

**Brf Smedjebackarna 1**  
**Org nr 769631-3894**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Smedjebackarna 1 bildades 2015 och stod inflyttningsklar 2017. Föreningens hus består av fyra till sju våningar med totalt 49 bostadsrättslägenheter, total boarea 4 084m<sup>2</sup>. Föreningen disponerar 37 parkeringsplatser varav 12 med elbilsladdning från februari 2021. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgör frågan om medlemskap. Styrelsen har sitt säte i Uppsala kommun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

#### *Gemensamma utrymmen*

I fastigheten finns utrymme för cyklar, källsortering av sopor, rullstols- och barnvagnsförråd samt fastighetsförråd och städtrum.

#### *Gemensamhetsanläggning*

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar tillsammans med Brf Smedjebackarna 2 och Brf Tegelbacken. Gemensamhetsanläggningarna omfattar brandgatan (GA13) resp. garage, garagedfart, gård, grönytor, belysning, dagvatten samt andra för föreningens fastighet erforderliga gemensamma anläggningar (GA12).

Fördelningstalen för GA12 är 49/60 för Brf Smedjebackarna 1/Brf Smedjebackarna 2; totalt 109 andelar. Fordelningstalen för GA13 är 50/40/10 för Brf Smedjebackarna 1/Brf Tegelbacken/Brf Smedjebackarna 2; totalt 100 andelar.

#### *Föreningens skattemässiga status*

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

#### *Fastighetsavgift/fastighetsskatt*

Byggnaden färdigställdes 2017 och har deklarerats som färdigställd. Den har åsatts värdeår 2017.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

#### *Avsättning till yttre fond*

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är beräknad till ett årligt belopp motsvarande 80 kr/m<sup>2</sup> boarea för föreningens hus.

#### *Årsavgifter*

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Under år 2021 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade, 691 kr/m<sup>2</sup>.

### **Styrelsen**

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2021-05-18 haft följande sammansättning:

Eva Troell	Ledamot, ordförande
Eva-Lena Andersson	Ledamot
Herman Mavane	Ledamot
Susanne Masreliez	Ledamot
Veronica Sjöberg	Ledamot
Stefan Svahn	Suppleant

### **Revisor**

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

### **Valberedning**

Johan Karlsson (sammanställande) och Elisabeth Pettersson.

### **Förvaltning**

#### *Teknisk förvaltning*

Styrelsen har tecknat avtal med *UBC Teknisk Förvaltning* om teknisk förvaltning. Avtalet omfattar fastighetsskötsel, fastighetsjour och snöröjning.

#### *Ekonomisk förvaltning*

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

#### *Hiss*

Skötsel av hissar hanteras av KONE AB. Trejdepartsbesiktning av hissarna kommer göras av Kiwa Inspecta.

#### *Bredband, TV & telefoni*

Föreningen har bredband, TV och telefoni via Telia.

#### *Webbsida*

Simply Brf; [www.brfmedjebackarna.se](http://www.brfmedjebackarna.se)

#### *Städning*

Sinnesfrid fram till 2021-02-28. Från 2021-03-01 har styrelsen tecknat avtal med Svansveco Städ AB, som från 2021-11-01 utgörs av Fyris Städ AB. Avtalet omfattar städ av trappuppgångar och hissar.

#### *Medlemsinformation*

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut 77 (78)

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

I slutet av 2021 beslutade styrelsen om oförändrade avgifter inför 2022.

