



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Smålandsgården



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning 2021

Bostadsrättsföreningen Smålandsgården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2031.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-12-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-30 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lund.

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

Styrelsen

Thomas Lundgren	Ordförande
Lars-Erik Andersson	Ledamot
Kerstin Fors	Ledamot
Lea Raakeli Kumpulainen	Ledamot

Magdalena Görel Theresa Akke	Suppleant
Anna Widstrand	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Nordblad, godkänd revisor	Ordinarie Extern	Mazars AB
Ingrid Gustavsson	Suppleant Intern	

Valberedning

Kerstin Larsson
Ing-Marie Moberg Johansson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-04-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SANKT THOMAS 36	1983	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

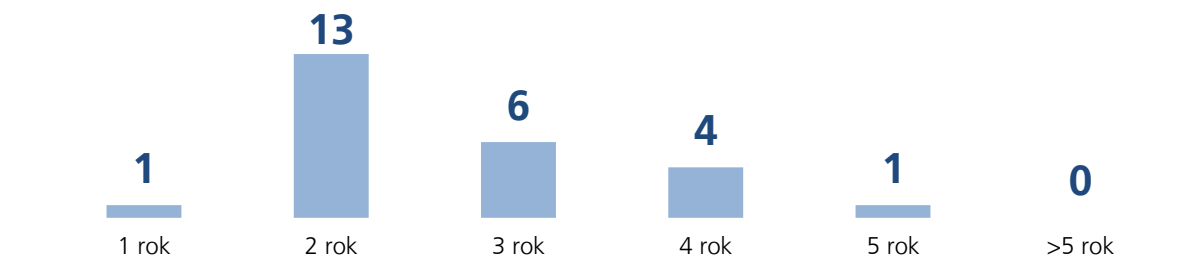
Fastigheten bebyggdes 1950 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1973.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 991 m², varav 1 991 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Gemensamhetslokal
P-platser under tak
Tvättstuga
Klädvårdsrum
Sophus (källsortering)

Kommentar

Byggt 1953: godtagbart skick, men inte mer

Föreningen hyr 9 p-platser av Malmö Nation

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2031.
Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Lysrörsarmaturer	2021	Utbyte
Frånluftssystemet	2020	Byte av spjäll
Porttelefonsystem	2019	Byte
Gården	2019	Trädbeskrning
Energideklaration	2019	
OVK	2019	
Entreperti, trapphus	2018	Omlackering/Ommålning
Utvändig ommålning fönster, balkongdörrar	2018	Våningsplan 1-5
Tvättstugan	2018	Byte av tvättmaskin, torkskåp
Rengöring balkonger	2017	borstning bjälklagskanter, påstrykning algfritt
Takrenovering	2017	Nya takpannor, nya takfönster, ny plåtbeklädnad (aluminium), byte av hängrännor, stuprör (aluminium)
Utvändig ommålning	2017	Fönster, balkongdörrar våningsplan 6
Byte av expansionskärl	2017	
Byte av värmeväxlare , regulatorer mm	2015	
Tvättstugan	2015	Byte av torktumlare
Omlackering	2013 - 2014	Entréparti mot gatan
Ommålning	2013	Källarutrymmen
OVK	2013 - 2014	
Fönstermålning	2010	Våningsplan 6 och b.v. endast mot gatan
Nya ställdon för VV- och värmereglering	2009	
Nytt expansionskärl	2009	
Spolning av avloppsrör	2009	
Nytt entréparti av trä mot gården	2009	Utformning anpassad till huvudentrén
Ny central frånluftsfläkt	2009	
Nya stuprörsanslutningar	2008	Endast gatusidan
Tvättstugan	2008	Nya tvättmaskiner
Nya fönster (isolerglas)	2007	7 fönster på översta våningsplanet
Nytt bastuaggregat	2006	Ommålning, nytt golv i bastutoaletten
Innergård	2002	Nyplanteringar
Cykelställ under tak	2002	Tillbyggt
Renovering av balkonger	2000 - 2001	Inklusive nya räcken
Omputsning av fasad	2000 - 2001	Omfogning av tegelfasad
Nytt hissmaskineri	1996	
Partiellt rörstambyte	1983	Kompletterande stamspolning
Elstambyte	1983	Ombyggd mätarcentral 2003
Omläggning av tak	1983	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Sophus	2022	Ommålning
Brandsläckare	2022	Service/utbyte
Entréparti, trapphus	2022	Ommålning
Trapphus	2022	Byte av elledningar
Tvättstuga och mangelrum	2022	Ommålning
Tvättstuga	2022-2025	Byte tvättmaskin
Trädgård	2022-2025	Trädbeskrning
Balkongdörrar	2022-2025	rep./byte vid behov
Radiatorer	2022-2025	enstaka byten vid behov
Dagvattenrör	2022-2025	Relining
Tak	2022-2025	Mossbekämpning
Avloppsstammar	2022-2025	Rensning av stammar
Tvättstuga	2022-2025	Byte torkskåp (mindre)
Hissrenovering	2022-2025	
Fönster	2024	Plan 6: ommålning
Frånluftsventilation	2025	OVK + ev. rensning

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

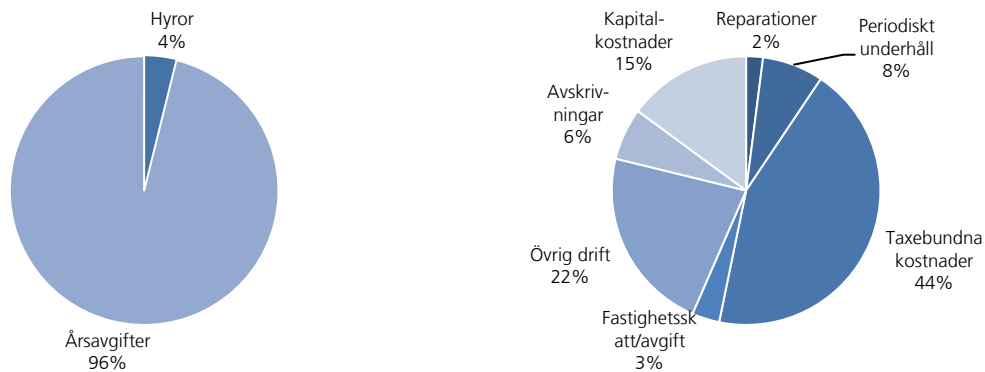
Avtal	Leverantör
Comhemfastighet	comhem.se/fastighetsägare
Internet uppkopplingstyp	bredband
Teknisk förvaltning	egen regi
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hemsida:	www.smalandsgarden.bostadsratterna.se
Hiss	Otis AB

Föreningens ekonomi

	2021	2020
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 119 496	985 594
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 138 033	1 107 330
Finansiella intäkter	278	5
Ökning av kortfristiga skulder	30 492	0
	1 168 803	1 107 335
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	850 789	714 676
Finansiella kostnader	160 715	142 204
Ökning av kortfristiga fordringar	12 164	3 100
Minskning av långfristiga skulder	27 000	27 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	86 453
	1 050 668	973 433
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 237 632	1 119 496
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	118 135	133 903

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

All belysningsarmatur i trapphus och i källargång är utbytt.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 46

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 45

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	548	533	548	548
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 404	5 418	5 431	5 445
Elkostnad/m ² totalyta	57	32	58	50
Värmekostnad/m ² totalyta	137	126	131	134
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	24	21	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	81	71	82	86
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	60	183	12	-345
Nettoomsättning (tkr)	1 134	1 105	1 134	1 131

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 991 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	954 826	0	0	954 826
Fond för yttre underhåll	237 800	117 600	0	120 200
S:a bundet eget kapital	1 192 626	117 600	0	1 075 026
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-1 701 436	-117 600	183 323	-1 767 159
Årets resultat	59 674	59 674	-183 323	183 323
S:a ansamlad förlust	-1 641 762	-57 926	0	-1 583 836
S:a eget kapital	-449 136	59 674	0	-508 810

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	59 674
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 583 836
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-117 600
summa balanserat resultat	-1 641 762

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

78 705
-1 563 057

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 133 991	1 105 435
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 042	1 895
Summa rörelseintäkter		1 138 033	1 107 330
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-720 454	-575 446
Övriga externa kostnader	Not 5	-75 770	-81 054
Personalkostnader	Not 6	-54 565	-58 176
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-67 133	-67 133
Summa rörelsekostnader		-917 922	-781 809
RÖRELSERESULTAT		220 111	325 522
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		278	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-160 715	-142 204
Summa finansiella poster		-160 437	-142 199
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		59 674	183 323
ÅRETS RESULTAT		59 674	183 323

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	9 294 769	9 361 902
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 294 769	9 361 902
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 297 569	9 364 702
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 338 160	1 207 860
Summa kortfristiga fordringar		1 338 160	1 207 860
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 338 160	1 207 860
SUMMA TILLGÅNGAR		10 635 729	10 572 563

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		954 826	954 826
Fond för yttre underhåll	Not 13	237 800	120 200
Summa bundet eget kapital		1 192 626	1 075 026
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 701 436	-1 767 159
Årets resultat		59 674	183 323
Summa ansamlad förlust		-1 641 762	-1 583 836
SUMMA EGET KAPITAL		-449 136	-508 810
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	5 204 250	5 231 250
Summa långfristiga skulder		5 204 250	5 231 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	5 555 246	5 555 246
Leverantörsskulder		108 072	81 438
Övriga skulder		5 495	482
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	211 802	212 957
Summa kortfristiga skulder		5 880 615	5 850 123
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 635 729	10 572 563

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	167 år	167 år
Fasad	167 år	167 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 090 133	1 061 580
Hyror parkering	43 872	43 872
Elintäkter avräkning	1	0
Öresutjämning	-15	-16
	1 133 991	1 105 435

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Återbäring försäkringsbolag	0	1 895
Övriga intäkter	4 042	0
	4 042	1 895

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Hissbesiktning	2 619	2 565
	Garage/parkering	49 536	51 822
	Gård	1 017	0
	Serviceavtal	3 710	3 710
	Förbrukningsmateriel	3 981	2 365
	Teleport/hissanläggning	0	260
	Brandskydd	100	129
	Fordon	727	0
		61 690	60 851
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	3 271
	Lås	0	5 304
	VVS	21 683	4 000
	Ventilation	0	17 280
		21 683	29 855
	Periodiskt underhåll		
	Elinstallationer	78 705	0
		78 705	0
	Taxebundna kostnader		
	El	114 479	64 357
	Värme	273 632	250 926
	Vatten	47 028	48 776
	Sophämtning/renhållning	38 237	37 038
		473 376	401 097
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	26 048	25 685
	Kabel-TV	22 477	22 233
		48 525	47 918
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	36 475	35 725
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	720 454	575 446
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Revisionsarvode extern revisor	12 000	10 000
	Föreningskostnader	450	438
	Styrelseomkostnader	0	248
	Fritids- och trivselkostnader	500	0
	Förvaltningsarvode	62 480	57 440
	Förvaltningsarvoden övriga	0	7 500
	Administration	340	267
	Tidningar facklitteratur	0	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	4 710
		75 770	81 054

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft 1 kvinna anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	34 000	36 400
	Löner	15 000	13 200
	Sociala kostnader	5 565	8 576
		54 565	58 176
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	52 690	52 690
	Förbättringar	14 443	14 443
		67 133	67 133
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 800 858	11 800 858
	Utgående anskaffningsvärde	11 800 858	11 800 858
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 438 956	-2 371 823
	Årets avskrivningar enligt plan	-67 133	-67 133
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 506 089	-2 438 956
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 294 769	9 361 902
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	380 000	380 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 400 000	19 400 000
	Taxeringsvärde mark	19 800 000	19 800 000
		39 200 000	39 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	39 200 000	39 200 000
		39 200 000	39 200 000

Not 9	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	85 000	85 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	85 000	85 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-85 000	-85 000
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-85 000	-85 000
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	6 155	6 155
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	6 155	6 155
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 155	-6 155
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-6 155	-6 155
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	11 136	10 448
	Skattefordran	73 019	73 769
	Momsavräkning	16 373	4 147
	Klientmedel hos SBC	278 364	715 784
	Placeringskonto hos SBC	0	403 712
	Räntekonto hos SBC	959 268	0
		1 338 160	1 207 860

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	120 200	117 600
	Reservering enligt stadgar	117 600	117 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-115 000
	Vid årets slut	237 800	120 200

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Handelsbanken	1,300 %	2 000 000	2 000 000	2022-01-26
	Handelsbanken	1,300 %	2 197 881	2 197 881	2022-02-10
	Handelsbanken	1,300 %	1 330 365	1 330 365	2022-02-10
	Handelsbanken	1,870 %	2 531 250	2 700 000	2025-09-01
	Handelsbanken	1,630 %	2 700 000	2 558 250	2023-03-30
	Summa skulder till kreditinstitut		10 759 496	10 786 496	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 555 246	-5 555 246	
			5 204 250	5 231 250	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 624 496 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 074 300	11 074 300

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	81 800	83 800
	Sociala avgifter	25 702	26 330
	Ränta	18 327	4 286
	Avgifter och hyror	85 973	98 541
		211 802	212 957

Not 17	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Lund den 3 / 4 2022



Thomas Lundgren
Ordförande




Lars-Erik Andersson
Ledamot



Kerstin Fors
Ledamot

Lea Raakeli Kumpulainen
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 4 2022



Carina Nordblad
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Smålandsgården
Org. nr 716407-1420

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden med reservation respektive uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Smålandsgården för år 2021.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen, förutom effekterna av det förhållande som beskrivs i avsnittet *Grund för uttalanden*, upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Som framgår av noterna har byggnadens nyttjandeperiod bedömts vara 167 år. Jag delar inte denna bedömning utan anser att byggnaden har en nyttjandeperiod på 100 år och att den i årsredovisningen angivna nyttjandeperioden utgör ett väsentligt fel. En konsekvens av våra olika bedömningar av nyttjandeperiod är att årets avskrivningskostnader enligt min uppfattning skulle ha redovisats med ett 35 127 kr högre belopp, vilket i sig inte utgör en väsentlig felaktighet i årsredovisningens resultat- och balansräkningar.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 avveckla 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 på 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 på 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 Brf Smålandsgården för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Smålandsgården enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorers ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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.

Malmö, 2022-04-20



Carina Nordblad
Godkänd revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se