

Årsredovisning 2019

BRF SMÅLAND 4 OCH 5 716416-7129

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens ekonomiska plan registrerades 1979 med ändringar 1992.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Småland 4 och 5 i Stockholms kommun. Föreningens samtliga 26 bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har registrerats hos Bolagsverket. Föreningen registrerades 1979-11-12.

Äkta förening

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen har 26 lägenheter om totalt 1 448 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Gjensidige.

Leverantörer

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Vardia. Föreningens och fastigheternas ekonomiska (fr.o.m. 2014-07-01) sköts av Nabo AB. Ellevio levererar el. Stockholm Vatten sköter vatten/avlopp. Fastighetshjälpen Peter Lindgren AB sköter (fr.o.m. 2014-10-01) fastighetsförvaltning och städar trapphus/soprum och tvättstuga. Sita och Suez står för sophämtning och återvinning av tidningar, papp- och plast förpackningar, glas och metall. Stockholms Stadsnät levererar fiber för internet, sedan september 2017.

Styrelse

Ordinarie ledamöter

Johan Rydh fram tom Maj 2019
Lars Wiklund
Bent Holm
Anna-Karin Johansson fram tom Maj 2019
Sasha Madzar
Matilda Månsdotter
Jenny Kjellbom
Tomas Gustafsson

Föreningens firma tecknas av ordinarie styrelseledamöter två i förening. Styrelsen har haft 11 protokollförda möten under året.

Årets händelser

In- och utträden i föreningen

<i>Lägenhet nr</i>		<i>Lämnat föreningen</i>	<i>Ny medlem i föreningen</i>	
531	Bellmansg. 34	Per Svangren, Liselott Svangren	Per Norling	Dec 2019
131	Bellmansg. 32	Erik Ahlzen, Sophie Larsén	Tomas Gustavsson, Johanna Skarle	Feb 2019
121	Bellmansg. 32A	Lars Werdelin	Lisa Ekdal	Mars 2019

Övrigt

Ordinarie årsstämma hölls 2019-04-24

Vårens gårdsfixardag ägde rum 2019-06-15

Höstens gårdsfixardag ägde rum den 2019-10-20

10 Balkonger på innergården har byggts

Fönsterrenovering av gathusets fönster, som vetter mot innergården, har skett

Badrumsrenoveringar med stam- och tappvattenbyten har skett Stam 8 32A, Stam 3, Stam 1, Stam 6, Stam 9

Renovering av läckande Terrass i 34an, lgh 531 har gjorts.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 36 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 35 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 038	1 034	1 034	1 032
Resultat efter fin. poster	-231	-370	-27	172
Soliditet, %	-2	-23	-13	-13
Yttre fond	737	650	562	475
Taxeringsvärde	38 642	29 166	29 166	29 166
Bostadsyta, kvm	1 448	1 448	1 448	1 448
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	717	714	714	713
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 401	3 552	3 566	3 577
Genomsnittlig skuldränta, %	1,13	1,72	1,68	1,72
Belåningsgrad, %	104,78	132,34	133,65	131,61

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	1 158	-	-	1 158
Upplåtelseavgifter	1 670	-	-	1 670
Fond, yttre underhåll	650	-	87	737
Direkt kapitaltillskott	0	-	1 141	1 141
Balanserat resultat	-4 121	-370	-87	-4 578
Årets resultat	-370	370	-231	-231
Eget kapital	-1 013	0	910	-103

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 578
Årets resultat	<u>-231</u>
Totalt	-4 810

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	87
Att från yttre fond i anspråk ta	-650
Balanseras i ny räkning	<u>-4 248</u>
Totalt	-4 810

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 038	1 034
Rörelseintäkter		0	378
Summa rörelseintäkter		1 039	1 411
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-549	-1 191
Övriga externa kostnader	7	-129	-246
Personalkostnader	8	-60	-119
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-471	-141
Summa rörelsekostnader		-1 208	-1 698
Rörelseresultat		-170	-286
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3	5
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-65	-89
Summa finansiella poster		-62	-84
Resultat efter finansiella poster		-231	-370
Årets resultat		-231	-370

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	6 081	3 887
Maskiner och inventarier	11	47	53
Pågående projekt		0	8
Summa materiella anläggningstillgångar		6 128	3 948
Summa anläggningstillgångar		6 128	3 948
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8	8
Övriga fordringar	12	21	16
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	52	68
Summa kortfristiga fordringar		81	93
Kassa och bank			
Kassa och bank		423	451
Summa kassa och bank		423	451
Summa omsättningstillgångar		504	543
Summa tillgångar		6 632	4 491

