



# ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Smågårde 2



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Smågårde 2 med säte i Gotland org.nr. 769630-3382 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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. Föreningen registrerades 2015. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-11-23.

### Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tofta Smågårde 1-159 region Gotland	2015-12-02	1950

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-28.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	855
<b>Totalt 24 objekt</b>		<b>855</b>

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

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Per Djerf Notklev	Ordförande	2023-06-09	
Margareta Rindö	Ledamot	2022-06-22	2024-07-23
Pia Jacobsson	Ledamot	2024-07-23	
Henrik Wick	Ledamot	2023-06-09	
Pontus Back	Ledamot	2022-06-22	2024-07-23
Fia Rundström	Ledamot	2024-07-23	
Johan Sundén	Ledamot	2022-11-16	2024-07-23
Josef Bredell	Ledamot	2024-07-23	
Roger Andersson	Suppleant	2024-07-23	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Roger Andersson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas var för sig av styrelsens ledamöter.

Revisor har varit: Roland Johansson, vald av föreningen.

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

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-29. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +14%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

En mindre fastighetsbeskitning är utförd 2024-11-03.

## FÖRVALTNINGSAVTAL

Ekonomisk förvaltning är HSB Södertörn.

El levereras genom Gotlands energi AB. Elevtal med Energi2 har genomförts under 2024. Föreningens lån är upptagna i Handelsbanken.

Vatten & sophantering hanteras genom Region Gotland samt i servitut med BRF Smågårde 1:5 och BRF Smågårde 1:132 Fastighetsskötsel park i avtal med Svisses Trädgårdsservice.

### Under året har.

Vi fått ett svar från mark och miljödomstolen om att vår överklagan avslås och föreningen ansåg att en överklagan till Mark & miljööverdomstolen inte skulle antas då det är prövorrätt på en sådan överklagan. Regionen Gotlands beslut om att vi nyttjar

vårt bygglov på felaktigt sätt vann där med laga kraft. Föreningen har i dialog med region Gotland kommit fram till att en hemsida där alla objekt finns för uthyrning, ett förtydligande i stadgarna samt att vi undersöker om det behövs ett hotelltillstånd skall räcka för att föreläggandet skall anses uppnått. Detta skall vara klart till början av mars 2025.

Årsavgiften för 2024 uppgick till 873 kr per m<sup>2</sup>.

Årsavgiften för 2025 justeras uppåt med 5% för att täcka ökade omkostnader

#### Underhåll reparationer

Byte av fönster och dörrar genom Klinte Glas på Gotland har avslutats under våren 2024.

Efter flera stopp i avloppet under fastigheten på Betaniavägen 30 har föreningen genomfört en förbättringsåtgärd genom att avloppsroren fästs upp samt att fallet på den samma har korrigerats.

Delar av fasaden på Betaniavägen 28 har bytts ut under våren 2024 utav snickare från Klinte glas.

#### Planerat underhåll 2025

Föreningen har för avsikt att byta ut äldre element med direktverkande el till nya oljefyllda element med bättre termostat.

Föreningen har också tänkt påbörja förbättringsarbete på fasader genom målning och ev byte av panel som är dålig

Betaniavägen 30A- 30E har undersökts av ytterligare en aktör och en ev restaurering av bärlinor är en mycket stor investering som styrelsen önskar tas upp för beslut på kommande årsmöte 2025.

#### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Se tidigare årsredovisningar

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 43 och under året har det tillkommit 3 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 40.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	221	34	126	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 788	3 835	4 032	4 081	4 139
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 788	3 835	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	6	7	0	0
Energikostnad, kr/kvm	233	242	329	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	873	625	578	555	697
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	79	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	880	788	690	587	581
Nettoomsättning, tkr	753	641	690	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-176	-554	-84	-185	-60
Soliditet, %	82	82	82	83	82

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande. Utöver detta har föreningen haft kostnader för planerat underhåll som är av engångs karaktär.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 221 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	17 175 000	0	0	17 175 000
Upplåtelseavgifter, kr	518 500	0	0	518 500
Underhållsfond, kr	-50 715	0	50 715	0
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>17 642 785</b>	<b>0</b>	<b>50 715</b>	<b>17 693 500</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-1 005 110	-554 351	-50 715	-1 610 176
Årets resultat, kr	-554 351	554 351	-175 655	-175 655
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-1 559 461</b>	<b>0</b>	<b>-226 370</b>	<b>-1 785 831</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>16 083 324</b>	<b>0</b>	<b>-175 655</b>	<b>15 907 669</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 90 000 kr samt ianspråktagande skett med 39 285 kr

## RESULTATDISPOSITION

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

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 559 461
Årets resultat, kr	-175 655
Reservation till underhållsfond, kr	-90 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	39 285
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-1 785 831</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-1 785 831</b>
------------------------------------	-------------------

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

## RESULTATRÄKNING

2024-01-01  
2024-12-312023-01-01  
2023-12-31

## Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	752 723	640 569
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	33 284
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>752 723</b>	<b>673 853</b>

## Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-553 363	-809 285
Övriga externa kostnader	Not 5	-16 414	-72 867
Personalkostnader	Not 6	-25 091	-25 178
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-187 677	-187 677
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-782 545</b>	<b>-1 095 007</b>

## Rörelseresultat

**-29 822**      **-421 154**

## Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 885	4 957
Räntekostnader och liknande resultatposter		-153 719	-138 154
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-145 833</b>	<b>-133 197</b>

## Resultat efter finansiella poster

**-175 655**      **-554 351**

## Resultat före skatt

**-175 655**      **-554 351**

## Årets resultat

**-175 655**      **-554 351**

# BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	18 733 858	18 921 535
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>18 733 858</b>	<b>18 921 535</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>18 733 858</b>	<b>18 921 535</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3	6 409
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	406 500	477 593
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	25 846	25 497
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>432 349</b>	<b>509 499</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 11	191 315	186 633
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>191 315</b>	<b>186 633</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>623 664</b>	<b>696 132</b>

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>19 357 522</b>	<b>19 617 667</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

# BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	17 693 500	17 693 500
Fond för yttre underhåll	0	-50 715
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>17 693 500</b>	<b>17 642 785</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 610 176	-1 005 110
Årets resultat	-175 655	-554 351
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-1 785 831</b>	<b>-1 559 461</b>

### Summa Eget kapital

**15 907 669 16 083 324**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	1 635 200	0
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>1 635 200</b>	<b>0</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 603 300	3 278 850
Leverantörsskulder		46 541	82 814
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	76 019	78 521
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	88 793	94 158
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>1 814 653</b>	<b>3 534 343</b>

### Summa Skulder

**3 449 853 3 534 343**

### Summa Eget kapital och skulder

**19 357 522 19 617 667**

# KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01  
2024-12-31

2023-01-01  
2023-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -29 822 -421 154

### *Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet*

Avskrivningar 187 677 187 677

*Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet* **187 677 187 677**

Erhållen ränta 7 885 4 957

Erlagd ränta -140 213 -137 761

## **Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**

**25 528 -366 281**

### *Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 5 371 -27 284

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -57 646 88 914

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* **-52 275 61 630**

**Kassaflöde från den löpande verksamheten -26 747 -304 650**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser 0 518 500

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -40 350 -47 800

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten -40 350 470 700**

**Årets kassaflöde -67 097 166 050**

**Likvida medel vid årets början 630 599 464 550**

**Likvida medel vid årets slut 563 502 630 599**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattning**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Definitioner nyckeltal**

