

# Årsredovisning

för

## BRF Smedsbacken 15

716417-7409

Räkenskapsåret

2021

### **Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Noter	14

Styrelsen för BRF Smedsbacken 15, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-05-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-11-26 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-06-26.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

---

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Smedsbacken 15	1987	Stockholm

---

Föreningen äger marken. Fastigheten ligger inom Nationalstadsparken.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom TryggHansa, Stockholm. I försäkringen ingår bl.a ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och en kollektiv tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme. Fastigheten har självdragsventilation, förstärkt med en fläkt på vinden.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av ett flerbostadshus i fem våningar samt suterrängplan med bostäder. Därutöver finns ett källarplan och ett vindspan.

Byggnadens totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 975 kvadratmeter.

## Lägenheter

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt enligt följande:

---

1 rok	1 rok	2 rok	4 rok	5 rok
1	7	5	1	4

---

Föreningen har inga garageplatser eller parkeringsplatser. Boendeparkering finns i området genom Stockholms Stad.

Till varje lägenhet hör vinds- eller källarkontor. Vinden är inte exploaterad och inga planer föreligger.

## Byggnadernas tekniska status

Inget eldningsförbud föreligger i lägenheternas öppna spisar. Sotning ska ske vart fjärde år och genomfördes senast 2020.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes under 2019 och kompletterades 2020. OVK godkändes 2020.

Vid radonmätning utförd 2012 genom Landauer Nordic AB uppmättes det högsta årsmedelvärdet till 30 Bq/m<sup>3</sup> medan medel av årsmedelvärdena i samtliga sex uppmätta lägenheter var 16 Bq/m<sup>3</sup> (rikt- och gränsvärdet är 200 Bq/m<sup>3</sup>).

Under 2019 beställde styrelsen en genomgång av renoveringsbehov under de närmaste tio åren och en underhållsplan av Fagerström Konsult och Byggnads AB. I underhållsplanen konstateras att ”fastigheten är i mycket gott skick och har en lång livslängd framför sig med ett bra underhållsarbete”. Vad gäller fasad, fönster, balkonger, tak, allmänna utrymmen, trapphus, fjärrvärme, el, avlopp och ventilation finns enligt underhållsplanen inga åtgärdsbehov utöver löpande underhåll de närmaste tio åren.

Föreningens fastighetsförvaltare, Åkerlunds Fastighetsservice AB, ronderar fastigheten månadsvis och kontrollerar härvid löpande fastighetens tekniska status. Under året har inte noterats några iakttagelser av särskild betydelse.

### **Förvaltning**

Följande uppdrag har skötts av:

Botema Fastighets AB  
- Ekonomisk förvaltning  
- Lägenhetsförteckning

Åkerlunds Fastighetsservice AB  
- Teknisk förvaltning  
- Lokalvård

### **Övriga avtal**

- Hisservice ITK.Hiss AB  
- Städning trapphus och gräsklippning: F&D Stockholm Services AB  
- Snöskottning: Björn Persson Plåtslageri AB

### **Medlemsinformation**

#### Lägenhetsöverlåtelser

Under 2021 har fyra av föreningens 18 medlemslägenheter överlåtit.  
Inför en överlåtelse vill styrelsen underrättas.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift och eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar med 2,5% respektive 1% av prisbasbeloppet.

Ett exemplar av överlåtelsehandlingen ska skickas till förvaltaren. Styrelsen ska godkänna in- och utträdesansökan. Om bostadsrätten är pantförskriften måste denna först avregistreras.

#### Medlemsprövning

Föreningen godtar inte juridisk person som ägare av bostadsrätt.

Ägaren till en bostadsrätt ska vara bosatt på adressen Smedsbacksgatan 18.

Ny medlem förväntas ta del av och vara införstådd med föreningens stadgar, senaste årsredovisning och den information som i övrigt återfinns på föreningens hemsida.

#### Andrahandsuthyrning

BRF Smedsbacken 15 är en liten bostadsrättsförening och är beroende av att medlemmarna samarbetar och medverkar i föreningsarbetet. Det ligger därför i föreningens intresse att medlemmarna är permanentboende i föreningens hus, eftersom motsatsen har visat sig drabba föreningen negativt, bland annat genom bristfälligt underlag vid rekrytering till föreningens styrelse och andra funktioner inom föreningen.

Under 2021 har styrelsen beviljat två ansökningar om andrahandsupplåtelser.

Föreningens policy för andrahandsupplåtelse är:

- Föreningen följer bostadsrättslagen 7 kap
- Medlem får enbart upplåta sin lägenhet i andra hand om styrelsen ger sitt samtycke
- Det krävs skäl för andrahandsuthyrning
- Ansökningar prövas mot vad som står i bostadsrättslagen i kombination med hyresnämndens praxis
- Andrahandsupplåtelse är en tillfällig lösning och om styrelsen finner att grund för andrahandsupplåtelse föreligger medges detta med högst ett år åt gången.

Föreningen har enligt stadgarna rätt att ta ut en avgift vid andrahandsupplåtelse.

#### Årsavgiften

I årsavgiften ingår värme och vatten. Ny medlem ska kontakta Botema Fastighets AB för autogirering av avgiften.

#### Hemförsäkring

Medlem är skyldig att ha en fullgod hemförsäkring avseende sin lägenhet. Bostadsrättstillägg behöver dock inte tecknas individuellt då föreningen tecknat detta kollektivt för alla medlemmar. Notera även att de flesta försäkringsbolag ger rabatt på hemförsäkringen i och med att lägenheterna har säkerhetsdörr.

#### Fastighetsägareföreningen

Föreningen är medlem i Fastighetsägarna Stockholm.

#### Kabelteve, bredband och telefoni

Huset är anslutet till Tele2/ ComHems kabelnät. Föreningen har 2015 tecknat gruppavtal med ComHem för samtliga lägenheter avseende kabelteve, bredband och telefoni och avgiften för detta aviseras månadsvis. Vad avser kabelteve avser detta det digitala abonnemanget Medium 8. Det innebär att varje lägenhet har tillgång till det digitala basutbudet om nio kanaler, men utöver det kan enskild medlem genom ComHems kundtjänst välja åtta extra kanaler. Egen parabolantenn är inte tillåtet.

Huset har anslutning till STOKAB:s stadsnät via en nod i källaren. Dock har fastighetens bredbandsnät inte anslutits till stadsnätet.

**Ytterligare medlemsinformation finns på föreningens hemsida: [www.brfsmedsbacken15.se](http://www.brfsmedsbacken15.se)**

### **Styrelsen**

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Till och med ordinarie föreningsstämma 20 maj 2021:

Inger Arenander	Ledamot	Ordförande
Sven Hedlund	Ledamot	Kassör
Robert Björk	Ledamot	
Göran Wigart	Ledamot	Sekreterare
Anne Line Mouritsen	Suppleant	

Från och med ordinarie föreningsstämma 20 maj 2021:

Inger Arenander	Ledamot	Ordförande
Sven Hedlund	Ledamot	Kassör
Göran Wigart	Ledamot	Sekreterare
Annika Nordgren	Ledamot	
Kicki Mehler	Ledamot	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under år 2021 avhållit tio protokollförda sammanträden. Styrelsen har under året även haft kontinuerliga kontakter avseende löpande ärenden.

### **Revisorer**

Till och med ordinarie föreningsstämma den 20 maj 2021:

Tomas Eidefors	Revisor
Johan Ek	Revisor
Anders Malmén	Revisorssuppleant

Från och med ordinarie föreningsstämma den 20 maj 2021:

Tomas Eidefors	Revisor
Johan Ek	Revisor
Anders Malmén	Revisorssuppleant

### **Valberedning**

Från och med ordinarie föreningsstämma 20 maj 2021:

