



2020

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 bostadsrättsföreningen. 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.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning 2020

Bostadsrättsföreningen Smålandsgården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2020 och 2030.
- 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 Kumpulainen	Ledamot

Magdalena Akke	Suppleant
Anna Widstrand	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Nordblad	Ordinarie Extern	Mazars SET Revisionsbyrå AB
Ingrid Gustavsson	Suppleant Intern	

Valberedning

Kerstin Larsson
Ing-Marie Moberg Johansson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-27.

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

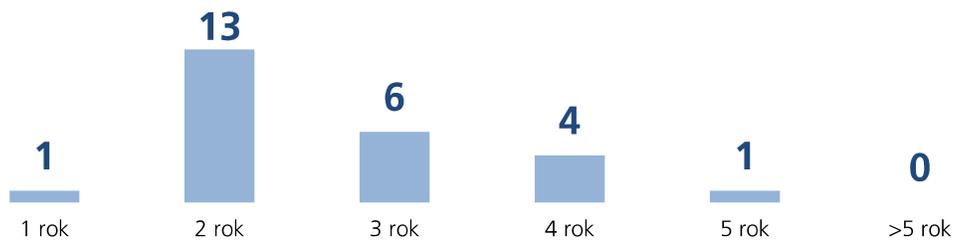
Fastigheten bebyggdes 1950 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1973.

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

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 2020 och sträcker sig fram till 2030.
Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Frånluftssystemet	2020	Byte av spjäll
Porttelefonsystem	2019	Byte
Gården	2019	Trädbeskrning
Energideklaration	2019	
OVK	2019	
Entreparti, 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
Takreovering	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 värmväxlare , 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
Omputsning av fasad	2000 - 2001	Omfogning av tegelfasad
Renovering av balkonger	2000 - 2001	Inklusive nya räcken
Nytt hissmaskineri	1996	
Partiellt rörstambyte	1983	Kompletterande stamspolning
Elstambyte	1983	Ombyggd mätarcentral 2003
Omläggning av tak	1983	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Sophus	2021	Ommålning
Tvättstuga och mangelrum	2021	Ommålning
Hissrenovering	2021-2025	
Entréparti, trapphus	2021-2025	Ommålning
Tvättstuga	2021-2025	Byte torkskåp (mindre)
Balkongdörrar	2021-2025	rep./byte vid behov
Dagvattenrör	2021-2025	Relining
Tvättstuga	2021-2025	Byte tvättmaskin
Tak	2021-2025	Mossbekämpning
Avloppsstammar	2021-2025	Rensning av stammar
Brandsläckare	2022	Service/utbyte
Trapphus	2022	Byte av elledningar
Lysrörsarmaturer	2022	Utbyte
Trädgård	2022-2025	Trädbeskrning
Radiatorer	2022-2025	enstaka byten vid behov
Fönster	2024	Plan 6: ommålning
Frånluftsventilation	2025	OVK + ev. rensning

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Comhemfastighet	comhem.se/fastighetsagare
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

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2030.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	985 594	829 526
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 107 330	1 133 986
Finansiella intäkter	5	19
Minskning kortfristiga fordringar	0	62
Ökning av kortfristiga skulder	0	104 342
	1 107 335	1 238 409
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	714 676	892 940
Finansiella kostnader	142 204	162 401
Ökning av kortfristiga fordringar	3 100	0
Minskning av långfristiga skulder	27 000	27 000
Minskning av kortfristiga skulder	86 453	0
	973 433	1 082 341

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

1 119 496

985 594

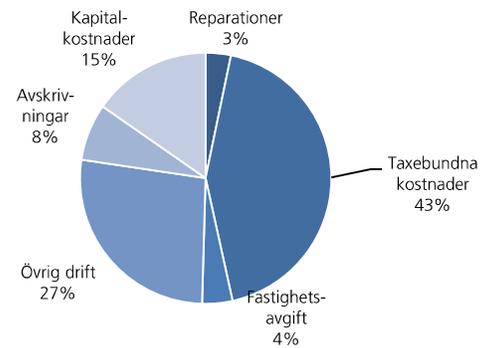
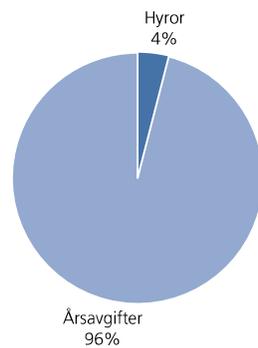
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

133 903

156 068

*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 1 429 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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st
Överlåtelser under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 46
Tillkommande medlemmar: 11
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 46

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	533	548	548	532
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 418	5 431	5 445	5 559
Elkostnad/m ² totalyta	32	58	50	54
Värmekostnad/m ² totalyta	126	131	134	132
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	21	23	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	71	82	86	73
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	183	12	-345	-1 932
Nettoomsättning (tkr)	1 105	1 134	1 131	1 100

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	120 200	117 600	-115 000	117 600
S:a bundet eget kapital	1 075 026	117 600	-115 000	1 072 426
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 767 159	-117 600	126 531	-1 776 090
Årets resultat	183 323	183 323	-11 531	11 531
S:a ansamlad förlust	-1 583 836	65 723	115 000	-1 764 559
S:a eget kapital	-508 810	183 323	0	-692 133

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	183 323
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 649 559
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-117 600
summa balanserat resultat	-1 583 836

