



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Smålandsgården

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# 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.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## 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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lund.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-12-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-23 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SANKT THOMAS 36	1983	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1950 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1973

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 1 991 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 991 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Thomas Lundgren	Ordförande
Karl Lars-Erik Andersson	Styrelseledamot
Kerstin Fors	Styrelseledamot
Lea Kumpulainen	Styrelseledamot
Anna Widstrand	Suppleant
Magdalena Akke	Suppleant

### Valberedning

Kerstin Larsson

Ing-Marie Johansson

## Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter

## Revisorer

Håkan Ekstrand Auktoriserad revisor Faktor AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-24.

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-20. Formell sammanläggning av två lägenheter.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Avsättning till fond för yttre underhåll är gjord i enlighet med den tidigare 10-åriga underhållsplanen.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Fasighetsnät - Installation av fiberkabel  
Reparation av skadat trä - Balkongdörrar våningsplan 6
- 2022** ● Utvändig ommålning - Soprum, cykelförråd  
Invändig ommålning - Entréplan, källarplan, tvättstuga
- 2021** ● Lysrörsarmaturer - Utbyte
- 2020** ● Frånluftssystemet - Byte av spjäll
- 2019** ● Gården - Trädbeskrning  
Porttelefonsystem - Byte  
OVK  
Energideklaration
- 2018** ● Utvändig ommålning fönster, balkongdörrar - Våningsplan 1-5  
Entreparti, trapphus - Omlackering/Ommålning  
Tvättstugan - Byte av tvättmaskin, torkskåp
- 2017** ● Takreovering - Nya takpannor, nya takfönster, ny plåtbeklädnad (aluminium), byte av hängrännor, stuprör (aluminium)  
Rengöring balkonger - borstning bjälklagskanter, påstrykning algfritt  
Byte av expansionskärl  
Utvändig ommålning - Fönster, balkongdörrar våningsplan 6
- 2015** ● Byte av värmexlare, regulatorer  
Tvättstugan - Byte av torktumlare
- 2013-2014** ● Omlackering - Entréparti mot gatan
- 2013** ● Ommålning - Källarutrymmen

- 2009** ● Spolning av avloppsrör  
Ny central frånluftsfläkt  
Nytt entréparti av trä mot gården - Utformning anpassad till huvudentrén
- 2008** ● Tvättstugan - Nya tvättmaskiner  
Nya stuprörsanslutningar - Endast gatusidan
- 2007** ● Nya fönster (isolerglas) - 7 fönster på översta våningsplanet
- 2006** ● Nytt bastuaggregat - Ommålning, nytt golv i bastutoaletten
- 2002** ● Cykelställ under tak - Tillbyggt  
Innergård - Nyplanteringar
- 2000-2001** ● Omputsning av fasad - Omfogning av tegelfasad  
Renovering av balkonger - Inklusive nya räcken
- 1996** ● Nytt hissmaskineri
- 1983** ● Elstambyte - Ombyggd mätarcentral 2003  
Partiellt rörstambyte - Kompletterande stamspolning

#### Planerade underhåll

- 2024-2028** ● Avloppsstammar - Rensning och inspektion  
Undercentral - Byte pumpar, reglerventiler  
Tvättstuga - Nya maskiner vid behov  
Hissrenovering  
Utvändig ommålning - Fönster och balkongdörrar

#### Avtal med leverantörer

Fjärrvärme, el	Kraftringen
Vatten & avlopp	VA SYD
Hushållssopor	Lunds Renhållningsverk
Bredband / TV	Tele2
Hisservice	Otis

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Installation av fastighetsnät (fiber till alla lägenheter)

Extra föreningsstämma hölls 2023-11-20 med anledning av formell sammanläggning av två lägenheter.

##### Förändringar i avtal

Tecknat gruppavtal med Telia för fiberanslutning och abonnemang (bredband, tv och telefoni)

