



# 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.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### 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](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning 2019

## Bostadsrättsföreningen Smålandsgården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

## 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 2019 och 2028.
- 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 9 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Hans Westberg	Ordinarie Extern	Mazars SET Revisionsbyrå AB
Fredrik Danielsson	Suppleant Intern	

### Valberedning

Kerstin Larsson Sammanställande  
Ing-Marie Moberg Johansson

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-29.

### 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

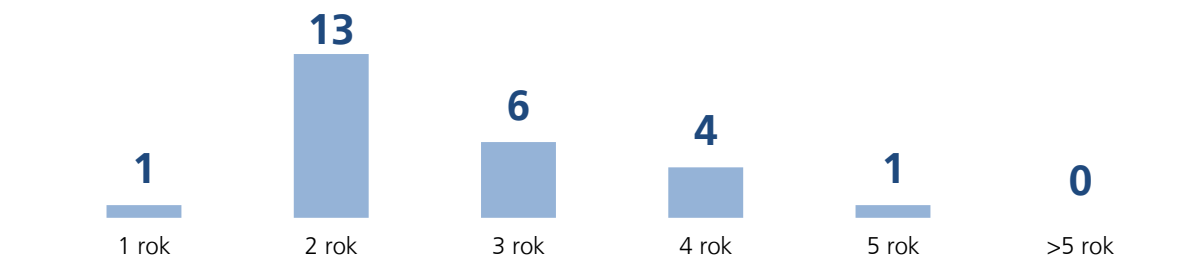
Fastigheten bebyggdes 1950 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1973.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 991 m<sup>2</sup>, varav 1 991 m<sup>2</sup> 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 2019 och sträcker sig fram till 2028.  
Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Porttelefonsystem	2019	Byte
Gården	2019	Trädbeskrning
Energideklaration	2019	
OVK	2019	
Entreparti, trapphus	2018	Omlackering/Ommålning
Tvättstugan	2018	Byte av tvättmaskin, torkskåp
Utvändig ommålning fönster, balkongdörrar	2018	Våningsplan 1-5
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
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	
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Dagvattenrör	2020	Relining
Avlopp	2020	Rensning av stammar
Lysrörsarmaturer	2022	Utbyte
Radiatorer	2020	Översyn/byte
Trapphus	2020	Byte av elledningar
Tak	2021	Mossbekämpning
Sophus	2021	Ommålning
Tvättstuga, mangelrum	2022	Ommålning
Hissrenovering	2023	

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

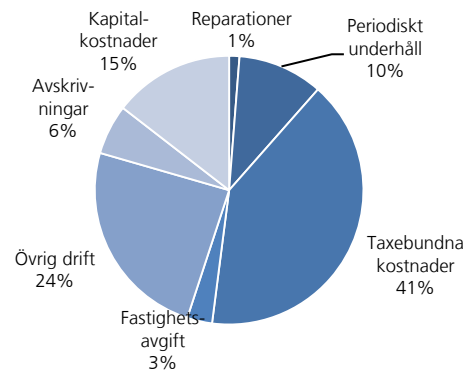
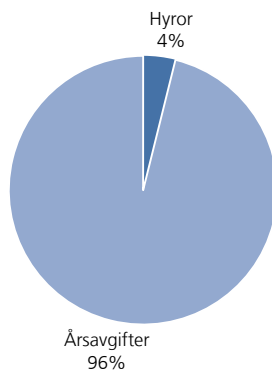
Avtal	Leverantör
Comhemfastighet	comhem.se/fastighetsagare
Internet uppkopplingstyp	bredband
Teknisk förvaltning	egen regi
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hemsida:	www.smalandsgarden.bostadsratterna.se
Hiss	Otis AB

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>829 526</b>	<b>1 600 126</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 133 986	1 132 544
Finansiella intäkter	19	1 700
Minskning kortfristiga fordringar	62	550
Ökning av kortfristiga skulder	104 342	0
	<b>1 238 409</b>	<b>1 134 794</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	892 940	1 240 682
Finansiella kostnader	162 401	171 190
Minskning av långfristiga skulder	27 000	227 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	266 521
	<b>1 082 341</b>	<b>1 905 394</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>985 594</b>	<b>829 526</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>156 068</b>	<b>-770 600</b>

\*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 1 377 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

Helt nytt porttelefonsystem.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st

Överlåtelse under året: 0 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 46

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 46

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	548	548	532	532
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 431	5 445	5 559	4 568
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	58	50	54	47
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	131	134	132	131
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	21	23	22	20
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	82	86	73	70
Soliditet (%)	0	0	0	14
Resultat efter finansiella poster (tkr)	12	-345	-1 932	136
Nettoomsättning (tkr)	1 134	1 131	1 100	1 099

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 991 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	954 826	0	0	954 826
Fond för yttre underhåll	117 600	117 600	-190 000	190 000
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>1 072 426</b>	<b>117 600</b>	<b>-190 000</b>	<b>1 144 826</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 776 090	-117 600	-154 761	-1 503 729
Årets resultat	11 531	11 531	344 761	-344 761
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 764 559</b>	<b>-106 069</b>	<b>190 000</b>	<b>-1 848 490</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>-692 133</b>	<b>11 531</b>	<b>0</b>	<b>-703 664</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	11 531
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 658 490
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-117 600</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 764 559</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

**att i ny räkning överförs**

<u>115 000</u>
<b>-1 649 559</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 133 986	1 130 536
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	2 008
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 133 986</b>	<b>1 132 544</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-753 006	-1 080 129
Övriga externa kostnader	Not 5	-75 995	-96 729
Personalkostnader	Not 6	-63 940	-63 825
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-67 133	-67 133
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-960 073</b>	<b>-1 307 815</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>173 913</b>	<b>-175 271</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19	1 700
Räntekostnader och liknande resultatposter		-162 401	-171 190
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-162 382</b>	<b>-169 490</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>11 531</b>	<b>-344 761</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>11 531</b>	<b>-344 761</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	9 429 035	9 496 169
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 429 035</b>	<b>9 496 169</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>9 431 835</b>	<b>9 498 969</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		100	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 070 758	914 852
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 070 858</b>	<b>914 852</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 070 858</b>	<b>914 852</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 502 693</b>	<b>10 413 821</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		954 826	954 826
Fond för yttre underhåll	Not 13	117 600	190 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 072 426</b>	<b>1 144 826</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 776 090	-1 503 729
Årets resultat		11 531	-344 761
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 764 559</b>	<b>-1 848 490</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-692 133</b>	<b>-703 664</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	10 786 496	10 813 496
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 786 496</b>	<b>10 813 496</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	27 000	27 000
Leverantörsskulder		187 189	73 271
Övriga skulder		1 426	739
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	192 715	202 979
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>408 330</b>	<b>303 989</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 502 693</b>	<b>10 413 821</b>

## 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.

Avskrivningar	2019	2018
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

	2019	2018
Årsavgifter	1 090 133	1 090 133
Hyror parkering	43 872	40 420
Öresutjämning	-19	-17
	<b>1 133 986</b>	<b>1 130 536</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	0	2 008
	<b>0</b>	<b>2 008</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård beställning	9 000	0
	Sotning	7 145	0
	Hissbesiktning	2 486	2 395
	Myndighetstillsyn	4 794	0
	Gemensamma utrymmen	0	325
	Garage	49 356	49 356
	Serviceavtal	3 710	3 626
	Förbrukningsmateriel	2 959	3 616
	Teleport/hissanläggning	6 415	0
	Brandskydd	285	1 198
	Fordon	550	0
		<b>86 700</b>	<b>60 516</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	3 118	39 805
	Lås	2 595	300
	VVS	8 000	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 073
	Hiss	868	2 131
		<b>14 581</b>	<b>44 309</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	212 000
	Tvättstuga	0	43 625
	Lås	115 000	0
	VVS	0	193 250
		<b>115 000</b>	<b>448 875</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	116 280	98 616
	Värme	260 368	267 009
	Vatten	41 023	46 266
	Sophämtning/renhållning	37 473	35 588
		<b>455 144</b>	<b>447 479</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	25 216	24 001
	Kabel-TV	21 940	21 524
		<b>47 156</b>	<b>45 525</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>34 425</b>	<b>33 425</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>753 006</b>	<b>1 080 129</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Revisionsarvode extern revisor	10 000	10 000
	Föreningskostnader	406	388
	Styrelseomkostnader	308	322
	Fritids- och trivselkostnader	2 722	2 455
	Förvaltningsarvode	56 556	54 823
	Administration	932	946
	Konsultarvode	0	22 814
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 620	4 530
		<b>75 995</b>	<b>96 729</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har haft 1 anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	36 400	36 400
	Löner	14 400	14 400
	Sociala kostnader	13 140	13 025
		<b>63 940</b>	<b>63 825</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	52 690	52 690
	Förbättringar	14 443	14 443
		<b>67 133</b>	<b>67 133</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	11 800 858	11 800 858
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>11 800 858</b>	<b>11 800 858</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 304 689	-2 237 556
	Årets avskrivningar enligt plan	-67 133	-67 133
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 371 823</b>	<b>-2 304 689</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>9 429 035</b>	<b>9 496 169</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	380 000	380 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	19 400 000	18 800 000
	Taxeringsvärde mark	19 800 000	16 400 000
		<b>39 200 000</b>	<b>35 200 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	39 200 000	35 200 000
		<b>39 200 000</b>	<b>35 200 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	85 000	85 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>85 000</b>	<b>85 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-85 000	-85 000
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-85 000</b>	<b>-85 000</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	6 155	6 155
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>6 155</b>	<b>6 155</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 155	-6 155
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-6 155</b>	<b>-6 155</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 11</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Not 12</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	10 095	9 257
	Skattefordran	75 069	76 069
	Klientmedel hos SBC	581 882	425 814
	Placeringskonto hos SBC	403 712	403 712
		<b>1 070 758</b>	<b>914 852</b>

<b>Not 13</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	190 000	899 902
	Reservering enligt stadgar	117 600	95 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-190 000	-804 902
	<b>Vid årets slut</b>	<b>117 600</b>	<b>190 000</b>

<b>Not 14</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>Räntesats</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
		<b>2019-12-31</b>			
	Handelsbanken	1,050 %	1 330 365	1 330 365	rörlig
	Handelsbanken	1,050 %	2 197 881	2 197 881	rörlig
	Handelsbanken	1,630 %	2 700 000	2 700 000	2023-03-30
	Handelsbanken	1,870 %	2 585 250	2 612 250	2020-09-01
	Handelsbanken	1,050 %	2 000 000	2 000 000	rörligt
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>10 813 496</b>	<b>10 840 496</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-27 000	-27 000	
			<b>10 786 496</b>	<b>10 813 496</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 678 496 kr.

<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	11 074 300	11 074 300

<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Arvoden	71 200	70 400
	Sociala avgifter	22 371	20 549
	Ränta	16 800	20 385
	Avgifter och hyror	82 344	91 645
		<b>192 715</b>	<b>202 979</b>

<b>Not 17</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.



---

## Styrelsens underskrifter

---

LUND den 28/2 2020



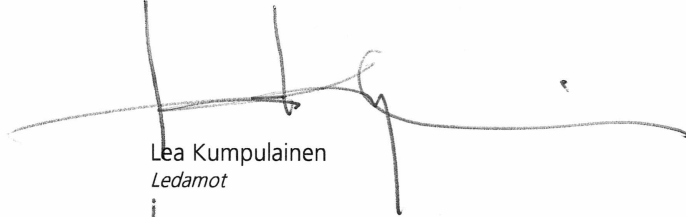
Thomas Lundgren  
*Vice-ordförande*



Lars-Erik Andersson  
*Ledamot*



Kerstin Fors  
*Ledamot*



Lea Kumpulainen  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 / 2 2020



Hans Westberg  
*Auktoriserad revisor*

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Smålandsgården  
Org. nr 716407-1420

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Smålandsgården för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 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

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. Risker 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 2019 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns 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.

### 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2020-02-28



Hans Westberg  
Auktoriserad 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](http://WWW.SBC.SE)