



ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Smågårde 2



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Smågårde 2 med säte i Gotland org.nr. 769630-3382 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-04-14. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2016-04-14, reviderades 2022-11-10. Styrelsen beslutade att ta fram en ny ekonomisk plan med anledning av att föreningens lokal har gjorts om till en lägenhet

Stadgar registrerades 2015-07-23 reviderades 2021-09-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheten Gotlands Tofta Smågårde 2 1:159, Region Gotland. Betaniavägen 28 A-F, 30 A-E, 32 A-G, 34, 36, 38, 40 och 42 622 65 Gotlands Tofta.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tofta Smågårde 1-159 region Gotland		2015

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Försäkringsbolag. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
23	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	825
1	Uthyrningslägenhet	30
Totalt 24 objekt		855

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 1 st 2 rok, 6 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Margareta Rindö	Ordförande	2022-05-27
Pontus Back	Ledamot	2022-05-27
Johan Sundén	Ledamot	2022-05-27
Pia Jacobsson	Suppleant	2022-05-27
Henrik Wick	Suppleant	2022-05-27

Styrelsen har under året hållit 14 st protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Margareta Rindö, Joacim Isberg, Pontus Back.

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna eller en av dem i förening med externa firmatecknaren.

Revisorer har varit: Roland Johansson vald av föreningen.

Valberedning har varit: Espérance Nkurunziza och Roland Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-27.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**FÖRVALTNINGSAVTAL**

Ekonomisk förvaltning Rolf Villén Ekonomi AB tom 2022-06-30, från och med 2022-07-01 är HSB Södertörn anlitad som ekonomisk förvaltare.

El levereras genom Gotlands energi AB.

Föreningens lån är upptagna i Handelsbanken.

Vatten & sophantering hanteras genom Region Gotland.

Fastighetsskötsel i avtal med Svisses Trädgårdsservice.

Veteranpolen har anlitats för att slå ihop de två uthyrningsrummen till en lägenhet

Visby mäklarna har anlitats för försäljningen av uthyrningslägenheten.

Under året har Gotlands kommun påbörjat utredningen av ärendet MBN 2021/1235 Smågårde 2 1:159 gällande föreningens användningsområde då fastigheten är klassad som hotell, pensionat enligt planbestämmelser och inte som bostäder.

Under 2023 kommer beslut tas om föreningen kommer beläggas med någon åtgärd eller om ärendet kommer avslutas utan åtgärd.

Byte av ekonomisk förvaltare har skett då Rolf Willén ekonomi sagt upp avtalet och erbjudit föreningen att överföra avtalet med samma villkor till HSB Södertörn som ekonomisk förvaltare.

Avgiften för 2023 har beslutats höjas med 10% på grund av den höga inflationen som innebär höjda driftkostnader.

Elavgiften höjs med 40 % för Betaniavägen 28 A – 32 G på grund av yttre omständigheter som gett väsentligt högre elpriser.

Stugorna på Betaniavägen 34 - 42 har egna elmätare och elen betalas separat av dess medlemmar.

Årsavgiften för 2022 uppgick till 578 kr per m2.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Se tidigare årsredovisningar

Inget underhåll har utförts under 2022

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Byte av fönster främst på Betaniavägen 28A-28G, 32A-32G och 34. Renoveringen av vissa fasader som målning och byte av murkna paneler. Betaniavägen 30A- 30E, behöver stöttas upp underifrån med bärlinor.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 st bostadsrätter överlåtits och 0 st upplåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 42.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	126	0	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 032	4 081	4 139	4 234	4 328
Räntekänslighet, %	7	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	329	0	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	544	360	322	319	348
Årsavgifter, kr/kvm	578	555	697	683	632
Totala intäkter, kr/kvm	690	587	581	571	994
Nettoomsättning, tkr	690	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-84	-185	-60	-52	-264
Soliditet, %	82	83	82	82	82

From 2022 är nyckeltalen beräknade enligt HSB Södertörns uppställning och standard. Därav kan vissa nyckeltal avvika från föregående år.

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	17 175 000	0	0	17 175 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	165 000	0	90 000	255 000
S:a bundet eget kapital, kr	17 340 000	0	90 000	17 430 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-951 938	-184 890	-90 000	-1 226 828
Årets resultat, kr	-184 890	184 890	-83 997	-83 997
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 136 828	0	-173 997	-1 310 825
S:a eget kapital, kr	16 203 172	0	-83 997	16 119 175

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 90 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 136 828
Årets resultat, kr	-83 997
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 220 825

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-90 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 310 825

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	689 563	587 448
Summa rörelseintäkter		689 563	587 448
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-449 185	-445 728
Övriga externa kostnader	Not 4	-52 932	-8 138
Personalkostnader och arvode	Not 5	-24 867	-79 646
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-187 680	-187 680
Summa rörelsekostnader		-714 664	-721 192
Rörelseresultat		-25 102	-133 744
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		129	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-59 025	-51 146
Summa finansiella poster		-58 896	-51 146
Årets resultat		-83 997	-184 890

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	19 109 212	19 296 892
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		19 109 212	19 296 892
Summa anläggningstillgångar		19 109 212	19 296 892
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-,hyres och andra kundfordringar		9 168	0
Övriga fordringar	Not 8	280 530	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	29 081	0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		318 779	0
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 10	184 019	335 616
<i>Summa kassa och bank</i>		184 019	335 616
Summa omsättningstillgångar		502 799	335 616
Summa tillgångar		19 612 011	19 632 508