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 969	2 828
Fond för yttre underhåll		737	650
Summa bundet eget kapital		4 706	3 478
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 578	-4 121
Årets resultat		-231	-370
Summa fritt eget kapital		-4 810	-4 491
Summa eget kapital		-103	-1 013
Avsättningar			
Avsättningar		48	48
Summa avsättningar		48	48
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	6 280	5 120
Summa långfristiga skulder		6 280	5 120
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		92	24
Leverantörsskulder		153	138
Skatteskulder		-20	-2
Övriga kortfristiga skulder		-1	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	184	174
Summa kortfristiga skulder		408	336
Summa eget kapital och skulder		6 632	4 491

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	451	745
Resultat efter finansiella poster	-231	-370
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	471	141
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	240	-229
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	12	5
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	4	-44
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	255	-268
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-2 652	-6
Kassaflöde från investeringar	-2 652	-6
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	1 141	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	1 228	-20
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 369	-20
Årets kassaflöde	-27	-294
Likvida medel vid årets slut	423	451

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Småland 4 och 5 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	2-10 %
Maskiner och inventarier	6,6-10 %
Byggnad	1-30 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Årsavgifter, bostäder	1 038	1 034
Övriga intäkter	0	378
Summa	1 039	1 411

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	20	21
Fastighetsskötsel	121	95
Snöskottning	9	10
Städning	16	17
Trädgårdsarbete	5	12
Övrigt	8	25
Summa	180	180

Not 4, Reparationer	2019	2018
Försäkringsskador	0	12
Reparationer	3	7
Summa	3	19

Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	165	167
Sophämtning	59	62
Vatten	40	40
Summa	265	269

Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	31	23
Fastighetsförsäkringar	31	26
Fastighetsskatt	36	35
Kabel-TV	0	-5
Summa	98	79

Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	26	4
Juridiska kostnader	3	162
Kameral förvaltning	33	19
Revisionsarvoden	6	13
Övriga förvaltningskostnader	60	48
Summa	129	246

Not 8, Personalkostnader	2019	2018
Arbetsgivaravg. för sem- och löneskuld	0	14
Sociala avgifter	14	14
Styrelsearvoden	45	90
Övriga personalkostnader	1	1
Summa	60	119

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	65	89
Summa	65	89

Not 10, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	5 354	5 196
Årets inköp	2 660	158
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	8 014	5 354
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 467	-1 332
Årets avskrivning	-465	-135
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 933	-1 467
Utgående restvärde enligt plan	6 081	3 887
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>940</i>	<i>940</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 642	10 766
Taxeringsvärde mark	26 000	18 400
Summa	38 642	29 166

Not 11, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	135	135
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	135	135
Ingående ackumulerad avskrivning	-82	-76
Avskrivningar	-6	-6
Utgående ackumulerad avskrivning	-88	-82
Utgående restvärde enligt plan	47	53

Not 12, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	21	16
Summa	21	16

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	8	8
Fastighetsskötsel	0	12
Försäkringspremier	30	31
Förvaltning	10	8
Städning	0	5
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	5
Summa	52	68

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2019-12-31	2018-12-31
SEB	2020-09-28	1,25 %	2 080	2 096
SEB	2020-09-28	1,25 %	1 506	1 522
SEB	2020-09-28	1,25 %	1 526	1 526
SEB	2021-04-28	0,89 %	760	
SEB	2021-11-28	0,75 %	500	
Summa			6 372	5 144
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			92	

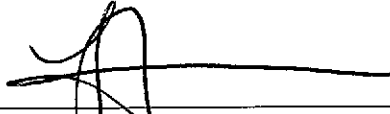
Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknade uppl. sociala avifter	14	14
El	12	17
Förutbetalda avgifter/hyror	87	86
Löner	45	45
Utgiftsräntor	3	2
Vatten	7	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	9
Summa	184	174

Not 16, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	6 396	5 200
Summa	6 396	5 200

Underskrifter

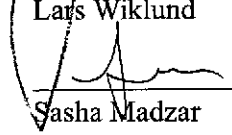
Stockholm, 2020-04-08
Ort och datum


Tomas Gustafsson


Jenny Kjellbom

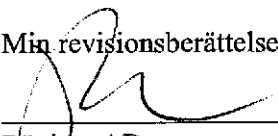

Lars Wiklund


Matilda Månsdotter


Sasha Madzar


Bent Holm

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-27


Rävisor AB
Extern revisor

David Walman

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Småland 4 och 5
Organisationsnummer 716416-7129**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Småland 4 och 5 för år 2019.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Småland 4 och 5 för år 2019.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

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

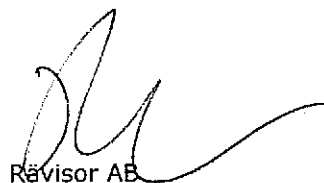
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt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

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

Uttalanden

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

Stockholm 2020-04-27



Rävisor AB
David Walman
Revisor