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

-1 583 836

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 105 435	1 133 986
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 895	0
Summa rörelseintäkter		1 107 330	1 133 986
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-575 446	-753 006
Övriga externa kostnader	Not 5	-81 054	-75 995
Personalkostnader	Not 6	-58 176	-63 940
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-67 133	-67 133
Summa rörelsekostnader		-781 809	-960 073
RÖRELSERESULTAT		325 522	173 913
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5	19
Räntekostnader och liknande resultatposter		-142 204	-162 401
Summa finansiella poster		-142 199	-162 382
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		183 323	11 531
ÅRETS RESULTAT		183 323	11 531

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	9 361 902	9 429 035
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 361 902	9 429 035
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 364 702	9 431 835
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	100
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 207 860	1 070 758
Summa kortfristiga fordringar		1 207 860	1 070 858
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 207 860	1 070 858
SUMMA TILLGÅNGAR		10 572 563	10 502 693

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		954 826	954 826
Fond för yttre underhåll	Not 13	120 200	117 600
Summa bundet eget kapital		1 075 026	1 072 426
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 767 159	-1 776 090
Årets resultat		183 323	11 531
Summa fritt eget kapital		-1 583 836	-1 764 559
SUMMA EGET KAPITAL		-508 810	-692 133
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	5 231 250	10 786 496
Summa långfristiga skulder		5 231 250	10 786 496
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	5 555 246	27 000
Leverantörsskulder		81 438	187 189
Övriga skulder		482	1 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	212 957	192 715
Summa kortfristiga skulder		5 850 123	408 330
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 572 563	10 502 693

Noter

Belopp anges i 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.

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.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
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

	2020	2019
Årsavgifter	1 061 580	1 090 133
Hyror parkering	43 872	43 872
Öresutjämning	-16	-19
	1 105 435	1 133 986

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	1 895	0
	1 895	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	9 000
	Sotning	0	7 145
	Hissbesiktning	2 565	2 486
	Myndighetstillsyn	0	4 794
	Garage/parkering	51 822	49 356
	Serviceavtal	3 710	3 710
	Förbrukningsmateriel	2 365	2 959
	Teleport/hissanläggning	260	6 415
	Brandskydd	129	285
	Fordon	0	550
		60 851	86 700
	Reparationer		
	Tvättstuga	3 271	3 118
	Lås	5 304	2 595
	VVS	4 000	8 000
	Ventilation	17 280	0
	Hiss	0	868
		29 855	14 581
	Periodiskt underhåll		
	Lås	0	115 000
		0	115 000
	Taxebundna kostnader		
	El	64 357	116 280
	Värme	250 926	260 368
	Vatten	48 776	41 023
	Sophämtning/renhållning	37 038	37 473
		401 097	455 144
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	25 685	25 216
	Kabel-TV	22 233	21 940
		47 918	47 156
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	35 725	34 425
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	575 446	753 006
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Revisionsarvode extern revisor	10 000	10 000
	Föreningskostnader	438	406
	Styrelseomkostnader	248	308
	Fritids- och trivselkostnader	0	2 722
	Förvaltningsarvode	57 440	56 556
	Förvaltningsarvoden övriga	7 500	0
	Administration	267	932
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 710	4 620
		81 054	75 995

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd kvinna.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	36 400	36 400
	Löner	13 200	14 400
	Sociala kostnader	8 576	13 140
		58 176	63 940
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	52 690	52 690
	Förbättringar	14 443	14 443
		67 133	67 133
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 800 858	11 800 858
	Utgående anskaffningsvärde	11 800 858	11 800 858
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 371 823	-2 304 689
	Årets avskrivningar enligt plan	-67 133	-67 133
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 438 956	-2 371 823
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 361 902	9 429 035
	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	2020-12-31	2019-12-31
	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	2020-12-31	2019-12-31
	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	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	10 448	10 095
	Skattefordran	73 769	75 069
	Momsavräkning	4 147	0
	Klientmedel hos SBC	715 784	581 882
	Placeringskonto hos SBC	403 712	403 712
		1 207 860	1 070 758

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	117 600	190 000
	Reservering enligt stadgar	117 600	117 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-115 000	-190 000
	Vid årets slut	120 200	117 600

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag	
	Handelsbanken	1,300 %	2 000 000	2 000 000	2021-01-05
	Handelsbanken	1,300 %	2 197 881	2 197 881	2021-02-08
	Handelsbanken	1,300 %	1 330 365	1 330 365	2021-02-08
	Handelsbanken	1,630 %	2 700 000	2 700 000	2023-03-30
	Handelsbanken	1,180 %	2 558 250	2 585 250	2025-09-01
	Summa skulder till kreditinstitut		10 786 496	10 813 496	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 555 246	-27 000	
			5 231 250	10 786 496	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 651 496 kr.

Lån som har slutfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 074 300	11 074 300

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	83 800	71 200
	Sociala avgifter	26 330	22 371
	Ränta	4 286	16 800
	Avgifter och hyror	98 541	82 344
		212 957	192 715

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

LUND den 22 / 3 2021



Thomas Lundgren
Vice ordförande



Lars-Erik Andersson
Ledamot



Kerstin Fors
Ledamot



Lea Kumpulainen
Ledamot

Revisionsberättelse har lämnats den 30 / 3 2021



Carina Nordblad
Godkänd reviser

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 2020.

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 2020 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 44 755 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 förning 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 2020 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Brf Smålandsgården enligt god revisorsd 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.

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 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 revisionsd 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 revisionsd 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, 2021-03-30



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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se