

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Smedensberg**

Org.nr. 716444-4825

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	13

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens byggnader upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens säte är Göteborgs kommun.

### Grundfakta om föreningen:

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-12-17. Ekonomisk plan registrerades 1988-03-30.

Fastigheten:

Fastigheten med beteckningen Backa 177:1 bebyggdes och förvärvades 1988-1989 och ligger i Göteborgs kommun.

Fastighetens värdeår är 1988-1989.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnadernas uppvärmning är vattenburen el (frånluftsvärmepumpar).

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbesked 13 781 kvm bostadsyta.

Total fastighetsareal uppgår till 68 622 kvm och föreningen innehar mark med äganderätt.

Föreningen upplåter 151 st lägenheter med bostadsrätt. Samtliga har tillgång till ett garage alternativt carport.

Lägenhetsfördelning:	2 ro k	3 ro k	4 ro k	5 ro k
	16	42	65	28

Fastigheten innehåller även gemensamhetslokaler såsom kvartersgård, träningslokal samt bastu.

### Byggnadernas tekniska status

Föreningen har en underhållsplan för fastigheterna som har uppdaterats 2023/2024. Underhållsplanen används som vägledning och grund för beslut om fastigheternas och markens nödvändiga underhåll.

Under år 2020-2023 utfördes ett planerat stort underhåll av fastigheterna. Åtgärderna som utförts är renovering/byte av tak, byte av de flesta balkongerna samt ommålning av fasader (efter byte av besiktade och skadade delar).

Finansieringen av denna stora renovering har delvis skett med föreningens egna likvida medel och utöver detta med nya planerade och beviljade banklån. Område ett har finansierats helt med föreningens egna medel. Område två och tre finansierades dels med egna medel men också genom upptagande av nya banklån (år 2021, 19 mkr samt år 2022, 18 mkr).

### Byggnadernas tekniska status (Fortsättning)

Nedanstående större åtgärder har genomförts:

År	Åtgärd
2023	Fortsatt arbete och avslut av renoveringen enligt nedan (se år 2020).
2022	Fortsatt arbete med renoveringen enligt nedan (se år 2020). Nya ståldörrar till soprum och förråd. Installation av 3 st dubbla laddstolpar för elbilar (totalt 6 st platser)
2021	Fortsatt arbete med renoveringen enligt nedan.
2020	Påbörjad renovering av tak (byte), balkonger (byte) samt ommålning av fasader. Omläggning golv i duschutrymme/omklädningsrum kvartersgården. Diverse markarbeten/trädfällning.
2019	Underhållsspolning avloppsrör.
2018	Besiktning av garage och bortmontering av elinstallationer. Utbyte av armaturer/garage. Utbyte av skymningsrelä/gångbanor. Diverse markarbeten; grävning/asfaltering, delar av gångbanor och övriga markytor, anläggning av ett par P-platser.
2017	Utbyte av stolparmaturer/gångbanor Renovering av kvartersgården (målning och golvläggning). Diverse markarbeten, trädfällning samt klippning (arborist).
2015-2016	Byte av garageportar till nya med portautomatik (totalt 139 st)
2012	Högtrycksspolning av rörstammar
2010 -2011	Målning av hus och garage

Lägenheternas värmepannor (ägs av föreningen): Reparationer och eventuellt byte av dessa utförs succesivt vid behov.

### Förvaltning

Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	Styrelsen
Ekonomisk förvaltning	BoDin Ekonomi AB/Styrelsen

### Överlåtelser

Av föreningens 151 medlemslägenheter har under året 10 st överlåtit.

### Styrelsen

Kristina Hellberg	Ordförande
Leif Elvestål	Fastigheter
Anne Thornéus	Ekonomi
Victor Bramvall	Sekreterare
Fredric Kjellin	Ledamot
Morgan Jäghagen	Suppleant
Linda Peterson	Suppleant
Tunde Fazekas	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande styrelsemedlemmar:  
Kristina Hellberg, Leif Elvestål, Anne Thornéus, Linda Peterson och Tunde Fazekas.

Styrelsen har under året avhållit 16 st protokollförda sammanträden. Dessutom har 3 st byggmöten hållits där 1-2 ordinarie ledamöter närvarat.

### Revisorer

Jonas Åkerlind, MOORE Ranby KB.

### Valberedning

Stefan Andreazzoli Sammanställande  
Sandra Lundberg  
Måna Alm

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 maj 2023.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

År 2023 har följande underhåll utförts:

- Fortsatt arbete och avslut av den fleråriga renovering av tak (byte), balkonger (byte) samt ommålning av fasader år 2020-2023.

### Planerade åtgärder och händelser efter räkenskapsårets slut

Under år 2024 är följande större underhåll planerat:

- Asfaltering/lagning, delar av gångvägar
- Lägenheter:Rensning av ventilationskanaler/injusteringar (2024/2025)

### Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är naturligtvis påverkad av den stora renovering som pågått under några år, upptagande av nya lån, ökade räntekostnader och hög inflation. Dock är ekonomin fortsatt stabil.

Medlemsavgifterna har höjts med 8 % 1/1 2024, 7 % 1/1-2023 och med 2 % 1/1-2022. Detta med anledning av det stora underhållet 2020-2023 samt ökade räntekostnader och hög inflation. Under åren 2011-2017 var medlemsavgifterna i princip oförändrade, år 2018 en höjning med 5%, år 2019 och år 2020 en höjning med 2%, år 2021 oförändrad (jmf med år 2020).

Föreningen har vid räkenskapsårets utgång fastighetslån om totalt 145.634.011 fördelat på 10 st. lån, samtliga hos SBAB. Amorteringar på fastighetslånen har under år 2023 uppgått till ca 1 944 tkr. Villkorsändringsdagar planeras till att förfalla med riskspridning över åren. Ca 80 % av lånestocken är per 2023.12.31 placerade till fast ränta och ca 20 % med rörlig ränta. Snitträntan har under året uppgått till ca 2,9 %.

### Flerårsjämförelse

	2023	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	850	794	778	778	763
Årsavgifters % av tot. Intäkter	98%	99%	-	-	-
Lån/kvm bostadsrättsyta	10 568	10 709	9 529	8 263	8 372
Lån/kvm upplåten totalyta	10 568	10 709	-	-	-
Räntekänslighet	12,4%	13,5%	-	-	-
Sparande/kvm totalyta	195	237	-	-	-
El/värmekostn kvm/kr totalyta	16	11	-	-	-
Vattenkostnad kvm/kr totalyta	46	41	-	-	-
Energikostnad kvm/kr totalyta	62	52	-	-	-
Årets resultat (tkr)	-1 732	-21 941	-16 740	-9 800	3 099
Likviditet (%)*	173,5%	239,7%	415,9%	400,1%	719,3%
Soliditet (%)	-13,6%	-11,8%	4,4%	16,5%	21,8%

Definitioner av nyckeltal, se nästa sida

\*Exklusive bankkulder med villkorsändring under 2023, då inga indikationer finns på att de inte kommer att förlängas.

#### Definition av nyckeltal

**Skuldsättning/kvm totalyta**- Nyckeltalet visar föreningens skuldsättning per kvadratmeter beräknat på totala ytan upplåten bostadsrätt och upplåten hyresrätt.

**Räntekänslighet**- Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften måste höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet. Beräknas genom att dividera räntebärande skulder med ett års årsavgifter.

**Sparande kvm/totalyta**- Nyckeltalet visar på föreningens sparande på totala kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och kvadratmeter upplåtna med hyresrätt efter justerat resultat. Justerat resultat beräknas så här: Årets resultat+årets avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten.

**Energikostnad/kvm totalyta**- Nyckeltalet visar föreningens totala kostnad för el, värme och vatten per kvadratmeter beräknat på totala ytan upplåten bostadsrätt och upplåten hyresrätt.

**Kassalikviditet (%)**- Nyckeltalet visar omsättningstillgångarnas procent av kortfristiga skulder.

**Soliditet (%)**- Nyckeltalet visar hur många procent det justerade egna kapitalet är i förhållande till den totala balansomslutningen.

#### Upplysning vid underskott

För räkenskapsåret redovisar föreningen ett resultatmässigt underskott på -1 732 tkr. Underskottet beror framförallt på ökade räntekostnader och att föreningen varit inne i en flerårig period (3-4 år) av omfattande underhåll (se text under föreningens ekonomi). Den totala utgiften slutade på ca 64 mkr, inklusive aktiverade förbättringar av balkonger på drygt 2 mkr. År 2023 har ca 2,9 mkr av detta underhåll belastat årets resultat. Under år 2022 erhöll föreningen nya planerade lån med 18 mkr och år 2021 med 19 mkr för delfinansiering av det fleråriga projektet samt skapa en likvid buffert för den framtida förvaltningen. Några fler banklån planeras inte. Nyckeltalet Sparande kvm/totalyta visar på ett sparande om 195 kr/kvm. Styrelsen anser inte att underskottet påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

#### Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	9 658 986	813 813	-4 348 687	-21 940 776
Balanserat resultat enl stämmobeslut 2021			-21 940 776	21 940 776
Årets avsättning till yttre fond (se not 9)		370 000	-370 000	
Ianspråkt fond för yttre underh enligt stämmobeslut		0	0	
Årets resultat				-1 731 833
Belopp vid årets utgång	9 658 986	1 183 813	-26 659 463	-1 731 833

#### Resultatdisposition

Till föreningens förfogande står:

Balanserat underskott enligt stämmobeslut 2023	-26 289 463
Avsatt till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	-370 000
Årets resultat	-1 731 833
	<hr/>
	-28 391 296

Styrelsen förslår att medlen disponeras så att

i ny räkning överföres	-28 391 296
	<hr/>
	-28 391 296

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01	2022-01-01
	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter		11 711 015	10 944 873
Övriga rörelseintäkter		192 850	121 362
		<u>11 903 865</u>	<u>11 066 235</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-2 527 473	-2 371 638
Reparation och underhåll	4	-4 072 921	-25 200 928
Taxebundna kostnader	5	-1 177 734	-1 029 025
Övriga externa kostnader	6	-254 400	-217 118
Arvoden	7	-571 683	-542 106
Avskrivningar	1, 8	-958 420	-954 920
		<u>-9 562 631</u>	<u>-30 315 735</u>
<b>Rörelseresultat</b>		2 341 234	-19 249 500
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		161 600	62 505
Räntekostnader		-4 234 667	-2 617 566
Övriga finansiella kostnader		0	-136 215
		<u>-4 073 067</u>	<u>-2 691 276</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-1 731 833	-21 940 776
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 731 833</b>	<b>-21 940 776</b>

## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	123 425 834	124 209 254
		<u>123 425 834</u>	<u>124 209 254</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		123 425 834	124 209 254
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar medlemmar		46 164	6 363
Övriga fordringar		4	4 524
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		533 159	531 300
		<u>579 327</u>	<u>542 187</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>6 119 323</u>	<u>9 291 780</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		6 698 650	9 833 967
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>130 124 484</b>	<b>134 043 221</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	<b>Not</b>		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		9 658 986	9 658 986
Fond för yttre underhåll	9	<u>1 183 813</u>	<u>813 813</u>
		10 842 799	10 472 799
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		-26 659 463	-4 348 687
Årets resultat		<u>-1 731 833</u>	<u>-21 940 776</u>
		-28 391 296	-26 289 463
<b>Summa eget kapital</b>		-17 548 497	-15 816 664
<b>Avsättningar</b>	10		
Medlemmarnas inre fond		<u>79 587</u>	<u>80 317</u>
<b>Summa avsättningar</b>		79 587	80 317
<b>Långfristiga skulder</b>	11		
Skulder till kreditinstitut		<u>97 195 295</u>	<u>82 578 221</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		97 195 295	82 578 221
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	48 438 716	65 000 000
Leverantörsskulder		284 995	379 747
Aktuell skatteskuld		117 252	111 670
Övriga skulder		302 121	297 497
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>1 255 015</u>	<u>1 412 433</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		50 398 099	67 201 347
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>130 124 484</b>	<b>134 043 221</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01	2022-01-01
Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	2 341 234	-19 249 500
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	958 420	954 920
Finansiella intäkter	161 600	62 505
Finansiella kostnader	-4 234 667	-2 753 781
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	-773 413	-20 985 856
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-37 140	-112 905
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	-241 964	279 338
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	-1 052 517	-20 819 423
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Fastighetsförbättringar, balkonger	-175 000	-775 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-175 000	-775 000
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna långfristiga lån	0	18 000 000
Förändring medlemmars inre fond	-730	0
Amortering långfristiga lån	-1 944 210	-1 750 001
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-1 944 940	16 249 999
<b>Förändring av likvida medel</b>	-3 172 457	-5 344 425
Likvida medel vid årets början	9 291 780	14 636 205
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 119 323</b>	<b>9 291 780</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

#### Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad nyttjande period. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2023	2022
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnader	1,0%	1,0%
Balkonger	2,0%	2,0%

#### Definition av nyckeltal

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder

### Not 2 Medeltal anställda

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

### Not 3 Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	338 173	306 539
Bevakning	49 140	47 176
Försäkringspremie	328 807	300 906
Bredband/digitala TV-kanaler/IP-telefoni	409 024	377 043
Fastighetsavgift	1 402 329	1 339 974
	<u>2 527 473</u>	<u>2 371 638</u>

### Not 4 Reparationer och underhåll

Rep/underhåll byggnad	2 917 179	24 332 996
Gemensamma utrymmen	101 045	185 108
Värmeanläggningar	358 179	294 439
Markytor/utemiljö	90 997	311 165
Skada-VA/Brand	538 500	0
Övrigt	67 021	77 220
	<u>4 072 921</u>	<u>25 200 928</u>

### Not 5 Taxebundna kostnader

El	214 251	153 595
Vatten	635 154	563 862
Sophämtning/renhållning	257 359	246 713
Grovsopor/container	70 970	64 855
	<u>1 177 734</u>	<u>1 029 025</u>

## NOTER

	2023	2022
<b>Not 6 Övriga externa kostnader</b>		
Revisionsarvode	31 095	28 945
Förvaltningsarvode	143 596	140 092
Administration	44 060	29 207
Bostadsrätterna	9 000	9 130
Övriga driftskostnader	26 649	9 744
	<u>254 400</u>	<u>217 118</u>
<b>Not 7 Arvoden</b>		
Följande ersättningar har utgått:		
Styrelsen	306 300	289 752
Servicegruppen	156 500	144 900
Sociala kostnader	108 883	107 454
Summa	<u>571 683</u>	<u>542 106</u>
<b>Not 8 Byggnader och mark</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärde	145 190 000	144 415 000
Aktivering balkonger	175 000	775 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>145 365 000</b>	<b>145 190 000</b>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-20 980 746	-20 025 826
Avskrivning byggnad	-917 120	-917 120
Avskrivning balkonger	-41 300	-37 800
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-21 939 166</b>	<b>-20 980 746</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>123 425 834</b>	<b>124 209 254</b>
Redovisat värde byggnader	71 837 834	72 621 254
Redovisat värde mark	51 588 000	51 588 000
	<u>123 425 834</u>	<u>124 209 254</u>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	140 039 000	140 039 000
Mark	127 595 000	127 595 000
	<u>267 634 000</u>	<u>267 634 000</u>

## NOTER

	2023	2022
<b>Not 9 Fond för yttre underhåll</b>		
Belopp vid årets ingång	813 813	12 443 813
Årets reservering enligt stadgarna	370 000	370 000
Extra avsättning enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktaget enligt stämmobeslut	0	-12 000 000
Belopp vid årets utgång	1 183 813	813 813

<b>Not 10 Medlemmarnas inre fond</b>		
Belopp vid årets ingång	80 317	80 317
Årets uttag	-730	0
Belopp vid årets utgång	79 587	80 317

Not 11	Långfristiga skulder	Villkors- period	Ränte- sats 31/12	2023-12-31	2022-12-31
	SBAB Stibor-3 månader	*2024-07-12	4,96%	9 850 000	9 950 000
	SBAB Stibor-3 månader	*2024-10-24	5,00%	7 900 000	8 000 000
	SBAB	2027-02-12	1,93%	18 550 000	18 750 000
	SBAB	2026-01-12	1,93%	17 000 000	17 000 000
	SBAB	*2024-01-29	1,99%	18 620 523	19 020 523
	SBAB	2026-09-15	4,64%	10 582 782	10 982 782
	SBAB	2029-05-21	3,81%	24 825 790	24 870 000
	SBAB	2025-05-15	1,04%	14 042 006	14 242 006
	SBAB Stibor-3 månader	*2024-09-20	4,93%	10 968 193	11 168 193
	SBAB	2028-06-29	3,82%	13 294 717	13 594 717
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>145 634 011</b>	<b>147 578 221</b>
	*= se nedan				
	Kortfristig del av långfristiga skulder			-48 438 716	-65 000 000
	<b>Summa långfristiga skulder</b>			<b>97 195 295</b>	<b>82 578 221</b>

\*Nya direktiv gör att föreningen, förutom det som ska amorteras kommande året, måste redovisa skulder som villkorsändras inom ett år efter balansdagen som kortfristig skuld. Föreningen har *inte* för avsikt att avsluta dessa lån inom ett år då föreningens lånefinansiering är långsiktig. Föreningens planerliga amortering för 2024 är 1,9 miljoner kronor.

<b>Not 12 Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	148 029 000	148 029 000

**Brf Smedensberg**  
Org.nr. 716444-4825

## NOTER

Hisings Backa den / 2024

Kristina Hellberg

Leif Elvestål

Anne Thornéus

Fredric Kjellin

Victor Bramwall

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2024

Jonas Åkerlind  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## FREDRIC KJELLIN

VD/Styrelseledamot

Serienummer: b9f34e14275ccc[...]23e09a02025d6

IP: 78.71.xxx.xxx

2024-05-23 15:00:29 UTC



## ANNE TORNÉUS

VD/Styrelseledamot

Serienummer: c7800bdb9be676[...]670cfead02b85

IP: 109.228.xxx.xxx

2024-05-23 15:02:40 UTC



## CARL VICTOR BRAMWALL

VD/Styrelseledamot

Serienummer: 5cb8f06e6e55cd[...]0c8b4066b4256

IP: 94.191.xxx.xxx

2024-05-23 15:27:06 UTC



## LEIF ELVESTÅL

VD/Styrelseledamot

Serienummer: 92e4e95e9972e7[...]f40a9b7948f36

IP: 83.252.xxx.xxx

2024-05-23 18:43:09 UTC



## GUNHILD KRISTINA HELLBERG

VD/Styrelseledamot

Serienummer: da16aeb840236b[...]61351da936605

IP: 83.251.xxx.xxx

2024-05-24 08:50:51 UTC



## Lars Jonas Åkerlind

Revisor

Serienummer: 44102bc39e3719[...]ceb9bb86282b8

IP: 212.247.xxx.xxx

2024-05-24 09:08:18 UTC



Penneo dokumentnyckel: ZGO1Q-VBMMF1-AOU75-JB0V8-MQLEE-DUXBK

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Smedensberg  
Org.nr. 716444-4825

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Smedensberg för år 2023. 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 2023 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 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 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 upphöra med 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 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 Smedensberg för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters 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 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jonas Åkerlind  
Auktoriserad revisor



# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

**Lars Jonas Åkerlind**

Revisor

Serienummer: 44102bc39e3719[...]ceb9bb86282b8

IP: 212.247.xxx.xxx

2024-05-24 09:08:18 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>