

Årsredovisning 2020

BRF SMÅLÄNNINGEN 3

769623-7838



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SMÅLÄNNINGEN 3

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	13
Balansräkning	14
Noter	17

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



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och lokaler åt medlemmarna för nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2011-10-12 hos bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2013-05-15. Föreningen har på extrastämma 2018-02-01 samt årsstämma 2018-05-23 beslutat att ändra stadgarna så att de är i enlighet med nya lagen om ekonomiska föreningar. Dessa nya stadgar registrerades av Bolagsverket 2018-09-27.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt kollektivt bostadsrättstillägg.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Helén Lind Jaktlund	Ordförande
Jonas Johnsson	Sekreterare
Gustav Hansson	Kassör
Erika Dahlgren	Ledamot
Alina Mieke	Suppleant

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är i god balans. Via årsavgifter ska medlemmarna finansiera löpande kostnader samt till viss del kommande underhåll. Styrelsen upprättar inför varje år en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningar till fond för yttre underhåll anpassas utifrån föreningens stadgar och plan för underhåll.

VALBEREDNING

Eva Darolf Linnros.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av ledamöterna.

REVISORER

Claudio Henriksson Auktoriserad revisor

FÖREGÅENDE FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-02.

FASTIGHETSUPPGIFTER

Föreningen förvärvade 2013-05-23 fastigheten Stockholm Smålänningen 3 från Familjebostäder för 168 877 310 kr. För förvärvet togs lån på Ålandsbanken på 80 471 541 kr. Resterande belopp finansierades av egna insatser på 111 416 436 kr samt upplåtelseavgifter på 3 509 786 kr. Av medlen sattes också av till en reparationsfond på 12 000 000 kr.

Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus varav ett punkthus med källare och 7 våningar samt tre lamellhus med källare och 3-4 våningar. Adresserna är Drachmannsgatan 15-19 (udda nummer), och Holbergsgatan 20-24, 32-38, 38A samt Sigrid Undsets Gata 2-24 (jämma nummer).

Fastigheten byggdes 1951 och har värdeår 1951.

Per december 2020 var läget följande:

Total yta bostadsrättslägenheter	7311 kvm
Total yta hyresrättslägenheter	1961 kvm
Antal lokaler	4 st
Total lokalyta	104 kvm

Per december 2019 var det 124 bostadsrättslägenheter och 36 hyresrättslägenheter. Under året har en hyresrätt upplåtits som bostadsrätt, samt fyra ateljéer upplåtits till bostadsrätter och är för tillfället under ombyggnad för att kunna säljas.

Lägenhetsfördelning:

Antal rum	1	2	3	Totalt
Antal lägenheter	23	91	50	164
Bostadsrättslägenheter	19	67	43	129
Hyresrättslägenheter	4	24	7	35

Föreningen hyr ut 13 st parkeringsplatser. Till parkeringsplatserna finns det en kölista som administreras av föreningens ekonomiska förvaltare, Nabo. För att erhålla en parkering ska personen vara medlem i föreningen samt inneha körkort och bil. Utöver lägenheter, lokaler och p-platser, hyr föreningen ut förrådsutrymmen. Föreningen hyr även ut utrymmen för master och antenner. (Intäkter för förråd och master/antenner redovisas i resultaträkningen under Nettomsättning, Övriga intäkter).

UTFÖRDA UNDERHÅLL

Tidigare underhållsplan från 2013

I samband med förvärvet 2013 gjordes en underhållsplan samt en avsättning till reparationsfond baserat på underhållsplanen. Avsättningen var på 12 000 000 kr. I sammanställningen nedan framgår planerade åtgärder till beräknad och verklig kostnad. Kvar av underhållsfondens ursprungliga 12 000 000 kr finns efter 2020 års slut 3 241 240 kr.

Bland det underhåll som kvarstår att göras planeras översyn av tegelfogar samt målning av träfasad (miljöstuga och redskapsbod). Dessa planerades i underhållsplanen från 2013 att utföras 2020, men har i den uppdaterade underhållsplanen flyttats till år 2022 respektive 2025.

<i>Planerat och genomfört mot underhållsplan</i>	<i>Beräknad kostnad</i>	<i>Verklig kostnad</i>	<i>Beräknat år</i>	<i>Verkligt år</i>	<i>Kvar av reparationsfond</i>
Utbyte värmeundercentral	300000	367855	2013	2013	-67855
Renovering tak, ommålning plåtdetaljer	1050000	400463	2012	2014, 2018	649537
Tvättstugor	300000	186500	2017	2014	113500
Spolning och rensning av avlopp	300000	41250	2017	2014	258750
Utbyte av VA till lokaler	750000	22486	2012	2014	727514
Fasad tegelfasader, kompletteringsfogning	400000	0	2020 (2022)		400000
Fasad träpanel	30000	0	2020 (2025)		30000
Elinstallationer	5200000	5899271	2016	2016/2017	-699271
Övriga åtgärder;	3670000				1829065

Nytt låssystem Aptus, nya portar		283143		2014	
Renovering trapp		61250		2015	
Renovering gemensamma utrymmen		166917		2015	
Renovering fasader ateljéer		950000		2016	
Upprustning pergola		233750		2020	
Behandling entrépartier		61875		2020	
Förstudie/översyn horisontella stammar		84000		2020	
Summa	12000000	8758760			3241240

Ny underhållsplan från 2019

Föreningen tog under 2019 fram en ny underhållsplan för åren 2019 - 2058, vilken ersatte tidigare underhållsplan från 2013. Den nya underhållsplanen ligger på föreningens hemsida. Planen ska vara ett levande dokument och uppdateras årligen.

Det planerade underhållet från underhållsplanen från 2013 ingår även i den nya underhållsplanen.

Kostnader för planerat underhåll har 2020 varit 379 625 kr och bestod av upprustning av pergola, behandling av entrépartier, samt översyn av de horisontella stammarna.

PLANERADE UNDERHÅLL 2021

Enligt underhållsplanen planeras för år 2021 att fortsätta renovera entrépartier och att renovera de horisontella stammarna medelst relining. Under 2021 kommer det även utföras en renovering av brandskydd. Styrelsen kommer även arbeta med att ta in behovsanalys och offerter för renovering av hissen på Sigrid Undsets gata 24. För övrigt hänvisas till underhållsplanen på föreningens hemsida.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och trädgårdsskötsel

Städning och byte av entremattor

Snöröjning och sandning

Nabo

Svealands Fastighetsteknik AB (Svefab)

Swedal Fastighet

Västerorts BMF

Hisservice	ManKan Hiss
Parkeringsövervakning och störningsjour	Bevaknings Assistans
Bredband	ComHem gruppavtal
Övrig fiber	Stokab och Zitius
Lås och Aptussystem	Bergs Lås och Aptus Elektronik
Vatten och Renhållning	Stockholm Vatten och Avfall, och Suez Recycling
Elhandel	God El
Elnät	Fortum Ellevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Försäkring	Trygg-Hansa

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

STYRELSESAMMANTRÄDEN

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och har i regel minst ett styrelsemöte i månaden. Sedan den ordinarie årsstämman 2020 och fram t.o.m. 2021-01-05 har det hållits tio protokollförda styrelsemöten, och ytterligare fem styrelsemöten planeras fram till årsstämman 2021.

ARVODE

Arvode till styrelsen beslutas av föreningsstämman som 2020-06-02 beslutade att arvode ska utgå med 1000 kr/lägenhet vilket motsvarar 160 000 kr för detta verksamhetsår.

ÅRETS STYRELSEARBETE

Styrelsen har delat upp det löpande arbetet i olika ansvarsområden. Helen Lind Jaktlund har som ordförande haft det övergripande ansvaret. Gustav Hansson har varit kassör och Jonas Johnsson sekreterare. Erika Dahlgren har tagit ansvar för föreningens information. Alina Miehe (suppleant) har ansvarat för fastighetsfrågor.

Styrelsens löpande arbete består av att tillsammans med leverantörer utföra besiktning och inspektion av fastigheten, och vid behov utföra reparationer även utöver det planerade underhållet. Till det löpande arbetet hör även bl.a. att attestera fakturor, att se över avtal, samt att svara på förfrågningar från medlemmar. Styrelsen har även arbetat långsiktigt med att se över underhållsplanen och långtidsbudgeten.

Ateljéerna

Av föreningens sex ateljéer är en såld som bostadsrätt, en hyrs ut som lokal och övriga fyra har upplåtits som bostadsrätt och är under ombyggnad för att kunna säljas. Avtal har tecknats med Gleipnergruppen AB för att hantera bygglov samt att färdigställa och att sälja ateljéerna. Färdigställande och försäljning förväntas under 2021. Försäljningen av ateljéerna förväntas dels att inbringa en försäljningsintäkt, samt dels att inbringa en

återkommande intäkt i form av årsavgifter. En försäljning förutsätter ett godkänt bygglov. Kostnader för bygglov, arkitekt, byggkostnader m.m. har aktiverats under "pågående om- och tillbyggnad" i avvaktan på försäljningsintäkter och uppgår vid årsskiftet 2020/2021 till 897 272 kr.

De horisontella stammarna

Under 2020 har det utförts en inspektion och översyn av våra horisontella stammar (dvs. i markplan). Eftersom de horisontella stammarna ligger djupt har översynen förordat att den bästa lösningen är att renovera stammarna medelst relining. Styrelsen har därför beslutat att renovering ska ske medelst relining. Att renoveringen kommer ske medelst relining kommer innebära en låg påverkan för de boende, då metoden inte kräver att golv och mark bryts upp.

Övriga händelser

Under året har föreningen sålt en hyresrätt som bostadsrätt. Försäljningslikviden bokförs på balansräkningens konton på "Egna insatser" och "Upplåtelseavgifter". Mäklararvodet hamnar som en kostnad under konsultkostnader.

FÖRENINGENS EKONOMI

Allmänt

Vår förening har fortsatt en mycket god ekonomi och stora dolda värden i de 35 hyresrätterna samt ateljéerna. Årsavgiften har endast höjts en gång sedan bildandet 2013, och medlemmarna bör förbereda sig på att årsavgifterna framöver kan komma att höjas åtminstone i nivå med inflationen.

Föreningens lån

Föreningens lån uppgick vid årets början till 26 568 000 kr och vid årets slut till 20 000 000 kr. Lånet har under året omförhandlats och flyttats från SBAB till Nordea. Det nuvarande lånet består av ett lån på 10 miljoner kronor med ett års löptid (2021-07-11) och en ränta på 0,45 procent, samt ett lån på 10 miljoner kronor med en löptid på två år (2022-06-15) och en ränta på 0,50 procent.

Föreningens överlikvid samt framtida försäljningsintäkter av hyresrätter och ateljéerna innebär goda möjligheter att även framöver genomföra ytterligare amorteringar av föreningens lån.

Tomträttsavtal

Föreningen äger inte marken utan hyr den av Stockholms kommun via tomträtt. Markarealen är ca 13 000 kvm. BTA (bruttoarea byggnader) är 11 811 kvm Tomträttsavgälden är för närvarande 553 800 kr/år. Föreningens avtal med kommunen reglerar tomträttsavgälden fram till och med 2030-09-30. Avtalet innebär att tomträttsavgälden succesivt kommer att öka för att fr.o.m 2024-10-01 t.o.m. 2030-09-30 vara 590 400 kr per år.

Taxeringsvärde

2020 års taxeringsvärde: 136 374 000 kr, vilket är samma som 2019. Av 2020 års taxeringsvärde är 81 430 000

kr taxeringsvärde för byggnader och 54 944 000 kr är taxeringsvärde för mark.

ATT VARA MEDLEM I FÖRENINGEN

Varje nyinflyttad får ett välkomstbrev med information om vår förening och bjuds in till ett informationsmöte.

Årsavgiften innefattar kostnad för bredband vida ComHem (basavtal) samt ett kollektivt bostadsrättstillägg via föreningens försäkring i Trygg-Hansa. Detta innebär att medlemmar ej behöver teckna bostadsrättstillägg till sin egen hemförsäkring, samt att kostnad för bredband ingår i årsavgiften. Föreningen tillhandahåller även grillar vid uteplatserna samt möjlighet att kostnadsfritt låna hopfällbara bord och stolar.

Allmän information från styrelsen till föreningens medlemmar förmedlas kvartalsvis via informationsbrev, samt via information på föreningens hemsida: www.brfsmalanningen3.se. Föreningen har även en egen sida på facebook: BRF Smälänningen 3 i Blackeberg. Facebooksidan är en sluten grupp för medlemmar och hyresgäster, och syftar till att utgöra ett informations- och diskussionsforum mellan boende i föreningen. Frågor till styrelsen förmedlas via epost till brfsmalanningen3@gmail.com eller i brevlådan till styrelserummet på Holbergsgatan 20 nb.

Styrelsen vill tacka alla medlemmar för det år som varit och samtidigt hälsa nya medlemmar välkomna i föreningen.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 166 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 170 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 17 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	6 529	6 547	6 502	6 463
Resultat efter fin. poster	212	483	884	571
Soliditet, %	86	82	81	79
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	496	487	526	523
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 090	2 744	3 123	3 445
Genomsnittlig skuldränta, %	1,42	1,84	1,42	1,31

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	127 941	-	1 000	128 941
Upplåtelseavgifter	21 706	-	3 440	25 146
Fond, yttre underhåll	492	-	-74	418
Balanserat resultat	64	483	74	621
Årets resultat	483	-483	212	212
Eget kapital	150 686	0	4 652	155 338

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	621
Årets resultat	212
Totalt	<u>832</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	136
Att från yttre fond i anspråk ta	-4
Balanseras i ny räkning	700
	<u><u>832</u></u>

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
	2		
Nettoomsättning		6 529	6 547
Rörelseintäkter		2	1
Summa rörelseintäkter		6 531	6 548
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-4 835	-4 530
Övriga externa kostnader	8	-422	-323
Personalkostnader	9	-210	-208
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-548	-548
Summa rörelsekostnader		-6 015	-5 610
RÖRELSERESULTAT		515	938
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		34	42
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-338	-497
Summa finansiella poster		-304	-455
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		212	483
ÅRETS RESULTAT		212	483

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	164 990	165 529
Maskiner och inventarier	12	39	48
Pågående projekt		897	897
Summa materiella anläggningstillgångar		165 927	166 475
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		165 927	166 475
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		107	45
Övriga fordringar	13	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	389	344
Summa kortfristiga fordringar		497	389
Kassa och bank			
Kassa och bank		14 237	15 933
Summa kassa och bank		14 237	15 933
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		14 734	16 323
SUMMA TILLGÅNGAR		180 661	182 797

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		154 088	149 648
Fond för yttre underhåll		418	492
Summa bundet eget kapital		154 506	150 140
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		621	64
Årets resultat		212	483
Summa fritt eget kapital		832	547
SUMMA EGET KAPITAL		155 338	150 686
Avsättningar			
Avsättningar		3 241	3 621
Summa avsättningar		3 241	3 621
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	20 000	26 568
Summa långfristiga skulder		20 000	26 568
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		526	372
Skatteskulder		523	504
Övriga kortfristiga skulder		65	67
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	968	979
Summa kortfristiga skulder		2 082	1 922

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

180 661

182 797

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Smålänningen 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

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:

Byggnad	200 år
Maskiner och inventarier	10 år

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 och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
Hysesintäkter, bostäder	2 406	2 432
Hysesintäkter, lokaler och förråd	97	109
Hysesintäkter, p-platser	72	68
Intäcksreduktion	-6	0
Årsavgifter, bostäder	3 716	3 687
Övriga intäkter	243	251
Summa	6 529	6 548

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	57	31
Fastighetsskötsel	496	329
Snöskottning	27	77
Städning	250	254
Trädgårdsarbete	192	105
Övrigt	7	63
Summa	1 029	859

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	417	46
Summa	417	46

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
skyddsrum	0	210
Summa	0	210

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	165	191
Sophämtning	186	160
Uppvärmning	1 328	1 420
Vatten	291	236
Summa	1 970	2 008

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	384	489
Fastighetsförsäkringar	104	84
Fastighetsskatt	259	259
Kabel-TV	135	44
Tomträttsavgälder	537	531
Summa	1 419	1 407

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	12	15
Juridiska kostnader	2	30
Kameral förvaltning	96	107
Konsultkostnader	130	37
Revisionsarvoden	39	41
Övriga förvaltningskostnader	143	93
Summa	422	323

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	50	50
Styrelsearvoden	160	159
Summa	210	208

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	332	490
Övriga räntekostnader	7	7
Summa	338	497

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	168 877	168 877
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	168 877	168 877
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 348	-2 809
Årets avskrivning	-539	-539
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 887	-3 348
Utgående restvärde enligt plan	164 990	165 529
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	81 430	81 430
Taxeringsvärde mark	54 944	54 944
Summa	136 374	136 374
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	90	90
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	90	90
Ingående ackumulerad avskrivning	-41	-32
Avskrivningar	-9	-9
Utgående ackumulerad avskrivning	-50	-41
Utgående restvärde enligt plan	39	48
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Summa	0	0

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	66	113
Försäkringspremier	54	50
Förvaltning	34	24
Kabel-TV	58	11
Räntor	2	0
Städning	13	0
Tomträtt	138	133
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	14
Summa	389	344

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
SBAB	2020-10-05	1,99 %	0	26 568
Nordea Hypotek	2021-07-11	0,45 %	10 000	0
Nordea Hypotek	2022-06-15	0,50 %	10 000	0
Summa			20 000	26 568

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	37	37
El	17	13
Förutbetalda avgifter/hyror	679	676
Städning	0	16
Uppvärmning	168	181
Utgiftsräntor	1	1
Vatten	49	32
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	23
Summa	968	979

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	80 472	80 472
Summa	80 472	80 472

Underskrifter

_____, _____ - _____ - _____
Ort och datum

Gustav Hansson
Kassör

Erika Dahlgren
Ledamot

Helén Lind Jaktlund
Ordförande

Jonas Johnsson
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

Claudio Henriksson
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	HkOu9-iUO-Byl_dqbiUO
Document	ÅR 2020 Brf smålänningen 3.pdf
Pages	22
Sent by	Emelie Ovenholm

Signing parties

Helén Lind Jaktlund	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Jonas Johnsson	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Gustav Hansson	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Erika Dahlgren	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Claudio Rafael Henriksson	Action: Sign	Method: Swedish BankID

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Smälänningen 3

Org.nr. 769623-7838

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Smälänningen 3 för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 på fel, 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 fel 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 fel,

utförar 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 fel, 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

Jag över min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Smälänningen 3 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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, viktiga 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.

Stockholm den 3 maj 2021

Claudio Henriksson
Auktoriserad revisor