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 45 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 232 730	1 136 639	1 133 991	1 105 435
Resultat efter fin. poster	-322 254	-41 322	59 674	183 323
Soliditet (%)	0	-	-	-
Yttre fond	357 920	316 295	235 200	117 600
Taxeringsvärde	52 400 000	52 400 000	39 200 000	39 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	602	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,6	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 370	5 391	5 418	5 431
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 370	5 391	5 418	5 431
Sparande per kvm totalyta, kr	-1	82	103	126
Elkostnad per kvm totalyta, kr	64	94	57	32
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	137	135	137	126
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	24	26	24	24
Energikostnad per kvm totalyta, kr	225	255	219	183
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,67	-	-	-
Räntekänslighet (%)	8,92	-	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -2 098 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	954 826	-	-	954 826
Fond, yttre underhåll	316 295	-138 375	180 000	357 920
Balanserat resultat	-1 720 257	97 053	-180 000	-1 803 204
Årets resultat	-41 322	41 322	-322 254	-322 254
<b>Eget kapital</b>	<b>-490 458</b>	<b>0</b>	<b>-322 254</b>	<b>-812 711</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 623 204
Årets resultat	-322 254
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-180 000
<b>Totalt</b>	<b>-2 125 458</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	230 645
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-1 894 813</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 232 730	1 136 639
Övriga rörelseintäkter	3	48 432	5 034
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 281 162</b>	<b>1 141 673</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-986 370	-793 796
Personalkostnader	10	-57 574	-59 350
Övriga externa kostnader	9	-95 792	-88 730
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-89 511	-67 133
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 229 246</b>	<b>-1 009 009</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>51 915</b>	<b>132 664</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 578	4 617
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-391 747	-178 603
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-374 169</b>	<b>-173 986</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-322 254</b>	<b>-41 322</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-322 254</b>	<b>-41 322</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	9 138 125	9 227 636
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 138 125</b>	<b>9 227 636</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>9 140 925</b>	<b>9 230 436</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		-5 511	5 306
Övriga fordringar	15	1 429 192	1 368 128
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 423 681</b>	<b>1 373 434</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 423 681</b>	<b>1 373 434</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 564 606</b>	<b>10 603 870</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		954 826	954 826
Fond för yttre underhåll		357 920	316 295
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 312 746</b>	<b>1 271 121</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 803 204	-1 720 257
Årets resultat		-322 254	-41 322
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 125 457</b>	<b>-1 761 579</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-812 711</b>	<b>-490 458</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 450 250	2 504 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 450 250</b>	<b>2 504 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	8 241 746	8 228 246
Leverantörsskulder		352 966	82 602
Skatteskulder		117	0
Övriga kortfristiga skulder		291	4 886
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	331 948	274 344
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 927 068</b>	<b>8 590 078</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 564 606</b>	<b>10 603 870</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>51 915</b>	<b>132 664</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	89 511	67 133
	<b>141 426</b>	<b>199 797</b>
Erhållen ränta	17 578	4 617
Erlagd ränta	-349 474	-160 845
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-190 470</b>	<b>43 569</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	12 481	13 217
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	281 217	18 705
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>103 228</b>	<b>75 491</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-40 500	-27 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-40 500</b>	<b>-27 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>62 728</b>	<b>48 491</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 286 123</b>	<b>1 237 632</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 348 851</b>	<b>1 286 123</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Smålandsgården har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

#### 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:

Byggnad	0,8 %
---------	-------

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 182 544	1 093 829
Hysesintäkter p-plats	48 480	43 872
Elintäkter avräkning, moms	-576	-3 464
El, moms	437	0
Pantsättningsavgift	525	2 415
Överlåtelseavgift	1 313	0
Öres- och kronutjämning	7	-14
<b>Summa</b>	<b>1 232 730</b>	<b>1 136 639</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	43 218	0
Övriga intäkter	1 461	5 034
Återbäring försäkringsbolag	3 753	0
<b>Summa</b>	<b>48 432</b>	<b>5 034</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Larm och bevakning	0	4 622
Hissbesiktning	2 853	2 690
Gårdkostnader	271	408
Gemensamma utrymmen	112 788	0
Serviceavtal	3 926	3 790
Förbrukningsmaterial	3 070	5 748
<b>Summa</b>	<b>122 908</b>	<b>17 258</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Bostadsrättslägenheter	4 500	0
Tvättstuga	0	2 071
Dörrar och lås/porttele	6 135	0
<b>Summa</b>	<b>10 635</b>	<b>2 071</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Elinstallationer	26 500	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	204 145	0
Fasader	0	138 375
<b>Summa</b>	<b>230 645</b>	<b>138 375</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	126 460	188 059
Utbetalning elstöd	28 156	0
Uppvärmning	273 492	268 791
Vatten	47 690	50 789
Sophämtning/renhållning	50 007	38 818
<b>Summa</b>	<b>525 805</b>	<b>546 457</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	30 849	28 160
Kabel-TV	25 803	23 500
Fastighetsskatt	39 725	37 975
<b>Summa</b>	<b>96 377</b>	<b>89 635</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Revisionsarvoden extern revisor	12 031	15 000
Fritids och trivselkostnader	3 833	5 062
Föreningskostnader	2 849	450
Förvaltningsarvode enl avtal	65 702	63 855
Överlåtelsekostnad	3 676	0
Pantsättningskostnad	788	0
Administration	2 083	4 363
Bostadsrätterna Sverige	4 830	0
<b>Summa</b>	<b>95 792</b>	<b>88 730</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	31 300	34 000
Lön - lokalvård	15 600	15 600
Arbetsgivaravgifter	10 674	9 750
<b>Summa</b>	<b>57 574</b>	<b>59 350</b>

#### Anställda under året

Föreningen har haft 1 anställd.