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	618 696	534 747
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	127 836	104 271
	Övriga primära intäkter	6 191	1 551
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>752 723</b>	<b>640 569</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>752 723</b>	<b>640 569</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	33 284
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>0</b>	<b>33 284</b>
<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2024-01-01 2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-16 158	-23 874
	Reparationer	-22 003	-41 061
	Planerat underhåll	-176 670	-395 715
	Försäkringskostnader	-2 569	0
	El	-127 836	-137 555
	Vatten	-71 541	-69 522
	Sophämtning	-31 181	-40 985
	Fastighetsförsäkring	-68 235	-65 772
	Förvaltningsavtalskostnader	-36 675	-34 800
	Övriga driftkostnader	-495	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-553 363</b>	<b>-809 285</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-2 893	-15 040
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 174	-176
	Administrationskostnader	-3 922	-39 712
	Extern revision	-3 750	-8 000
	Föreningsverksamhet	-225	-6 290
	Övriga förvaltningskostnader	-3 450	-3 650
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-16 414</b>	<b>-72 867</b>
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-20 000	-19 998
	Sociala avgifter	-5 091	-5 180
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-25 091</b>	<b>-25 178</b>
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-177 337	-177 337
	Avskrivning på markanläggning	-10 340	-10 340
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-187 677</b>	<b>-187 677</b>

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	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
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>20 368 294</b>	<b>20 368 294</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 446 759	-1 259 082
	Årets avskrivningar	-187 677	-187 677
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 634 436</b>	<b>-1 446 759</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>18 733 858</b>	<b>18 921 535</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	6 400 000	6 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	762 000	762 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<b>Summa</b>	<b>7 162 000</b>	<b>7 162 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	3 610 000	3 610 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>3 610 000</b>	<b>3 610 000</b>
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	372 187	443 966
	Övriga fordringar	34 313	33 627
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>406 500</b>	<b>477 593</b>
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 846	25 497
	<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>25 846</b>	<b>25 497</b>
Not 11	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken	5 795	7 845
	Handelsbanken	185 413	178 788
	Handelsbanken	107	0
	<b>Summa Kassa och bank</b>	<b>191 315</b>	<b>186 633</b>

Not 12		Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut		2024-12-31	
<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>	
Handelsbanken Gotland	4,45%	2025-03-03	333 000	18 000	
Handelsbanken Gotland	4,46%	2025-01-02	150 150	1 540	
Handelsbanken Gotland	4,31%	2026-03-30	1 635 200	0	
Handelsbanken Gotland	4,46%	2025-01-02	1 120 150	28 260	
			<b>3 238 500</b>	<b>47 800</b>	
Långfristig del			1 635 200		
Nästa års amortering av långfristig skuld			0		
Lån som ska konverteras inom ett år			1 603 300		
Kortfristig del			1 603 300		
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			47 800		
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			191 200		
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0		
Genomsnittsräntan vid årets utgång			4,38%		
Finns swap-avtal			Nej		

Not 13		Övriga kortfristiga skulder		2024-12-31		2023-12-31	
<i>Övriga skulder</i>							
Källskatt				5 742	11 177		
Övriga kortfristiga skulder				70 277	67 344		
<i>Summa Övriga skulder</i>				<b>76 019</b>	<b>78 521</b>		

Not 14		Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2024-12-31		2023-12-31	
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>							
Förutbetalda hyror och avgifter				57 471	55 367		
Upplupna räntekostnader				15 118	1 612		
Övriga upplupna kostnader				16 204	37 179		
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				<b>88 793</b>	<b>94 158</b>		

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

## 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 2024.

### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvar 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 mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsssed.

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 relevant 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 jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

### 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 2024 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 jag även utfört en revision av förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning av Brf Smågårde 2 för år 2024.

#### 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 mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

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

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

#### Uttalande

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

Digitalt signerad av

Roland Johansson

Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Smågårde 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**PER DJERF NOTKLEV**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 21:29:41



**HENRIK WICK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 23:19:39



**FIA RUNDSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 18:05:49



**PIA JACOBSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-14 kl. 11:44:26



**JOSEF BREDELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 17:26:59



**ROLAND JOHANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 11:39:27



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Smågårde 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ROLAND JOHANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 11:36:25



# 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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.