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	17 175 000	17 175 000
Fond för yttre underhåll	255 000	165 000
Summa bundet eget kapital	17 430 000	17 340 000
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 226 828	-951 938
Årets resultat	-83 997	-184 890
Summa ansamlad förlust	-1 310 825	-1 136 828
Summa eget kapital	16 119 175	16 203 172
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 0	3 349 000
Summa långfristiga skulder	0	3 349 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 3 326 650	18 000
Leverantörsskulder	29 208	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 12 25 398	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 111 580	62 336
Summa kortfristiga skulder	3 492 836	80 336
Summa skulder	3 492 836	3 429 336
Summa eget kapital och skulder	19 612 011	19 632 508

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges nedan.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Avskrivning fastighet

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Byggnaderna avskrivs under 100 år, sopstation under 20 år

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens stadgar.

Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av stämman.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 519 kr per lägenhet 2022.

Kommunal fastighetsavgift för småhus är 0,75% av fastighetens taxeringsvärde, dock högst 8 874 kr per bostadsbyggnad år 2022.

Statlig fastighetskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, tex avkastning på en del placeringar.

Balans- och resultaträkningen 2021 och 2022 har justerats på grund av omklassificering av kostnader från föregående år. Med anledning av detta skiljer sig notuppställningen från föregående år.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	476 713	457 704
	Årsavgift konsumtionsavgift el	205 821	128 196
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 798	1 548
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	1 231	0
		689 563	587 448
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-10 724	-74 887
	Förvaltningskostnader	-34 800	-38 300
	El	-210 143	-137 697
	Vatten	-61 306	-48 548
	Renhållning	-49 789	-33 408
	Fastighetsskötsel och lokalförbrukning	-16 919	-17 628
	Försäkringar	-56 161	-59 734
	Övriga driftskostnader	-9 343	-35 526
		-449 185	-445 728
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Inget underhåll är utfört	0	0
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-2 743	-7 847
	Kostnader överlåtelse och pant	-7 034	0
	Kontorsutrustning och -material	0	-191
	Konsulter	-8 125	0
	Veteranpoolen	-35 030	-100
		-52 932	-8 138
Not 5	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-19 999	-22 499
	Övrig lön, lägenhetsskada	0	-39 900
	Övriga personalkostnader	0	-67
	Sociala avgifter	-4 868	-17 180
		-24 867	-79 646
Not 6	Avskrivningar		
	Byggnader	-177 336	-177 336
	Markanläggningar	-10 344	-10 344
		-187 680	-187 680

Not 7		Byggnader och mark		2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader				17 733 719	17 733 719
Ingående anskaffningsvärde mark				2 427 782	2 427 782
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar				206 793	206 793
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				20 368 294	20 368 294
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader				-1 019 682	-842 346
Årets avskrivningar byggnader				-177 336	-177 336
Ingående avskrivningar markanläggningar				-51 720	-41 376
Årets avskrivningar markanläggningar				-10 344	-10 344
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-1 259 082	-1 071 402
Utgående bokfört värde				19 109 212	19 296 892
Bokförda värden byggnader				16 536 701	16 714 037
Bokförda värden mark				2 427 782	2 427 782
Bokförda värden markanläggningar				144 729	155 073
Fastighetsbeteckning:		Gotland Tofta Smågårde 1:159 Gotlands län, I, 09			
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2015	6 400 000	762 000	7 162 000	6 311 000
		6 400 000	762 000	7 162 000	6 311 000

Not 8		Övriga fordringar	
Avräkning HSB		280 530	0
		280 530	0

Not 9		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	
Förutbetald försäkring		15 381	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 700	0
		29 081	0

Not 10		Kassa och bank	
Handelsbanken		4 019	155 616
Handelsbanken		180 000	180 000
		184 019	335 616

Not 11		Skulder till kreditinstitut		
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Handelsbanken Gotland	1,80%	2023-03-30	2 804 805	28 260
Handelsbanken Gotland	1,80%	2023-03-30	152 845	1 540
Handelsbanken Gotland	4,10%	2023-03-01	369 000	18 000
			3 326 650	47 800
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				191 200
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				3 087 650

Ställda säkerheter*Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar*

Fastighetsinteckning	3 610 000	3 610 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	3 610 000	3 610 000

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder, årsavgifter och hyror	25 398	0
	25 398	0

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	10 000	0
Upplupna sociala avgifter	2 434	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	50 453	12 700
Upplupna räntekostnader	1 219	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	47 474	43 961
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 675
	111 580	62 336

Not 14 Eventualförpliktelser

Inga

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser av vikt finns att nämna

Denna årsredovisning är digitalt signerad av

Margareta Rindö

Johan Sundén

Pontus Back

Min revisionsberättelse har avgivits

Roland Johansson

Revisor vald av föreningsstämman

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Smågårde 2, org.nr. 769630-3382

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Smågårde 2, 769630-3382 för år 2022.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2022 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning Brf Smågårde 2 för år 2022.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Digitalt signerad

.....
Roland Johansson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Smågårde 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARGARETA RINDÖ

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 22:30:46



PONTUS BACK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 17:07:26



JOHAN SUNDÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 08:50:09



ROLAND JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 09:04:21



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Smågårde 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROLAND JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-05 kl. 09:05:13



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.