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	392 869	178 603
Kostnadsränta skatter och avgifter	-1 122	0
<b>Summa</b>	<b>391 747</b>	<b>178 603</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	11 800 858	11 800 858
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>11 800 858</b>	<b>11 800 858</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-2 573 222	-2 506 089
Årets avskrivning	-89 511	-67 133
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 662 733</b>	<b>-2 573 222</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>9 138 125</b>	<b>9 227 636</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>380 000</i>	<i>380 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	24 400 000	24 400 000
Taxeringsvärde mark	28 000 000	28 000 000
<b>Summa</b>	<b>52 400 000</b>	<b>52 400 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	91 155	91 155
Utrangering under året	-91 155	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>0</b>	<b>91 155</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-91 155	-91 155
Utrangering under året	91 155	0
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>0</b>	<b>-91 155</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



### NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
<b>Summa</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	10 572	10 486
Skattefordringar	69 769	71 519
Klientmedel	0	232 364
Transaktionskonto	431 588	0
Borgo räntekonto	917 263	1 053 759
<b>Summa</b>	<b>1 429 192</b>	<b>1 368 128</b>

### NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-02-12	5,50 %	1 330 365	1 330 365
Handelsbanken	2024-02-12	5,50 %	2 197 881	2 197 881
Handelsbanken	2024-01-02	4,85 %	2 686 500	2 700 000
Handelsbanken	2024-01-26	5,50 %	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken	2025-09-01	1,18 %	2 477 250	2 504 250
<b>Summa</b>			<b>10 691 996</b>	<b>10 732 496</b>
Varav kortfristig del			8 241 746	8 228 246

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 421 996 kr.

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.

### NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	78 358	36 085
Uppl kostnad arvoden	107 300	93 200
Beräknade uppl. sociala avgifter	33 713	29 283
Förutbet hyror/avgifter	112 577	115 776
<b>Summa</b>	<b>331 948</b>	<b>274 344</b>

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckning

2023-12-31

11 074 300

2022-12-31

11 074 300

**NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Avgiftshöjning 10%

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lund

---

Karl Lars-Erik Andersson  
Styrelseledamot

---

Kerstin Fors  
Styrelseledamot

---

Lea Kumpulainen  
Styrelseledamot

---

Thomas Lundgren  
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Faktor AB  
Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2024 15:41

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 24.04.2024 14:44

DOCUMENT ID:

rJL\_iCOLbC

ENVELOPE ID:

HyxviCuUW0-rJL\_iCOLbC

DOCUMENT NAME:

Brf Smålandsgården, 716407-1420 - Årsredovisning 2023.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. THOMAS LUNDGREN thomas.lundgren2@icloud.com	Signed Authenticated	24.04.2024 14:50 24.04.2024 14:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1943/10/12) IP: 2.248.60.100
2. Lea Kumpulainen lea.kumpulainen2@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2024 15:01 24.04.2024 14:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/11/25) IP: 78.70.181.38
3. KERSTIN MARGARETA ELISABET F ORS tittifors@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2024 15:03 24.04.2024 14:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/07/12) IP: 78.71.236.235
4. KARL LARS-ERIK ANDERSSON andersson.k.larserik@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2024 15:38 24.04.2024 15:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/02/08) IP: 213.67.129.34
5. Pål Håkan Andreas Ekstrand hakan.ekstrand@faktor.se	Signed Authenticated	24.04.2024 15:41 24.04.2024 15:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/06/23) IP: 193.221.120.196

\* 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.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Bostadsrättsföreningen Smålandsgården

Org.nr 716407-1420

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Smålandsgården för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Smålandsgårdens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen 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 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 bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets 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 bolagets 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 ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Smålandsgården för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman 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 Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen 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 bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

***Revisorns ansvar***

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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 bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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 bolagets 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 bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Ystad, signeras och dateras digitalt

Faktor AB

Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2024 15:41

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 24.04.2024 14:44

DOCUMENT ID:

H1MujR\_LZC

ENVELOPE ID:

SybwjOuUbR-H1MujR\_LZC

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Smålandsgården.pdf

3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Pål Håkan Andreas Ekstrand hakan.ekstrand@faktor.se	Signed Authenticated	24.04.2024 15:41 24.04.2024 15:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/06/23) IP: 193.221.120.196

\* 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.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed