







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 (äkta 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	Förvärvsdatum	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^2
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	855
Totalt 24 objekt		**855**

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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 HÄNDELSER 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 prövorätt på en sådan överklagan. Regionen Gotlands beslut om att vi nyttjar

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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 m2.
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 avloppsrören 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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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/m2.

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

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

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557546254536 Signerat PDN, HW, FR, PJ, JB, RJ

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
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-1 785 831**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	**-1 785 831**

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557546254536 Signerat PDN, HW, FR, PJ, JB, RJ

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	752 723	640 569
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	33 284
Summa Rörelseintäkter		**752 723**	**673 853**
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
Summa Rörelsekostnader		**-782 545**	**-1 095 007**
Rörelseresultat		**-29 822**	**-421 154**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 885	4 957
Räntekostnader och liknande resultatposter		-153 719	-138 154
Summa Finansiella poster		**-145 833**	**-133 197**
Resultat efter finansiella poster		**-175 655**	**-554 351**
Resultat före skatt		**-175 655**	**-554 351**
Årets resultat		**-175 655**	**-554 351**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557546254536 Signerat PDN, HW, FR, PJ, JB, RJ

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	18 733 858	18 921 535
Summa Materiella anläggningstillgångar		**18 733 858**	**18 921 535**
Summa Anläggningstillgångar		**18 733 858**	**18 921 535**
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
Summa Kortfristiga fordringar		**432 349**	**509 499**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	191 315	186 633
Summa Kassa och bank		**191 315**	**186 633**
Summa Omsättningstillgångar		**623 664**	**696 132**
Summa Tillgångar		**19 357 522**	**19 617 667**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557546254536 Signerat PDN, HW, FR, PJ, JB, RJ

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
Summa Bundet eget kapital		**17 693 500**	**17 642 785**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 610 176	-1 005 110
Årets resultat		-175 655	-554 351
Summa Ansamlad förlust		**-1 785 831**	**-1 559 461**
Summa Eget kapital		**15 907 669**	**16 083 324**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	1 635 200	0
Summa Långfristiga skulder		**1 635 200**	**0**
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
Summa Kortfristiga skulder		**1 814 653**	**3 534 343**
Summa Skulder		**3 449 853**	**3 534 343**
Summa Eget kapital och skulder		**19 357 522**	**19 617 667**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557546254536 Signerat PDN, HW, FR, PJ, JB, RJ

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 möte 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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557546254536 Signerat PDN, HW, FR, PJ, JB, RJ

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	618 696	534 747
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	127 836	104 271
	Övriga primära intäkter	6 191	1 551
	Summa Bruttoomsättning	**752 723**	**640 569**
	Summa Nettoomsättning	**752 723**	**640 569**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga sekundära intäkter	0	33 284
	Summa Övriga rörelseintäkter	**0**	**33 284**

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-16 158	-23 874
	Reparationer	-22 003	-41 061
	Planerat underhåll	-176 670	-395 715
	Försäkringsskador	-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
	Summa Driftskostnader	**-553 363**	**-809 285**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557546254536 Signerat PDN, HW, FR, PJ, JB, RJ

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga externa kostnader		
	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
	Summa Övriga externa kostnader	**-16 414**	**-72 867**

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-20 000	-19 998
	Sociala avgifter	-5 091	-5 180
	Summa Personalkostnader	**-25 091**	**-25 178**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-177 337	-177 337
	Avskrivning på markanläggning	-10 340	-10 340
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-187 677**	**-187 677**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	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
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**20 368 294**	**20 368 294**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-1 446 759	-1 259 082
	Årets avskrivningar	-187 677	-187 677
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-1 634 436**	**-1 446 759**
	Utgående redovisat värde	**18 733 858**	**18 921 535**

	Taxeringsvärde	*2024-12-31*	*2023-12-31*
	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
	Summa	**7 162 000**	**7 162 000**

	Ställda säkerheter	*2024-12-31*	*2023-12-31*
	Fastighetsinteckning	3 610 000	3 610 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**3 610 000**	**3 610 000**

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	372 187	443 966
	Övriga fordringar	34 313	33 627
	Summa Övriga fordringar	**406 500**	**477 593**

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 846	25 497
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**25 846**	**25 497**

Not 11	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	Kassa och bank		
	Handelsbanken	5 795	7 845
	Handelsbanken	185 413	178 788
	Handelsbanken	107	0
	Summa Kassa och bank	**191 315**	**186 633**

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557546254536 Signerat PDN, HW, FR, PJ, JB, RJ

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

			2024-12-31	
Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
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
			3 238 500	**47 800**

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
Övriga skulder		
Källskatt	5 742	11 177
Övriga kortfristiga skulder	70 277	67 344
Summa Övriga skulder	**76 019**	**78 521**

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	57 471	55 367
Upplupna räntekostnader	15 118	1 612
Övriga upplupna kostnader	16 204	37 179
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**88 793**	**94 158**

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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557546254536 Signerat PDN, HW, FR, PJ, JB, RJ

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 revisionssed.

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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Transaktion 09222115557546903675 Signerat RJ

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 revisionssed 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 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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

HSB – där möjligheterna bor

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.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -