-2 670 222
Summa ansamlad förlust		-24 273 941	-21 636 067
SUMMA EGET KAPITAL		124 625 952	127 199 826
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	60 000 000	30 000 000
Övriga långfristiga skulder		2 802 500	2 802 500
Summa långfristiga skulder		62 802 500	32 802 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		10 000 000	30 000 000
Leverantörsskulder		211 584	560 306
Skatteskulder		263 958	254 856
Övriga kortfristiga skulder		539 943	546 685
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	724 797	1 050 429
Summa kortfristiga skulder		11 740 282	32 412 276
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		199 168 734	192 414 602

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 115 686	-1 421 915
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 131 640	3 131 640
	2 015 954	1 709 725
Erhållen ränta	73 842	1 581
Erlagd ränta	-1 759 796	-999 356
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	330 000	711 950
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	119 169	-233 647
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-436 978	385 813
Kassaflöde från den löpande verksamheten	12 191	864 116
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-6 336 490	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 336 490	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	10 000 000	0
Depositioner	-7 250	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	9 992 750	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	3 668 451	864 116
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 570 907	5 706 791
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	10 239 358	6 570 907

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	3 572 711	2 976 936
Hysesintäkter, bostäder	1 198 396	1 157 258
Hysesintäkter mast	31 155	29 249
Hysesintäkter garage, moms	468 324	468 324
Hysesintäkter förråd	10 910	9 660
Kabel-TV/Bredband	10 990	0
Intäktssreduktion	0	-5 829
Övriga intäkter	17 347	12 882
Summa	5 309 833	4 648 480

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	-1	-4
Elprisstöd	0	28 899
Övriga intäkter	0	36
Övriga rörelseintäkter	2 799	345
Summa	2 798	29 276

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	87 960	98 571
Städning	86 788	108 503
Besiktning och service	21 434	19 523
Trädgårdsarbete	1 509	2 909
Snöskottning	16 187	26 640
Övrigt	5 381	2 085
Summa	219 259	258 231

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	32 613	39 065
Tvättstuga	19 400	2 234
Dörrar och lås/porttele	7 756	7 921
VA	46 775	16 932
Värme	15 205	1 500
Ventilation	4 550	0
El	4 213	7 321
Tak	8 175	4 300
Fönster	20 125	0
Summa	158 812	79 273

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Tak	0	9 000
Summa	0	9 000

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	149 993	182 181
Uppvärmning	1 221 257	1 126 778
Vatten	558 578	449 426
Sophämtning	103 504	103 322
Summa	2 033 332	1 861 707

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	79 397	71 526
Självrisker	56 085	0
Kabel-TV	134 231	26 466
Bredband	2 364	2 304
Arvode teknisk förvaltning	56 934	55 180
Samfällighet	53 483	48 720
Fastighetsskatt	133 660	130 298
Summa	516 154	334 494

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	0	2 183
Övriga förvaltningskostnader	65 239	55 303
Juridiska kostnader	28 813	24 608
Revisionsarvoden	20 300	34 635
Ekonomisk förvaltning	76 070	73 760
Konsultkostnader	40 463	11 088
Summa	230 884	201 577

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	103 632	157 541
Sociala avgifter	32 560	64 221
Övriga personalkostnader	2 044	1 988
Summa	138 236	223 750

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 527 734	1 247 532
Övriga räntekostnader	4 296	2 356
Summa	1 532 030	1 249 888

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	200 169 905	200 169 905
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	200 169 905	200 169 905
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-17 747 050	-14 632 342
Årets avskrivning	-3 114 708	-3 114 708
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 861 758	-17 747 050
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	179 308 147	182 422 855
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>70 810 781</i>	<i>70 810 781</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	66 000 000	66 000 000
Taxeringsvärde mark	57 000 000	57 000 000
Summa	123 000 000	123 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	125 325	125 325
Utgående anskaffningsvärde	125 325	125 325
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-43 718	-26 786
Avskrivningar	-16 932	-16 932
Utgående avskrivning	-60 650	-43 718
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	64 675	81 607

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	99	128 205
Skattefordringar	2 802 500	2 802 500
Övriga fordringar	1 288	0
Nabo Klientmedelskonto	556 296	1 432 287
Summa	3 360 183	4 362 992

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	242 647	91 857
Fastighetsskötsel	4 961	21 990
Försäkringspremier	36 209	32 487
Kabel-TV	39 471	17 405
Vatten	0	142 592
Bredband	192	192
Förvaltning	26 396	25 583
Summa	349 876	332 106

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2026-06-28	3,37 %	10 000 000	10 000 000
SEB	2025-06-28	3,81 %	10 000 000	10 000 000
SEB	2027-06-28	3,25 %	20 000 000	20 000 000
SEB	2026-12-28	3,31 %	20 000 000	20 000 000
SEB	2026-12-28	2,37 %	10 000 000	
Summa			70 000 000	60 000 000
Varav kortfristig del			10 000 000	30 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 70 000 000 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

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	772	6 976
El	14 461	16 705
Uppvärmning	162 717	166 627
Löner	19 482	87 750
Sociala avgifter	0	27 571
Utgiftsräntor	29 711	257 477
Förutbetalda avgifter/hyror	470 283	467 323
Beräknat revisionsarvode	21 250	20 000
Summa	718 676	1 050 429

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	79 000 000	79 000 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Fasadrenoveringen har fortskridit enligt plan. Arbetet omfattar renovering av balkonger och fasad på bägge hus.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Nacka

Anders Helgesson
Ordförande

Andrea Kwick Hamdan
Styrelseledamot

Charles Magnus Nylander
Ledamot

Felix Viktor Severin Richardson
Styrelseledamot

Karin Lundqvist
Styrelseledamot

Maria Hellborg
Ledamot

Rasmus Steyner Randén
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

William Sjöberg
Revisor

Göran Modeen
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.05.2025 09:16

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 16.05.2025 21:06

DOCUMENT ID:

BJZg0nbB-ge

ENVELOPE ID:

ByegCnWHWxx-BJZg0nbB-ge

DOCUMENT NAME:

Brf Smalhusen, 769632-0261 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

SHA-512:

68f2f861f96061febfd793dd6b00b3ca832a2b8897425e9
f8eece97c0ea9acb9163bd315236b94cf459cff071e34c8
a96657b588b58f6dd5fd5114c276cbb2a6

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDREA KVICK HAMDAN andreakhamdan@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2025 17:10 19.05.2025 17:09	eID Low	Swedish BankID IP: 83.255.63.245
2. ANDERS GUNNAR HELGE SSON anders.gunnar.helgesson@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2025 17:29 19.05.2025 17:29	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.139.251
3. KARIN LUNDQVIST karin.lundqvist21@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2025 18:56 19.05.2025 18:56	eID Low	Swedish BankID IP: 83.255.63.232
4. Felix Viktor Severin Richardson felix.richardson92@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2025 22:02 20.05.2025 21:58	eID Low	Swedish BankID IP: 83.190.117.78
5. Rasmus Martin J Steyner Randén graffmus@me.com	 Signed Authenticated	21.05.2025 09:30 21.05.2025 09:30	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.41
6. Charles Magnus Nylander magnus@q-liz.se	 Signed Authenticated	21.05.2025 12:10 21.05.2025 12:10	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.47.172
7. Maria Hanna Elisabet Hellborg mariahellborg@hotmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2025 12:12 21.05.2025 12:04	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.1.133
8. Karl William Lennart Sjöberg william@brf-experten.se	 Signed Authenticated	21.05.2025 13:08 21.05.2025 13:07	eID Low	Swedish BankID IP: 165.85.67.79

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
9. GÖRAN MODEEN	 Signed	22.05.2025 09:16	eID	Swedish BankID
goran.modeen@gmail.co m	Authenticated	22.05.2025 08:24	Low	IP: 13.50.4.98

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

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Smalhusen, org.nr 769632-0261.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Smalhusen.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna standard beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi anser att de revisionsbevis Vi 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 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 revisionen använder Vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer Vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.
- utvärderar Vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar Vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten.
- utvärderar Vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har Vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Smalhusen för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar den ansamlade förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna standard beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi anser att de revisionsbevis Vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder Vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att Vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har Vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

William Sjöberg
Revisor

BRF-experten i Uppsala och Stockholm AB

Göran Modeen
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.05.2025 09:13

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 16.05.2025 21:06

DOCUMENT ID:

BymgA3WH-lx

ENVELOPE ID:

HJgAhZBZgg-BymgA3WH-lx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse_2024_Smalhusen - FINAL.pdf

2 pages

SHA-512:

3fa17ce01d42161e031e5629a8c06a0d31649923e8aa35
6f45ba191835e1dbdfa41bb7d86fdb4573e6d3eb920135
3b52d355aac0e1ce27fe3d4abc4d4fa02b53

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karl William Lennart Sjöberg william@brf-experten.se	Signed Authenticated	21.05.2025 13:09 21.05.2025 13:09	eID Low	Swedish BankID IP: 165.85.67.79
2. GÖRAN MODEEN goran.modeen@gmail.com	Signed Authenticated	22.05.2025 09:13 22.05.2025 09:02	eID Low	Swedish BankID IP: 13.50.4.98

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

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed