

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Jacob Smälänning

Org.nr. 769622-0271

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

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

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; Max Forsman, Staffan Petersson, Martin Hoffmann, Susanne Lenander och Eva Vilhelmsson

Vald revisor; Per Eriksson, Sporröng & Eriksson Revisionsbyrå

Föreningens säte är Kalmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har följande underhållsåtgärder vidtagits och beslutats:

- * Rensat tömt pannrummet
- * Inrett ett förråd för redskap trädgård/vinter
- * Inrett gamla styrelserummet till övernattningsrum
- * Avslutat målningen av grunden
- * Installerat skrivare/kopiator i nya styrelserummet
- * Sågat ner en sjuk alm och beskurit övriga träd
- * Röstat för nya inglasade balkonger med början vecka 12, 2020

Under räkenskapsåret har två av föreningens hyresrätter omvandlats till bostadsrätter och sålts. Försäljningssumman uppgår till 3 020 tkr.

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

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 294 850	2 381 223	2 344 108	2 419 459
Resultat efter finansiella poster	-312 210	-629 725	-418 166	447 690
Soliditet (%)	43,06	39,55	38,59	34,84
Balansomslutning	48 495 370	45 957 977	48 732 438	47 422 789
Kassalikviditet (%)	422,64	326,35	167,50	296,46

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	451 500	28 110 387	-30 267 930
Ökning av insatskapital	1 282 639	0			
Ökning av upplåtelseavgifter	0	1 737 361	0	0	0
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			64 500		-64 500
Ianspråktagande av uppskrivningsfond	0	0	0	-242 620	242 620
Årets resultat					-312 210
Belopp vid årets utgång	19 207 593	3 697 056	516 000	27 867 767	-30 402 020

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-30 089 810
Årets resultat	-312 210
	-30 402 020

Förslag till disposition:

Fond för yttre underhåll	64 500
Balanseras i ny räkning	-30 466 520
	-30 402 020

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

Brf Jacob Smälänning

Org.nr. 769622-0271

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01	2019-01-01
	Not	2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 294 850	2 381 223
Övriga rörelseintäkter		0	6 731
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 294 850	2 387 954
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 585 044	-1 996 044
Personalkostnader		-78 893	-58 268
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-412 746	-412 746
Summa rörelsekostnader		-2 076 683	-2 467 058
Rörelseresultat		218 167	-79 104
Finansiella poster			
Räntekostnader		-530 377	-550 621
Summa finansiella poster		-530 377	-550 621
Resultat efter finansiella poster		-312 210	-629 725
Resultat före skatt		-312 210	-629 725
Årets resultat		-312 210	-629 725

Brf Jacob Smälänning

Org.nr. 769622-0271

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR**

	Not	2020-12-31	2019-12-31
--	-----	------------	------------

Anläggningstillgångar**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	4	43 153 283	43 538 166
Inventarier, verktyg och installationer	5	243 212	271 075
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	2 432 938	0
Summa materiella anläggningstillgångar		45 829 433	43 809 241

Summa anläggningstillgångar		45 829 433	43 809 241
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		17 235	55 744
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 990	44 284
Summa kortfristiga fordringar		57 225	100 028

Kassa och bank

Kassa och bank		2 608 712	2 048 708
Summa kassa och bank		2 608 712	2 048 708

Summa omsättningstillgångar		2 665 937	2 148 736
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		48 495 370	45 957 977
-------------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	22 904 649	19 884 649
Uppskrivningsfond	27 867 767	28 110 387
Fond för yttre underhåll	516 000	451 500
Summa bundet eget kapital	51 288 416	48 446 536

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-30 089 810	-29 638 205
Årets resultat	-312 210	-629 725
Summa fritt eget kapital	-30 402 020	-30 267 930

Summa eget kapital

20 886 396	18 178 606
------------	------------

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	26 978 205	27 120 965
Summa långfristiga skulder	26 978 205	27 120 965

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	142 760	142 760
Leverantörsskulder	59 262	130 531
Skatteskulder	117 852	113 987
Övriga skulder	36 210	12 788
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	274 685	258 340
Summa kortfristiga skulder	630 769	658 406

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

48 495 370	45 957 977
------------	------------

Not

7

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

2020

2019

Månadsavgifter

1 466 549

1 405 644

Hysesintäkter

794 099

936 520

Uthyrning garage

29 400

29 400

Uthyrning förråd

2 850

8 400

Övriga intäkter

1 953

1 259

2 294 851

2 381 223

Not 3 Övriga externa kostnader

2020

2019

Övriga lokalkostnader

6 279

5 713

El för belysning

62 823

74 409

Fjärrvärme

414 748

427 496

Vatten & avlopp

143 880

137 191

Sophämtning

92 324

89 711

Snöröjning

0

4 133

Trädgårdsskötsel

53 273

4 309

Reparation & underhåll fastighet

259 266

679 528

Hiss service

28 441

37 325

Övriga fastighetskostnader

9 141

6 464

Fastighetsskatt/fastighetsavgift

60 018

57 834

Fastighetsförsäkring

44 124

47 423

Fastighetsskötsel & förvaltning

172 405

247 938

Förbrukningsinventarier

24 514

26 401

Förbrukningsmaterial

20 161

38 614

Annonsering

3 000

0

Hisstelefon

5 260

5 121

Datakommunikation

14 028

13 872

Revision

23 125

24 750

Ekonomisk förvaltning

58 276

57 774

Konsultarvoden

62 508

0

Bankkostnader

1 000

1 000

Föreningsavgifter

7 138

7 038

Övriga kostnader

19 312

1 600

Lämnade bidrag & gåvor

0

400

1 585 044

1 996 044

NOTER**Noter till balansräkningen**

Not 4	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	16 370 338	16 370 338
	Utgående anskaffningsvärden	16 370 338	16 370 338
	Ingående avskrivningar	-942 559	-800 296
	Årets avskrivningar	-142 263	-142 263
	Utgående avskrivningar	-1 084 822	-942 559
	Ingående uppskrivningar	28 110 387	28 353 007
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-242 620	-242 620
	Utgående uppskrivningar	27 867 767	28 110 387
	Redovisat värde	43 153 283	43 538 166

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

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	417 739	417 739
	Utgående anskaffningsvärden	417 739	417 739
	Ingående avskrivningar	-146 664	-118 801
	Årets avskrivningar	-27 863	-27 863
	Utgående avskrivningar	-174 527	-146 664
	Redovisat värde	243 212	271 075

Not 6	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2020-12-31	2019-12-31
	Inköp	2 432 938	0
	Utgående anskaffningsvärden	2 432 938	0
	Redovisat värde	2 432 938	0

Balansposten avser pågående inglasning av fastigheternas balkonger. Arbetet förväntas att bli färdigställt under första halvåret 2021.

Not 7	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Förfaller mellan 2 och 5 år	571 040	571 040
	Förfaller senare än 5 år	26 407 165	26 549 925
		26 978 205	27 120 965

Övriga noter

Not 8	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	33 475 000	33 475 000

Brf Jacob Smälänning

Org.nr. 769622-0271

NOTER

Not 9 Definition av nyckeltal

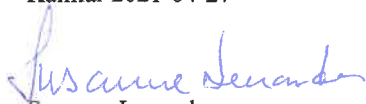
Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Kalmar 2021-04-27


Susanne Lenander
Ordförande

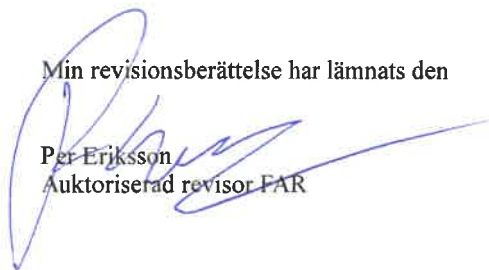

Staffan Petersson


Martin Hoffmann


Eva Vilhelmsson


Max Forsman

Min revisionsberättelse har lämnats den maj 2021.


Per-Eriksson
Auktoriserad revisor FAR



Sporrong & Eriksson

REVISIONSBYRÅ AB

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Jacob Smälänning 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag har 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 2020 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 revisionssed 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 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, 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 7 maj 2021

Per Eriksson

Auktoriserad revisor