

# Årsredovisning 2022

BRF SMALHUSEN

769632-0261



 nabo

# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SMALHUSEN

Styrelsen upprättat härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

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



# 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

---

Förvaltningsberättelsen avser perioden 2021-01-01 till 2021-12-31.

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

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2016-04-05.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Gamla stenhuset och Nya stenhuset på adressen Tre Kronors väg 1-29 i Nacka. Föreningen har 15 hyreslägenheter och 67 bostadsrätter om totalt 4 816 kvm och 6 lokaler om 30 kvm. Föreningen disponerar även sammanlagt 38 garageplatser i det garage som vi är delägare i genom vår andel i Spisbrödets samfällighetsförening.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

## STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Anders Helgesson	Ordförande 2022-06-14 - 2023-06-15
Felix Richardsson	Vice Ordförande 2022-06-14 - 2023-06-15
Andréa Hamdan	Ledamot 2022-06-14 - 2023-06-15 Sekreterare 2022-06-14 - 2023-06-15
Lisa Andersson	Ledamot 2022-06-14 - 2023-06-15
Rasmus Steyner Randén	Ledamot 2022-06-14 - 2023-06-15
Leo Häggkvist	Ledamot 2022-06-14 - 2023-06-15
Camilla Andersson	Ledamot 2022-06-14 - 2023-06-15

## STYRELSESUPPLEANTER

- Karin Lundqvist
- Lena Norberg
- Jenny Wikstrand

## VALBEREDNING

- Göran Modeen
- Anna-Karin Nordmark

## FIRMATECKNING

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

## REVISORER

Ninos Turgay      Auktoriserad revisor, Adeco Revisorer      2022-01-01 - 2022-12-31

## INTERNREVISOR

Åke Nagrelius 2022-06-14 - 2023-06-15

## STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under året 2022 haft 10 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande möte.

## **PLANERADE UNDERHÅLL SOM GENOMFÖRTS UNDER VERKSAMHETSÅRET**

2022	Åtgärda bastu
2022	Slutförande av radonmätning
2022	Åtgärda vattenledningar TKv 1-9
2022	Byte av el-installationer och belysningar
2022	Övriga åtgärder enligt underhållsplan och besiktning

## **PLANERAT UNDERHÅLL VERKSAMHETSÅRET 2023**

2023	Åtgärda stuprännor
2023	Åtgärda vatteninträngning i pannrummet

## **AVTAL**

Ekonomisk- samt Fastighetsförvaltning	NABO
Fastighetsservice	NABO
Bredband, TV, Telefoni	Tele 2/Com Hem

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### **VERKSAMHETSINFORMATION**

Föreningen har bytt sina lysrör mot LED i alla trapphus och Tvättstugorna.

Föreningen har renoverat taket på en av sina fastigheter.

Alla försäkringsärenden är klara och avslutade.

Föreningen har låtit entreprenad renovera bastun.

Ny tvättmaskin har införskaffats till stora tvättstugan.

Förstudie kring kommande behov av reparationer på fastigheten har genomförts av NABO.

### **EKONOMI**

Efter beslut i genomfördes en avgiftshöjning med 8 % för föreningens bostadsrätter fr.o.m. den 1 januari 2022. För hyreslägenheter har förhandlingar om en avgiftshöjning ännu inte nått sitt slut.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 90 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 91 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 397 369	4 243 998	4 047 719	6 038 282	3 993 064
Resultat efter fin. poster	-2 838 629	-3 685 254	-3 419 793	-3 797 591	-4 005 193
Soliditet, %	67	67	67	68	68
Yttre fond	73 000	146 000	219 000	146 000	73 000
Taxeringsvärde	123 000 000	85 000 000	85 000 000	85 000 000	73 000 000
Bostadsyta, kvm	4 816	4 816	4 816	4 816	4816
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	717	675	617	840	536
Lån per kvm bostadsyta, kr	12 458	12 458	12 458	12 099	12 237
Genomsnittlig skuldränta, %	1,54	1,41	1,58	2,89	2,03
Belåningsgrad, %	32,34	31,80	31,31	33,46	32,78

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	145 461 552	-	-	145 461 552
Upplåtelseavgifter	3 301 341	-	-	3 301 341
Fond, yttre underhåll	146 000	-	-73 000	73 000
Balanserat resultat	-12 514 963	-3 685 254	73 000	-16 127 217
Årets resultat	-3 685 254	3 685 254	-2 838 629	-2 838 629
<b>Eget kapital</b>	<b>132 708 676</b>	<b>0</b>	<b>-2 838 629</b>	<b>129 870 048</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-16 127 217
Årets resultat	-2 838 629
<b>Totalt</b>	<b>-18 965 845</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	73 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-73 000
Balanseras i ny räkning	-18 965 845
	<b>-18 965 845</b>

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



# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		4 397 369	4 243 998
Rörelseintäkter		15 006	4 499
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 412 375</b>	<b>4 248 497</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-2 809 142	-3 548 576
Övriga externa kostnader	8	-201 171	-239 866
Personalkostnader	9	-187 123	-187 258
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 132 216	-3 112 965
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 329 652</b>	<b>-7 088 665</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 917 278</b>	<b>-2 840 168</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-921 352	-845 086
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-921 351</b>	<b>-845 086</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 838 629</b>	<b>-3 685 254</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 838 629</b>	<b>-3 685 254</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	185 537 563	188 652 271
Maskiner och inventarier	12	98 539	119 859
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>185 636 102</b>	<b>188 772 130</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>185 636 102</b>	<b>188 772 130</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		49 948	37 438
Övriga fordringar	13	3 528 882	3 409 286
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	251 768	245 667
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 830 599</b>	<b>3 692 391</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		4 981 778	4 983 358
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 981 778</b>	<b>4 983 358</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>8 812 377</b>	<b>8 675 750</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>194 448 479</b>	<b>197 447 880</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		148 762 893	148 762 893
Fond för yttre underhåll		73 000	146 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>148 835 893</b>	<b>148 908 893</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-16 127 217	-12 514 963
Årets resultat		-2 838 629	-3 685 254
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-18 965 845</b>	<b>-16 200 217</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>129 870 048</b>	<b>132 708 676</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	40 000 000	50 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>40 000 000</b>	<b>50 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av lång skuld		20 000 000	10 002 748
Leverantörsskulder		258 471	429 618
Skatteskulder		244 196	236 816
Övriga kortfristiga skulder		3 349 459	3 360 940
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	726 305	709 081
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>24 578 431</b>	<b>14 739 203</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>194 448 479</b>	<b>197 447 880</b>

# Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 474 545</b>	<b>3 032 988</b>
Resultat efter finansiella poster	-2 838 629	-3 685 254
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	3 812	0
Årets avskrivningar	3 132 216	3 112 965
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>297 399</b>	<b>-572 289</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	95 620	-11 419
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-160 772	87 202
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>232 247</b>	<b>-496 506</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	-191 937
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>-191 937</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	3 130 000
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>3 130 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>232 247</b>	<b>2 441 557</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>5 706 791</b>	<b>5 474 545</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGS-PRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Smalhusen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

### 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.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

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

	2022	2021
<b>NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Hysesintäkter, bostäder	1 124 484	1 136 286
Hysesintäkter, lokaler	499 184	479 648
Intäktsreduktion	0	-4 014
Årsavgifter, bostäder	2 756 604	2 596 456
Övriga intäkter	32 103	40 121
<b>Summa</b>	<b>4 412 375</b>	<b>4 248 497</b>
<b>NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Besiktning och service	27 098	16 010
Fastighetsskötsel	192 666	166 132
Snöskottning	16 755	13 926
Städning	72 872	75 972
Trädgårdsarbete	1 862	2 810
Övrigt	41 398	56 625
<b>Summa</b>	<b>352 651</b>	<b>331 474</b>
<b>NOT 4, REPARATIONER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Dörrar och lås/porttele	2 809	0
Försäkringsärende/vattenskada	57 124	190 335
Reparationer	44 496	136 179
Tak	0	472 225
Trapphus/port/entr	18 050	0
<b>Summa</b>	<b>122 479</b>	<b>798 739</b>
<b>NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
El	132 815	0
Underhåll och renovering hyresrätter 2021	53 475	469 843
Ventilation	62 500	0
Övrigt plan. UH	47 505	0
<b>Summa</b>	<b>296 295</b>	<b>469 843</b>

	2022	2021
<b>NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER</b>		
Fastighetsel	221 487	110 498
Sophämtning	118 011	122 480
Uppvärmning	1 023 705	1 071 657
Vatten	330 268	255 789
<b>Summa</b>	<b>1 693 471</b>	<b>1 560 424</b>
<b>NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Bredband	7 728	2 052
Fastighetsförsäkringar	66 645	63 167
Fastighetsskatt	124 558	119 638
Kabel-TV	33 898	20 104
Samfällighet	44 682	130 307
Självrisker	13 211	0
Övrigt	53 524	52 828
<b>Summa</b>	<b>344 246</b>	<b>388 096</b>
<b>NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Förbrukningsmaterial	3 828	210
Juridiska kostnader	23 651	56 370
Kameral förvaltning	71 544	70 615
Konsultkostnader	31 688	10 250
Revisionsarvoden	27 500	40 750
Övriga förvaltningskostnader	42 960	61 671
<b>Summa</b>	<b>201 171</b>	<b>239 866</b>
<b>NOT 9, PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Sociala avgifter	40 305	40 483
Styrelsearvoden	144 900	144 900
Övriga personalkostnader	1 918	1 875
<b>Summa</b>	<b>187 123</b>	<b>187 258</b>
<b>NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	921 298	845 000
Övriga räntekostnader	54	86
<b>Summa</b>	<b>921 352</b>	<b>845 086</b>

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	200 169 905	200 052 905
Årets inköp	0	117 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>200 169 905</b>	<b>200 169 905</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-11 517 634	-8 409 879
Årets avskrivning	-3 114 708	-3 107 755
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-14 632 342</b>	<b>-11 517 634</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>185 537 563</b>	<b>188 652 271</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>70 810 781</i>	<i>70 810 781</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	66 000 000	45 000 000
Taxeringsvärde mark	57 000 000	40 000 000
<b>Summa</b>	<b>123 000 000</b>	<b>85 000 000</b>
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	129 137	54 200
Inköp	-3 812	74 937
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>125 325</b>	<b>129 137</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-9 278	-4 068
Avskrivningar	-17 508	-5 210
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-26 786</b>	<b>-9 278</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>98 539</b>	<b>119 859</b>



NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Nabo Klientmedelskonto	725 013	491 186
Skattefordringar	2 802 500	2 802 500
Skattekonto	1 369	115 600
<b>Summa</b>	<b>3 528 882</b>	<b>3 409 286</b>

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	192	192
Fastighetsskötsel	21 383	19 703
Försäkringspremier	29 695	28 177
Förvaltning	24 710	24 107
Kabel-TV	6 597	5 972
Vatten	82 121	83 013
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	87 070	84 503
<b>Summa</b>	<b>251 768</b>	<b>245 667</b>

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Slutbetalningsdag	Räntesats	Skuld	
			2022-12-31	2021-12-31
SEB	2024-06-28	2,72 %	10 000 000	10 000 000
SEB	2025-06-28	3,81 %	10 000 000	10 000 000
SEB	2024-06-28	0,83 %	20 000 000	20 000 000
SEB	2023-12-28	0,89 %	20 000 000	20 000 000
<b>Summa</b>			<b>60 000 000</b>	<b>60 000 000</b>
Varav kortfristig del			20 000 000	

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

# Underskrifter

Nacka, 2023 - 06 - 18

Ort och datum



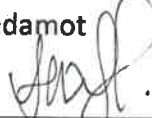
Andréa Hamdan  
Sekreterare



Lisa Andersson  
Ledamot



Felix Richardsson  
Vice ordförande



Leo Häggkvist  
Ledamot



Rasmus Steyner Randén  
Ledamot



Camilla Andersson  
Ledamot



Anders Helgesson  
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 06 - 18



Adeco Revisorer KB  
Ninos Turgay  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Smalhusen  
Org.nr. 769632-0261

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Smalhusen för år 2022.

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 2022 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.

#### 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 revisionssed 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 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

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 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. Risker 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 Brf Smalhusen för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

#### **Grund för uttalanden**

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers 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 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.

#### **Revisorers 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:

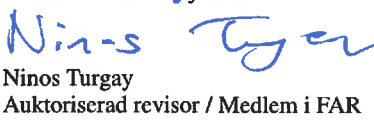
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 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 vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 15 juni 2023



Ninos Turgay  
Auktoriserad revisor / Medlem i FAR