Bengt Albons och Erika Bjerström

### **Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma avseende räkenskapsåret 2020 hölls den 20 maj 2021.

### Tidigare investeringar och underhållsarbeten

	År	
Genomförd åtgärd		
Byte och injustering av samtliga radiatorventiler, samt injustering av värmesystemet, AB B.K. Fastighetsservice	2021	ca 110 tkr
Byte av läckande avstängningsventil i källaren, Thermorör AB	2021	
Kompletteringsfogning av yttertrappan,	2021	
Tätning av entrédörren, AB Nackasnickier	2021	
Obligatorisk ventilationskontroll, ("OVK"), Rahmprojekt HB	2020	
Sotning och brandkontroll, SKFM Lars Sundström AB	2020	
Byte av läckande avstängningsventil i källarförråd nr12, Thermorör AB	2020	
Energibesiktning,	2020	
Totalrenovering av hiss inkl motor och nytt elektronisk styrsystem	2020	586 tkr
En kryddträdgård anlades	2019	
Avloppssystemet i källaren förnyades genom att rör från byggnadsåret 1939 byttes ut och rättstopp monterades av företaget Termorör AB	2019	141 tkr
Rensning samtliga tulluftsventiler i lägenheterna (Franska Bukten)	2019	66 tkr
Renovering och ommålning av trapphus	2017	
Installation av brandsläckare i trapphus, källare, vind	2017	
Ny soplösning	2016	193 tkr
Nya plattor och rabatter framsida och vänster gavel	2016	ingår i summan ovan
Inköp torkskåp (dubbelt)	2016	45 tkr
Omdragning av ventilation + köp av fläkt i tvättstuga	2016	31 tkr
Renovering av trapphus, målning och armatur	2016	100 tkr
Armatur utomhus på baksida	2016	15 tkr
Färdigställde av eldragning trapphus, källare, vind	2015	
Nya elstigare på vind och för hiss	2014	
Nya vinds-och källarkontor	2014	
Skador i marmortrappa mot bv åtgärdad	2014	
Tilläggsisolering slutförd i golv vind ovan lgh 1401	2014	
Renovering av fasad, tak och balkonger ombyggnadskostnad	2013	3 954 tkr
Isolering av vind och trapphusets innertak	2013	ingår i summan ovan
Nya tätningslister i fönster och balkongdörrar	2013	ingår i summan ovan
Ny entréport med energiglas och nytt kodlås	2013	ingår i summan ovan
Installation av ny tvättmaskin (maskin 2)	2013	
Radonmätning, Landauer Nordic AB	2012	
Installation av nytt torkskåp	2012	
Installation av ny tvättmaskin (maskin 1)	2011	
Relining av avloppsstammar som ombyggnadskostnad	2010	722 tkr
Reparation av tvättstuga	2010	
Byte av fjärrvärmecentral som ombyggnadskostnad	2009	284 tkr

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Nedanstående åtgärder har genomförts under året:

De större underhållsarbeten som genomförts under våren 2021 är utbyte och injustering av samtliga radiatorventiler i såväl lägenheter som allmänna utrymmen. Under hösten har påföljande injustering av värmesystemet genomförts. Arbetena har utförts av AB B.K. Fastighetsservice. Thermorör AB har bytt en avstängningsventil till varmvattenledning i gången i källaren. Kompletteringsfogning av yttertrappen har utförts av Åkerlunds Fastighetsservice AB, och Nackasnickierier AB har genomfört tätning och komplettering av ytterdörren.

Föreningens stadgar

Nya stadgar antogs under 2015.

Egenkontroll

Fastigheter med bostäder kan påverka människors hälsa och/eller miljön om de inte sköts rätt. Fastighetsägaren, dvs. föreningen, ska därför enligt miljöbalken utföra egenkontroll, där även energianvändningen ingår. Riskområden som fastighetsägaren förväntas ha kontroll över är bl.a. ventilation, radon, fukt/mögel, buller, avfall, inomhustemperatur, vattentemperatur och energianvändning. Fastighetsägaren ska utföra regelbundna kontroller och ha en väl genomtänkt dokumentation. Miljöförvaltningen utövar regelbunden tillsyn.

Kostnadseffektivitet

Kostnadseffektiviteten är i ständig fokus. Styrelsen arbetar förebyggande för att undvika framtida kostnader. Föreningens leverantörer väljs med omsorg. Avtalen följs upp och utvärderas kontinuerligt. Sedan 2012 har föreningen ett nytt avtal med Fortum; Fjärrvärme Aktiv (i stället för det tidigare Fjärrvärme Trygg).

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Underhåll

Styrelsen avser följa den framtagna planen för framtida underhållsarbeten. Inga större underhållsåtgärder planeras under 2022.

## Föreningens ekonomi

Avskrivningar

I samband med budgetarbetet 2020 konstaterades att det bokförda värdet på byggnaden om 336 997kr per 2019-12-31 är väsentligt lägre än taxeringsvärdet om 10 400 000kr. Eftersom det sålunda finns tillräckligt stort utrymme att skriva upp värdet på byggnaden, om föreningen skulle vilja stärka det egna kapitalet, beslutade styrelsen att upphöra med avskrivningarna på byggnaden fr o m räkenskapsåret 2020. Förändringen av redovisningsprincipen innebär att resultatet förbättras årligen med 12 044kr. På övriga anläggningstillgångar sker avskrivning med 3 % per år.

Investeringar

I enlighet med flertalet bostadsrättsföreningar tillämpar föreningen redovisningsregelverket K2. Vi följer Bokföringsnämndens allmänna råd. Detta innebär att kostnader för renoveringar och underhåll tas direkt över resultatet det år som kostnaden uppstått. Vid tidigare investeringar, när andra redovisningsprinciper användes, aktiverade föreningen kostnaden som en tillgångspost i balansräkningen och skrev av den under ett antal år, vilket således inte längre är möjligt.



#### Årets resultat

Årets resultat visar ett underskott på 154 928 kr.

#### Årsavgifter

Årsavgiften och TV-avgiften höjdes 2019. Ingen avgiftshöjning är för närvarande planerad. För det fall att Tele2/ComHem höjer sina avgifter kommer föreningen dock att tvingas höja i motsvarande grad.

#### Lån

Föreningen har 6 lån hos Stadshypotek om sammanlagt 4 800 000 kr. Räntevillkor och bindningstider framgår av not 9. Ingen amortering har skett under året.

#### Skatter och avgifter

Fastigheten är taxerad till 35 400 000 kr, varav byggnadsvärde 10 400 000 kr och markvärdet 25 000 000 kr.

Enligt gällande regler är det den som äger fastigheten vid ingången av året som är skyldig att betala fastighetsskatt/fastighetsavgift. För bostäderna betalas en kommunal fastighetsavgift om 1459 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen är skattemässigt att betrakta som en äkta bostadsrättsförening, vilket för föreningens del medför att statlig inkomstskatt betalas på eventuella kapitalintäkter, utan avdrag för kapitalkostnader.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter inkl avgift för kabel-tv	811	811	779	719
Resultat efter finansiella poster	155	-613	-369	-172
Resultat exkl avskrivningar	6	-454	-168	30
Årsavgift inkl avgift för kabel-tv per kvm (kr)	832	832	799	737
Lån per kvm (kr)	4 923	4 923	4 308	4 103
Räntekostnad per kvm (kr)	52	99	88	112
Värmekostnad per kvm (kr)	172	172	186	190
Soliditet (%)	28	30	38	43

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

#### Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

#### Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond för yttre UH</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	4 703 770	306 230	173 764	-2 405 771	-612 786	<b>2 165 207</b>
Disp av föreg års resultat				-612 786	612 786	<b>0</b>
Förändring under året			106 200	-106 200		<b>0</b>
					-154 928	<b>-154 928</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>4 703 770</b>	<b>306 230</b>	<b>279 964</b>	<b>-3 124 757</b>	<b>-154 928</b>	<b>2 010 279</b>

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 124 757
årets förlust	-154 928
	<b>-3 279 685</b>
behandlas så att	
avsättning till yttre fond enligt stadgarna	106 200
i ny räkning överföres	-3 385 885
	<b>-3 279 685</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	811 050	811 050
Övriga rörelseintäkter	2	6 661	8 705
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>817 711</b>	<b>819 755</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-399 455	-894 826
Driftskostnader	4	-303 115	-207 798
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	5	-46 618	-49 218
Personalkostnader	6	-23 855	-24 981
Avskrivningar	7	-148 814	-159 101
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-921 856</b>	<b>-1 335 923</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-104 145</b>	<b>-516 168</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	-20
Räntekostnader och liknande resultatposter		-50 783	-96 597
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-50 783</b>	<b>-96 617</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-154 928</b>	<b>-612 785</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-154 928</b>	<b>-612 785</b>

## Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

8

6 548 375

6 697 189

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**6 548 375**

**6 697 189**

**Summa anläggningstillgångar**

**6 548 375**

**6 697 189**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

0

20

Övriga fordringar

10 866

8 254

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

38 558

39 404

**Summa kortfristiga fordringar**

**49 424**

**47 678**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

458 421

380 722

**Summa kassa och bank**

**458 421**

**380 722**

**Summa omsättningstillgångar**

**507 845**

**428 399**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**7 056 220**

**7 125 588**

## Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

5 010 000

5 010 000

Fond för yttre underhåll

279 964

173 764

**Summa bundet eget kapital**

**5 289 964**

**5 183 764**

##### *Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

-3 124 757

-2 405 771

Årets resultat

-154 928

-612 785

**Summa ansamlad förlust**

**-3 279 685**

**-3 018 557**

**Summa eget kapital**

**2 010 279**

**2 165 207**

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

9, 10

4 000 000

1 800 000

**Summa långfristiga skulder**

**4 000 000**

**1 800 000**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9

800 000

3 000 000

Leverantörsskulder

108 259

31 888

Skatteskulder

4 199

3 868

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

133 483

124 625

**Summa kortfristiga skulder**

**1 045 941**

**3 160 381**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**7 056 220**

**7 125 588**

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna med 0,3% av fastighetens anskaffningsvärde. Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. 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.

Årsavgifter och hyror intäktsförs i samband med avisering/fakturering vilken sker kvartalsvis för bostadsrättshavare.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Styrelsen har efter samråd med föreningens ekonomiska rådgivare Botema, beslutat att mot bakgrund av att byggnadens taxeringsvärde om 10 400 000 kr vida överstiger byggnadens bokförda värde om 339 997 kr, upphöra med avskrivningar på byggnaden fr.o.m verksamhetsåret 2020. Styrelsen gör bedömningen att det finns tillräckligt utrymme att skriva upp byggnadsvärdet om så skulle anses befogat.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillämpade avskrivningsprocent:

Ombyggnation

3 %

### Not 1 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter	757 050	757 050
Kabel-tv	54 000	54 000
	<b>811 050</b>	<b>811 050</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Övriga ersättningar och intäkter	6 661	7 522
Ersättning andrahandsuthyrning	0	1 183
	<b>6 661</b>	<b>8 705</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2021	2020
Reparation och underhåll	-140 204	-647 125
Markytor, trädgård	-2 138	-4 811
Fastighetsel	-22 839	-17 127
Värme	-167 500	-167 585
Vatten och avlopp	-50 940	-45 276
Sophämtning/renhållning	-15 834	-12 902
	<b>-399 455</b>	<b>-894 826</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
Städning	-28 163	-26 326
Besiktningkostnader	-2 950	-2 588
Hisservice	-3 022	-6 367
Övriga fastighetskostnader	-88 986	-27 480
Fastighetsförsäkring	-38 876	-33 168
Kabel-tv	-53 863	-53 807
F-skötsel	-25 364	-25 263
Fastighetsskatt	-26 262	-25 722
Snöröjning	-31 984	-7 077
Sotning	-3 645	0
	<b>-303 115</b>	<b>-207 798</b>

### Not 5 Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2021	2020
Fastighetsförvaltning	-35 996	-35 900
Bankkostnader	-3 088	-1 624
Konsultation	-2 500	-7 500
Medlemsavgifter	-5 034	-5 184
El för belysning,lokaler	0	990
	<b>-46 618</b>	<b>-49 218</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Personalkostnader	-23 854	-24 981
	<b>-23 854</b>	<b>-24 981</b>

**Not 7 Avskrivningar**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ombyggnad	-148 814	-159 101
	<b>-148 814</b>	<b>-159 101</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark</b>		
Vid årets början Byggnad	1 204 402	1 204 402
Nyanskaffning Byggnad		0
Vid årets början Mark	2 012 903	2 012 903
Nyanskaffning Mark		0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>3 217 305</b>	<b>3 217 305</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början Byggnad	-867 425	-867 425
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-867 425</b>	<b>-867 425</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>2 349 880</b>	<b>2 349 880</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnad	10 400 000	10 400 000
Mark	25 000 000	25 000 000
	<b>35 400 000</b>	<b>35 400 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	35 400 000	35 400 000
	<b>35 400 000</b>	<b>35 400 000</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden ombyggnad</b>		
Vid årets början	6 325 955	6 325 955
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>6 325 955</b>	<b>6 325 955</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-1 978 646	-1 819 545
Årets avskrivningar enligt plan	-148 814	-159 101
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 127 460</b>	<b>-1 978 646</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>4 198 495</b>	<b>4 347 309</b>



**Totalt planenligt restvärde vid årets slut - Byggnader och mark**

Byggnader och mark	2 349 880	2 349 880
Ombyggnad	4 198 495	4 347 309
	<b>6 548 375</b>	<b>6 697 189</b>

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.


Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Stadshypotek AB	0,8	2025-01-30	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek AB	0,8	2025-01-30	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek AB	1,69	2023-01-30	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek AB	0,8	2025-01-30	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek AB	0,8	2022-12-14	200 000	200 000
Stadshypotek AB	1,4	2022-03-30	600 000	600 000
			<b>4 800 000</b>	<b>4 800 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			800 000	

**Not 10 Ställda säkerheter**

	2021-12-31	2020-12-31
Företagsinteckning	4 800 000	4 800 000
	<b>4 800 000</b>	<b>4 800 000</b>
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

## Underskrifter

Stockholm




Inger Arenander  
Ordförande

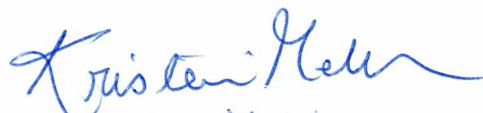


Sven Hedlund  
Ledamot

Göran Wigart  
Ledamot



Annika Nordgren  
Ledamot



Kristina Mehler  
suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats

Thomas Eidefors  
Revisor

Johan Ek  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman BRF Smedsbacken 15, Org. Nr. 716417-7409

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Smedsbacken 15 för år 2021. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av vår revision.

Vi har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt vår bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar vi föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

R.ksgränsen 2022-03-29.

ORT / DATUM

ORT / DATUM

STOCKHOLM 2/4-22

THOMAS EIDEFORS

JOHAN EK