## FLERÅRSÖVERSIKT

		<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	kr	3 388 433	3 370 792	3 399 843
Resultat efter finansiella poster	kr	279 963	-843 505	341 484
Soliditet	%	75	74	74
Likviditet	%	85	129	112
Årsavgift exkl TP och VV per kvm bostadsrätt	kr	659	659	659
Låneskuld per totala kvm	kr	11 581	12 119	12 413
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	60	38	56

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<u>Medlemsinsatser</u>				<u>Årets resultat</u>
	<u>Inbetalda insatser</u>	<u>Upplåtelse-avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	
Ingående balans	85 772 000	57 183 000	367 540	1 750 162	-843 505
Reservering till yttre fond			326 700	-326 700	
Ianspråkstagande av yttre fond			-35 000	35 000	
Balansering av föregående års resultat				-843 505	843 505
Årets resultat					279 963
Öresutjämning				1	
Belopp vid årets utgång	85 772 000	57 183 000	659 240	614 958	279 963

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	614 957
Årets resultat	279 963
	<hr/>
	894 920

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	326 700
I ny räkning balanseras	568 220
	<hr/>
	894 920

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	279 963
Dispositioner	-326 700
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-46 737

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	985 940
---	---------

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>
	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 396 938	3 370 792
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 396 938</b>	<b>3 370 792</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 229 131	-1 090 783
Periodiskt underhåll	4	0	-35 000
Övriga externa kostnader	5	-142 199	-137 119
Personalkostnader	6	-96 593	-96 593
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 189 640	-2 369 332
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 657 563</b>	<b>-3 728 827</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>739 375</b>	<b>-358 035</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	7 602	8 289
Räntekostnader och liknande resultatposter		-467 014	-493 759
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-459 412</b>	<b>-485 470</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>279 963</b>	<b>-843 505</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>279 963</b>	<b>-843 505</b>
<b>Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen		279 963	-843 505
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	35 000
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-326 700	-326 700
<b>Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll</b>		<b>-46 737</b>	<b>-1 135 205</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8, 9	190 880 973	191 996 002
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>190 880 973</u>	<u>191 996 002</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>190 880 973</b>	<b>191 996 002</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		63	1
Övriga fordringar	10	78 667	50 051
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		115 823	73 336
Klientmedel i SHB		1 355 992	2 204 787
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 550 545</u>	<u>2 328 175</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 550 545</b>	<b>2 328 175</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>192 431 518</b>	<b>194 324 177</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		142 955 000	142 955 000
Fond för yttre underhåll		659 240	367 540
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>143 614 240</u>	<u>143 322 540</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		614 958	1 750 162
Årets resultat		279 963	-843 505
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>894 921</u>	<u>906 657</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>144 509 161</b>	<b>144 229 197</b>
		—	—
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 11	46 095 000	32 060 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>46 095 000</b>	<b>32 060 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 11	1 200 000	17 435 000
Leverantörsskulder		107 250	106 139
Skatteskulder		1 080	1 379
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		519 027	492 462
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 827 357</b>	<b>18 034 980</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>192 431 518</b>	<b>194 324 177</b>



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag ur fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år (t.o.m. 2137)
Laddboxar	15 år (t.o.m. 2035)

#### *Nyckeltalsdefinitioner*

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

**Upplysningar till resultaträkningen**

**Not 2 Nettoomsättning**

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	2 693 220	2 693 220
Hyror garage	490 260	488 400
Vattenavgifter	72 241	71 376
Elavgifter	1 998	0
Telefoni, bredband, TV	129 360	129 360
Övriga intäkter	8 505	1 597
Återförda reserveringar	0	2
	<hr/>	<hr/>
Brutto	3 395 584	3 383 955
Hysesförluster vakanser garage	1 354	-13 163
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b><u>3 396 938</u></b>	<b><u>3 370 792</u></b>

**Not 3 Driftskostnader**

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Fastighetsskötsel	136 163	112 993
Reparationer, löpande underhåll	79 502	136 086
Elavgifter	254 937	147 131
Uppvärmning	246 509	155 650
Vatten och avlopp	190 467	180 694
Renhållning	98 456	91 919
Försäkringar	59 399	44 666
Avgift till gemensamhetsanläggning	10 385	33 714
IT-kommunikation & TV	115 904	143 364
Övriga fastighetskostnader	8 720	15 877
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	28 690	28 690
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa driftskostnader</b>	<b><u>1 229 132</u></b>	<b><u>1 090 784</u></b>

