

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Jacob Smälänning

Org.nr. 769622-0271

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	9

Brf Jacob Smålänning

Org.nr. 769622-0271

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Under året har styrelsen haft följande sammansättning: Jan Bengtsson, Staffan Petersson, Martin Hoffmann, Susanne Lenander och Eva Vilhelmsson

Vald revisor; Per Eriksson, Sporrang & Eriksson Revisionsbyrå

Föreningens säte är Kalmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Slangarna till våra pumpar har åtgärdats så att de inte viker sig och därför inte är funktionsdugliga.

Q-Park (Aimo) har startat upp parkeringsövervakningen på våra ytor.

Ommålning av källargolv i hus 8-10 är gjort.

Alla trapphus har ommålats.

Den gamla oljepannan har nedmonterats liksom den sockel som den stod på.

Husgrunderna på våra hus är ommålade liksom garagedfarten till hus 8-10.

Samlingslokalen har fått nya kylskåp, underskåp, överskåp, diskmaskin, mikrovågsugn, spisfläkt och bänkskiva.

Avfuktning i källaren hus 8-10 pågår.

Ovanstående reparationer och underhåll har belastat årets resultat med ca 680 tkr.

Under räkenskapsåret har en extra amortering av föreningens banklån gjorts med 2 000 000 kr.

Medlemsinformation

Föreningen utgörs av fastigheten Herden 2 med adresserna Jacob Smålännings gata 8 A-B, 10, 12 A-B, 14 A-B 392 37 Kalmar.

Fastigheten innehåller 42 bostäder. Sammanlagd bostadsyta är 3 225 kvm. Fastigheten värms upp av fjärrvärme. Fastigheten Herden 2 uppfördes ursprungligen år 1957.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 381 223	2 344 108	2 419 459	2 460 250
Resultat efter finansiella poster	-629 725	-418 166	447 690	-57 865
Soliditet (%)	39,55	38,59	34,84	34,96
Balansomslutning	45 957 977	48 732 438	47 422 789	47 635 733
Kassalikviditet (%)	326,35	167,50	296,46	254,27

Definitioner av nyckeltal, se noter

Brf Jacob Smälänning

Org.nr. 769622-0271

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	17 924 954	1 959 695	387 000	29 857 781	-31 321 099
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			64 500		-64 500
Omdisposition av uppskrivningsfond	0	0	0	-1 747 394	1 747 394
Årets resultat					-629 725
Belopp vid årets utgång	17 924 954	1 959 695	451 500	28 110 387	-30 267 930

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-29 638 205
Årets resultat	-629 725
	<hr/>
	-30 267 930

Förslag till disposition:

Fond för yttre underhåll	64 500
Balanseras i ny räkning	-30 332 430
	<hr/>
	-30 267 930

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Jacob Smälänning

Org.nr. 769622-0271

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 381 223	2 344 108
Övriga rörelseintäkter		6 731	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>2 387 954</u>	<u>2 344 108</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 996 044	-1 729 054
Personalkostnader		-58 268	-60 216
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-412 746	-411 558
Summa rörelsekostnader		<u>-2 467 058</u>	<u>-2 200 828</u>
Rörelseresultat		-79 104	143 280
Finansiella poster			
Räntekostnader		-550 621	-561 446
Summa finansiella poster		<u>-550 621</u>	<u>-561 446</u>
Resultat efter finansiella poster		-629 725	-418 166
Resultat före skatt		-629 725	-418 166
Årets resultat		<u>-629 725</u>	<u>-418 166</u>

Brf Jacob Smälänning

Org.nr. 769622-0271

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

4

43 538 166

43 923 049

Inventarier, verktyg och installationer

5

271 075298 938**Summa materiella anläggningstillgångar**

43 809 241

44 221 987

Summa anläggningstillgångar

43 809 241

44 221 987

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

55 744

78 357

Övriga fordringar

0

1 349 999

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

44 28428 363**Summa kortfristiga fordringar**

100 028

1 456 719

Kassa och bank

Kassa och bank

2 048 7083 053 732**Summa kassa och bank**

2 048 708

3 053 732

Summa omsättningstillgångar

2 148 736

4 510 451

SUMMA TILLGÅNGAR**45 957 977****48 732 438**

Brf Jacob Smålänning

Org.nr. 769622-0271

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

Uppskrivningsfond

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

2019-12-31

2018-12-31

Not

19 884 649

28 110 387

451 500

48 446 536

19 884 649

29 857 781

387 000

50 129 430

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

-29 638 205

-629 725

-30 267 930

-30 902 933

-418 166

-31 321 099

Summa eget kapital

18 178 606

18 808 331

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

6

27 120 965

27 120 965

27 231 430

27 231 430

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

142 760

130 531

113 987

12 788

258 340

658 406

2 185 820

106 873

111 384

0

288 600

2 692 677

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

45 957 977

48 732 438

Brf Jacob Smälänning

Org.nr. 769622-0271

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader och mark

100

Inventarier, verktyg och installationer

15

Not 2 Nettoomsättning

2019

2018

Månadsavgifter

1 405 644

1 301 916

Hysesintäkter

936 520

1 007 159

Uthyrning garage

29 400

28 700

Uthyrning förråd

8 400

4 400

Övriga intäkter

1 259

1 933

2 381 223

2 344 108

Not 3 Övriga externa kostnader

2019

2018

Övriga lokalkostnader

5 713

5 726

El för belysning

74 409

90 879

Fjärrvärme

427 496

403 608

Vatten & avlopp

137 191

136 752

Sophämtning

89 711

92 469

Snöröjning

4 133

55 927

Trädgårdsskötsel

4 309

2 917

Reparation & underhåll fastighet

679 528

429 345

Hiss service

37 325

22 411

Övriga fastighetskostnader

6 464

0

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

57 834

56 154

Fastighetsförsäkring

47 423

40 866

Fastighetsskötsel & förvaltning

247 938

204 238

Förbrukningsinventarier

26 401

3 327

Förbrukningsmaterial

38 614

30 631

Annonsering

0

2 500

Hisstelefon

5 121

4 287

Datakommunikation

13 872

10 109

Revision

24 750

20 625

Ekonomisk förvaltning

57 774

61 431

Konsultarvoden

0

50 000

Bankkostnader

1 000

500

Föreningsavgifter

7 038

1 872

Övriga kostnader

1 600

2 480

Lämnade bidrag & gåvor

400

0

1 996 044

1 729 054

Brf Jacob Smälänning

Org.nr. 769622-0271

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	16 370 338	15 616 249
	Inköp	0	754 089
	Utgående anskaffningsvärden	16 370 338	16 370 338
	Ingående avskrivningar	-800 296	-659 221
	Årets avskrivningar	-142 263	-141 075
	Utgående avskrivningar	-942 559	-800 296
	Ingående uppskrivningar	28 353 007	28 595 627
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-242 620	-242 620
	Utgående uppskrivningar	28 110 387	28 353 007
	Redovisat värde	43 538 166	43 923 049

Uppskrivning av fastigheten gjordes år 2012 i samband med att föreningen förvärvade fastigheten Herden 2.

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	417 739	417 739
	Utgående anskaffningsvärden	417 739	417 739
	Ingående avskrivningar	-118 801	-90 938
	Årets avskrivningar	-27 863	-27 863
	Utgående avskrivningar	-146 664	-118 801
	Redovisat värde	271 075	298 938

Not 6	Långfristiga skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Förfaller mellan 2 och 5 år	571 040	743 280
	Förfaller senare än 5 år	26 549 925	26 488 150
		27 120 965	27 231 430

Övriga noter

Not 7	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	33 475 000	33 475 000

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningsstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder


Brf Jacob Smälänning

Org.nr. 769622-0271

NOTER

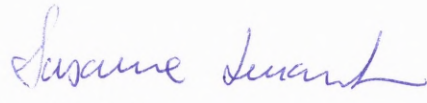
Kalmar 2020-02-23


Jan Bengtsson
Ordförande

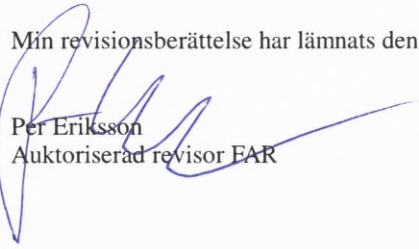

Staffan Petersson


Martin Hoffmann


Eva Vilhelmsson


Susanne Lenander

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 mars 2020


Per Eriksson
Auktoriserad revisor FAR



Sporrong & Eriksson

REVISIONSBYRÅ AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Jacob Smålänning
Org.nr. 769622-0271

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Jacob Smålänning 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 revisionsssed 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

- skaffar jag mig en förståelse av den del av 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Sporrong & Eriksson

REVISIONSBYRÅ AB

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Jacob Smålänning 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 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 överträdelse 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.

Kalmar den 13 mars 2020

Per Eriksson

Auktoriserad revisor