

# Årsredovisning 2022

BRF SMEDBYIII

769616-7662



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SMEDBYIII

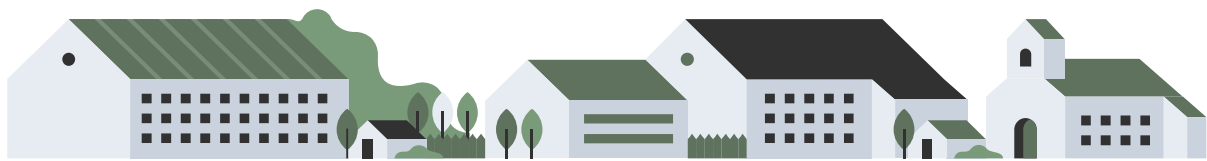
Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

## SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

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



# 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.

## 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 REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2007-06-05.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Upplands Väsby kommun

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten och Hammarby-Smedby 1:438 på adressen Galoppgatan 79 i Upplands Väsby. Föreningen har 24 hyreslägenheter och 156 bostadsrätter om totalt 14 381 kvm. Föreningen har lokaler om totalt 2 729 kvm.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Ewa Hopstadius	Ordförande
Hans Löfberg	Ledamot
Robert Roberg	Ledamot
Emma-Sofi Modigh	Ledamot
Mattias Olsson	Ledamot
Camilo Flores Alvarez	Ledamot
Sven Krook	Ledamot
Johnny Wahlberg	Suppleant
Hernan Reyes	Suppleant
Jim Järild	Suppleant

### VALBEREDNING

Johnny Wahlberg och Said Dawir

### FIRMATECKNING

Firman tecknas av två i styrelsen

## REVISORER

Marthina Wahlberg	Intern revisor	
Martin Rana	Auktoriserad Revisor	Parameter Revision AB

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-29. Förutom det konstituerande mötet har styrelsen under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2019-12--2021-02	Takbyte Ryttargatan 280-304, 320-338, 305-308
2021-03--2022-02	Takbyte Ryttargatan 309-319
2020-06--2020-12	Panelbyte Ryttargatan 280-305 och Galoppgatan 21-32
Våren 2020	Ventilationsbyte Bollhallen
Våren-sommaren 2020	Installation av laddstolpar.
2020-10-12	Ny tvättstuga tagen i bruk
2020-09--2020-12	Terrassrenovering Galoppgatan 50, 52, 81 och Ryttargatan 281A
2021-01--02	Rengöring Ventilation Majsangruppen
2022-03--12-31	Takbyte Galoppgatan 49-81. Sista etappen.
2022	Fasadarbeten

## PÅGÅENDE OCH PLANERADE UNDERHÅLL

2023	Ombyggnation av fd fest- och styrelselokalen, Galoppgatan 77 och 79 av köpare.
2023	Fortsatta fasadarbeten

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Fastighet och teknik	Fenix
El och ventilation	Forsbergs elteknik
TV, bredband, telefoni	Tele 2

## ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Vid årsskiftet 2022-2023 avslutades projekt Takbyte.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### EKONOMI

I samband med planerna att förädla de tomma lokalerna till bostadsrätter gjordes en grundlig genomgång av ekonomi, budget, underhållsplan och fastigheternas status, vilket resulterade i en avgiftshöjning från 2021-01-01.

Ingen avgiftshöjning genomfördes under 2022.

Styrelsen har beslutat om en 5% avgiftshöjning från och med 2023-10-01.

Nabo har fullmakt att för föreningen förhandla om hyresrätternas hyror med Hyresgästföreningen, och hyrorna höjs därefter.

Föreningen har förbättrat sin likviditet tydligt under 2022 till det bättre.

Föreningen har betydligt lägre kostnader under detta verksamhetsår än föregående år.

## FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Från höstterminen 2022 har Stiftelsen språkskolan utökat sin tid i bollhallen från 3 till 5 dagar/vecka.

Från januari 2023 kan stående tid i bollhallen bokas terminsvis.

## ÖVRIGA UPPGIFTER

2022-04-01 flyttade styrelsen till de nya styrelselokalerna på Ryttargatan 354B, fd relaxen.

Under 2022 har en (1) hyresrätt överlåtits av föreningen som bostadsrätt.

I gästlägenheten har trinetten tagits bort och ersatts med ny diskbänk och nytt kylskåp. Anledning är bristande ventilation samt eliminering av brandrisk.