**Not 4 Periodiskt underhåll**

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Sparkskydd	0	35 000
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa periodiskt underhåll</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>35 000</u></b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	6 071	0
Kommunikation	2 985	2 985
Revision	18 550	17 325
Föreningsmöten	4 105	3 150
Ekonomisk och administrativ förvaltning	62 490	59 978
Övriga förvaltningskostnader	9 486	1 700
Konsultarvoden	8 765	40 938
Övriga externa tjänster	29 748	11 044
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b><u>142 200</u></b>	<b><u>137 120</u></b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Arvode styrelse	73 500	73 500
Sociala kostnader	23 093	23 093
<b>Summa arvoden, personalkostnader</b>	<b><u>96 593</u></b>	<b><u>96 593</u></b>

**Not 7 Finansiella intäkter**

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	7 508	8 115
Övriga ränteintäkter	94	174
<b>Summa finansiella intäkter</b>	<b><u>7 602</u></b>	<b><u>8 289</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 8 Byggnader och mark**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	142 159 956	142 159 956
Inköp/Aktiveringar	74 611	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142 234 567	142 159 956
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 553 998	-1 184 666
Årets avskrivningar	-1 189 640	-2 369 332
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 743 638	-3 553 998
Utgående planenligt värde	<u>137 490 929</u>	<u>138 605 958</u>
Mark	<u>53 390 044</u>	<u>53 390 044</u>
Utgående planenligt värde	53 390 044	53 390 044
<b>Utgående planenligt värde byggnader och mark</b>	<b><u>190 880 973</u></b>	<b><u>191 996 002</u></b>
<b>Taxeringsvärdets fördelning</b>		
Taxeringsvärde byggnad	85 869 000	85 869 000
Taxeringsvärde mark	33 000 000	33 000 000
	<hr/>	<hr/>
	118 869 000	118 869 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	116 000 000	116 000 000
Lokaler	2 869 000	2 869 000
	<hr/>	<hr/>
	118 869 000	118 869 000

**Not 9 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	52 595 000	52 595 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>52 595 000</b>	<b>52 595 000</b>

**Not 10 Övriga fordringar**

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Skattekontot	44	44
Upplupna vattenavgifter	29 882	34 308
Ännu ej vidarefakturerade kostnader	11 436	15 699
Momsfordran	37 305	0
<b>Summa övriga kortfristiga fordringar</b>	<b>78 667</b>	<b>50 051</b>

**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Nordea Hypotek	1,42	2023-08-15	16 230 000
Handelsbanken Stadshypotek	0,65	2024-08-31	15 830 000
Handelsbanken Stadshypotek	0,66	2026-08-31	15 235 000
Summa skulder till kreditinstitut			47 295 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-1 200 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			46 095 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			41 295 000

Uppsala den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Eva Troell  
Ordförande

Eva-Lena Andersson  
Ledamot

Herman Mavane  
Ledamot

Susanne Masreliez  
Ledamot

Veronica Sjöberg  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

AnnChristin Eriksson  
Auktoriserad revisor

# Deltagare

## EVA TROELL Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Eva Gunilla Troell

Eva Troell  
eva.troell@hotmail.com

2022-04-06 16:40:11 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## VERONICA SJÖBERG Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: VERONICA SJÖBERG

Veronica Sjöberg  
Veronicasjoberg313@hotmail.com

2022-04-06 20:37:54 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## EVA-LENA ANDERSSON Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: EVA HELENA ANDERSSON

Eva-Lena Andersson  
andersson89912@hotmail.com

2022-04-07 15:57:39 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## SUSANNE MASRELIEZ Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: SUSANNE MASRELIEZ

Susanne Masrelietz  
Susanne.masrelietz@telia.com

2022-04-07 16:13:42 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

## HERMAN MAVANE Sverige

### Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: HERMAN MAVANE

Herman Mavane  
herman.mavane@gmail.com

2022-04-07 17:22:10 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

***Signerat med Svenskt BankID***

***2022-04-19 07:49:13 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANN-CHRISTIN ERIKSSON

Datum

AnnChristin Eriksson

annchristin.eriksson@pwc.com

Leveranskanal: E-post