Pizzerian har under året bytt ägare.

Som vanligt har städ-/fixardagar genomförts under hösten och våren med lite förtäring och trevliga samtal grannar emellan.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 223 st. Tillkommande medlemmar under året var 31 och avgående medlemmar under året var 33. Vid räkenskapsårets slut fanns det 221 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 26 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	17 819	17 334	14 888	14 639
Resultat efter fin. poster	-7 425	920	-9 381	-7 371
Soliditet, %	27	28	27	32
Yttre fond	4 328	346	173	1 220
Taxeringsvärde	252 686	207 086	209 276	209 276
Bostadsyta, kvm	14 547	14 381	14 381	14 381
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	1 060	1 056	863	842
Lån per kvm bostadsyta, kr	10 836	10 638	9 876	9 209
Genomsnittlig skuldränta, %	1,54	1,01	1,10	1,02
Belåningsgrad, %	73,58	81,08	73	70,01

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	101 502	-	831	102 334
Upplåtelseavgifter	18 227	-	1 234	19 461
Fond, yttre underhåll	346	-	3 983	4 328
Uppskrivningsfond	114 688	-	-1 452	113 236
Balanserat resultat	-171 536	920	-2 530	-173 146
Årets resultat	920	-920	-7 425	-7 425
<b>Eget kapital</b>	<b>64 148</b>	<b>0</b>	<b>-5 360</b>	<b>58 788</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-173 146
Årets resultat	-7 425
<b>Totalt</b>	<b>-180 571</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	3 327
Balanseras i ny räkning	-183 898
	<b>-180 571</b>

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

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		17 819	17 334
Rörelseintäkter		49	50
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>17 868</b>	<b>17 385</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-11 037	-10 487
Övriga externa kostnader	8	-781	-797
Personalkostnader	9	-440	-499
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 378	-2 803
Övriga rörelsekostnader	10	-7 255	0
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-22 890</b>	<b>-14 586</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-5 023</b>	<b>2 799</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 405	-1 878
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 403</b>	<b>-1 878</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-7 425</b>	<b>920</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-7 425</b>	<b>920</b>



# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	214 231	188 685
Markanläggningar	13	416	500
Pågående projekt		0	26 617
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>214 647</b>	<b>215 803</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>214 647</b>	<b>215 803</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		275	118
Övriga fordringar	15	38	45
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	1 001	642
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 314</b>	<b>806</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		5 470	6 179
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 470</b>	<b>6 179</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 784</b>	<b>6 985</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>221 431</b>	<b>222 787</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		121 794	119 729
Uppskrivningsfond		113 236	114 688
Fond för yttre underhåll		4 328	346
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>239 359</b>	<b>234 764</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-173 146	-171 536
Årets resultat		-7 425	920
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-180 571</b>	<b>-170 615</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>58 788</b>	<b>64 148</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	17 750	31 101
Övriga långfristiga skulder		171	119
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 921</b>	<b>31 220</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		139 922	121 927
Leverantörsskulder		913	1 369
Skatteskulder		29	452
Övriga kortfristiga skulder		1 311	1 439
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 547	2 231
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>144 722</b>	<b>127 419</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>221 431</b>	<b>222 787</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf SmedbyIII 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:

Stomme och grund	0,83 %
Stomkomplettering/innerväggar	1,25 %
Värme sanitet VA	2 %
El	2,5 %
Ventilation	3,3 %
Fasad	2,5 %
Fönster	2,5 %
Yttertak	2,5 %
Styr och övervakning	5 %
Ventilationsarbete, butiken Ryttagatan 345	3,33 %
Fastighetsförbättringar	2-4 %
Markanläggningar	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 8 874 SEK per småhus.

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.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	2 034	2 093
Hysesintäkter, lokaler	1 452	1 312
Hysesintäkter, p-platser	674	627
Intäcksreduktion	-19	-3
Årsavgifter, bostäder	13 520	13 201
Övriga intäkter	207	154
<b>Summa</b>	<b>17 868</b>	<b>17 385</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	336	300
Fastighetsskötsel	918	739
Snöskottning	166	164
Städning	125	110
Trädgårdsarbete	6	169
Övrigt	561	635
<b>Summa</b>	<b>2 112</b>	<b>2 117</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Bostäder VVS	6	0
Dörrar och lås/porttele	1	0
El	854	896
Garage och p-platser	4	6
Hissar	5	9
Lokaler	104	0
Rep Fasad och tak	373	47
Reparation p.g.a. skadegörelse	714	0
Reparationer	125	543
Tvättstuga	30	25
Ventilation	5	0
<b>Summa</b>	<b>2 221</b>	<b>1 526</b>

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2022	2021
Tak 2021-2022	0	0
Föreningslokalen	0	0
Underhåll	0	59
Ovk-åtgärder	0	118
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>176</b>

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	1 117	813
Sophämtning	603	571
Uppvärmning	2 274	2 404
Vatten	558	769
<b>Summa</b>	<b>4 552</b>	<b>4 557</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	245	203
Fastighetsförsäkringar	819	834
Fastighetsskatt	782	754
Kabel-TV	306	319
<b>Summa</b>	<b>2 152</b>	<b>2 110</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	54	28
Juridiska kostnader	49	132
Kameral förvaltning	116	111
Konsultkostnader	85	101
Programvaror	14	11
Revisionsarvoden	87	67
Övriga förvaltningskostnader	376	348
<b>Summa</b>	<b>781</b>	<b>797</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	84	99
Styrelsearvoden	354	400
Övriga personalkostnader	1	0
<b>Summa</b>	<b>440</b>	<b>499</b>

NOT 10, ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER	2022	2021
Vinst/Förl vid avyttr av mask o invent	7 255	0
<b>Summa</b>	<b>7 255</b>	<b>0</b>

Avser utrantering av komponent i anläggningsregistret.  
Ny komponent är införskaffad och bokförd som tillgång i anläggningsregistret.  
Restvärdet på tidigare komponent har därmed utranterats.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader	9	381
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 390	1 486
Övriga räntekostnader	6	11
<b>Summa</b>	<b>2 405</b>	<b>1 878</b>

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	216 453	214 949
Omklassificering	26 617	1 504
Årets inköp	9 477	
Utrangering	-8 645	
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>243 903</b>	<b>216 453</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-27 768	-25 049
Utrangering	1 390	
Årets avskrivning	-3 294	-2 719
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-29 672</b>	<b>-27 768</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>214 231</b>	<b>188 685</b>
I utgående restvärde ingår mark med	38 259	38 259
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	172 711	136 711
Taxeringsvärde mark	79 975	70 375
<b>Summa</b>	<b>252 686</b>	<b>207 086</b>

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2022	2021
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	846	846
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>846</b>	<b>846</b>
Ingående ackumulerad avskrivning	-345	-261
Årets avskrivning	-85	-85
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-430</b>	<b>-345</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>416</b>	<b>500</b>
NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 082	1 082
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>1 082</b>	<b>1 082</b>
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 082	-1 082
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 082</b>	<b>-1 082</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	38	5
Övriga kortfristiga fordringar	0	40
<b>Summa</b>	<b>38</b>	<b>45</b>
NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	67	56
Fastighetsskötsel	87	0
Försäkringspremier	358	345
Förvaltning	40	39
Kabel-TV	76	77
Städning	21	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	353	126
<b>Summa</b>	<b>1 001</b>	<b>642</b>

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
SBAB	2023-06-07	3,29 %	5 625	5 775
SBAB	2023-10-03	2,49 %	4 875	5 375
SBAB	2023-05-10	1,38 %	19 518	19 677
SBAB	2023-06-08	3,29 %	24 232	24 430
SBAB	2023-05-10	3,08 %	24 893	25 096
SBAB	2023-02-14	3,11 %	24 893	25 096
SBAB	2023-06-07	3,29 %	24 232	24 430
SBAB	2023-02-14	3,11 %	10 365	10 487
SBAB	2026-01-12	0,99 %	3 430	3 465
SBAB	2024-03-13	0,91 %	1 470	1 485
SBAB	2025-07-17	0,98 %	2 550	2 850
SBAB	2026-10-16	1,35 %	4 125	4 825
SBAB	2027-02-12	2,35 %	7 425	
<b>Summa</b>			<b>157 632</b>	<b>152 991</b>

Varav kortfristig del

139 882

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.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
EI	173	158
Förutbetalda avgifter/hyror	1 483	1 447
Löner	0	8
Sociala avgifter	0	3
Uppvärmning	351	361
Utgiftsräntor	539	198
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1	56
<b>Summa</b>	<b>2 547</b>	<b>2 231</b>

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	163 500	163 500
<b>Summa</b>	<b>163 500</b>	<b>163 500</b>



## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Styrelsen har beslutat om en 5% avgiftshöjning per 2023-10-01

# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Camilo Flores Alvarez

\_\_\_\_\_  
Emma-Sofi Modigh

\_\_\_\_\_  
Ewa Hopstadius  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Hans Löfberg

\_\_\_\_\_  
Robert Roberg

\_\_\_\_\_  
Sven Krook

\_\_\_\_\_  
Matthias Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Parameter Revision AB  
Martin Rana  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Marthina Wahlberg  
Internrevisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

10.06.2023 22:29

SENT BY OWNER:

Cecilia Hermanson • 07.06.2023 07:48

DOCUMENT ID:

S1rVq5aUn

ENVELOPE ID:

ByHV5qpLn-S1rVq5aUn

DOCUMENT NAME:

Brf SmedbyIII, 769616-7662 - Årsredovisning 2022.pdf  
17 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EMMA-SOFI MODIGH Emma.Modigh@smedby3.se	Signed Authenticated	07.06.2023 07:55 07.06.2023 07:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/07/03) IP: 83.254.204.238
2. Hans Löfberg Hans.lofberg@smedby3.se	Signed Authenticated	07.06.2023 10:34 07.06.2023 10:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/02/21) IP: 94.191.137.71
3. EWA HOPSTADIUS ewa.hopstadius@smedby3.se	Signed Authenticated	07.06.2023 18:58 07.06.2023 18:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/04/05) IP: 81.170.130.186
4. Robert Roberg robert.roberg@smedby3.se	Signed Authenticated	07.06.2023 18:58 07.06.2023 18:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/01/26) IP: 104.28.31.65
5. MATTIAS OLSSON mattias_78@hotmail.com	Signed Authenticated	09.06.2023 11:10 09.06.2023 11:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/09/16) IP: 94.191.152.184
6. Sven Fredrik Krook sven.krook@smedby3.se	Signed Authenticated	09.06.2023 13:48 09.06.2023 13:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/03/24) IP: 185.176.246.87
7. CAMILO FLORES ALVAREZ camilo.flores@smedby3.se	Signed Authenticated	10.06.2023 15:11 10.06.2023 15:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/01/01) IP: 85.228.44.240
8. Marthina Elisabeth Wahlberg Wahlberg.marthina@hotmail.com	Signed Authenticated	10.06.2023 18:31 10.06.2023 18:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/05/16) IP: 90.225.164.66
9. Martin Jonas Rana martin.rana@parameterrevision.se	Signed Authenticated	10.06.2023 22:29 10.06.2023 22:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/09/08) IP: 185.45.120.6

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

183 782 515



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.**

[183 782 515](#)



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Smedby III  
Org.nr. 769616-7662

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Smedby III för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra 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 våra 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 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- 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 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 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, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Smedby III för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

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, eller
- 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.

### Anmärkningar

Styrelsen har haft bristande interna rutiner vid upphandling av större underhåll och reparationer, samt vid hanteringen av föreningens inre reparationsfond. Sammantaget är vår uppfattning att styrelsen därigenom brustit i sin skyldighet enligt 7 kap. 4§ lagen om ekonomiska föreningar att se till att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska förhållanden i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Trots detta är vår bedömning att föreningen inte har lidit någon ekonomisk skada. Därav påverkas inte vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Enligt lagen om ekonomiska föreningar 6 kap. 23§ ska årsredovisning och revisionsberättelse finnas tillgängliga senast två veckor innan ordinarie föreningsstämma. Handlingarna för 2021 års räkenskaper undertecknades sju dagar innan föreningsstämman hölls.

Stockholm den 10 juni 2023

Parameter Revision AB

Martin Rana

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

10.06.2023 22:32

SENT BY OWNER:

Nabo Group AB • 10.06.2023 22:31

DOCUMENT ID:

rKX\_3T8GD3

ENVELOPE ID:

Hku2T8GPn-rKX\_3T8GD3

DOCUMENT NAME:

Brf Smedby 3, Revisionsberättelse 2022.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Martin Jonas Rana	Signed	10.06.2023 22:32	eID	Swedish BankID (DOB: 1982/09/08)
<a href="mailto:martin.rana@parameterrevision.se">martin.rana@parameterrevision.se</a>	Authenticated	10.06.2023 22:31	Low	IP: 185.45.120.6

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

183 782 515



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed