

ÅRSREDOVISNING
för
Bostadsrättsföreningen Jacob Smälänning
Org.nr. 769622-0271

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

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

Bostadsrättsföreningen Jacob Smålänning

Org.nr. 769622-0271

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Under året har styrelsen haft följande sammansättning; Susanne Lenander ,Staffan Petersson , Eva Wilhelmsson och Jan-ove Bengtsson

Vald revisor; Per Eriksson, Sporrang & Eriksson Revisionsbyrå

Föreningens säte är Kalmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har följande underhållsåtgärder vidtagits:

Installerat brandsläckare i samtliga trappuppgångar, tvättstugor och samlingslokalen.

Ny plåt runt skorstenarna.

Grävarbeten och dränering runt samlingslokalen nr 8 och i samband med detta gjordes 4 brunnar som tar emot regnvattnet, så vi förhoppningsvis ska slippa översvämningar.

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

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 459 297	2 456 675	2 294 850	2 381 223
Resultat efter finansiella poster	-744 567	-195 125	-312 210	-629 725
Soliditet (%)	40,72	41,33	43,06	39,55
Balansomslutning	52 534 691	53 564 382	48 495 370	45 957 977
Kassalikviditet (%)	367,06	406,35	422,64	326,35

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsföreningen 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	19 907 214	4 447 435	580 500	27 625 147	-30 419 025
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			64 500		-64 500
Anspråktagande av uppskrivningsfond	0	0	0	242 500	-242 500
Årets resultat					-744 567
Belopp vid årets utgång	19 907 214	4 447 435	645 000	27 867 647	-31 470 592

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-30 240 905
Årets resultat	-744 567
	<hr/>
	-30 985 472

Förslag till disposition:

Fond för yttre underhåll	64 500
Balanseras i ny räkning	-31 049 972
	<hr/>
	-30 985 472

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

Bostadsrättsföreningen Jacob Smälänning

Org.nr. 769622-0271

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 459 297	2 456 675
Övriga rörelseintäkter		11 770	21 896
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>2 471 067</u>	<u>2 478 571</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 986 275	-1 522 946
Personalkostnader		-120 294	-106 711
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-563 620	-491 232
Summa rörelsekostnader		<u>-2 670 189</u>	<u>-2 120 889</u>
Rörelseresultat		-199 122	357 682
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 019	0
Räntekostnader		-547 464	-552 807
Summa finansiella poster		<u>-545 445</u>	<u>-552 807</u>
Resultat efter finansiella poster		-744 567	-195 125
Resultat före skatt		-744 567	-195 125
Årets resultat		<u>-744 567</u>	<u>-195 125</u>

Bostadsrättsföreningen Jacob Smälänning

Org.nr. 769622-0271

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

Byggnader och mark

Inventarier, verktyg och installationer

Summa materiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar**Kassa och bank**

Kassa och bank

Summa kassa och bank**Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2022-12-31

2021-12-31

4

5

49 525 402

233 998

49 759 400

49 759 400

16 847

0

56 424

73 271

2 702 020

2 702 020

2 775 291

52 534 691

50 057 561

265 459

50 323 020

50 323 020

32 294

-1

31 824

64 117

3 177 245

3 177 245

3 241 362

53 564 382

Bostadsrättsföreningen Jacob Smålänning

Org.nr. 769622-0271

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

Medlemsinsatser	24 354 649	24 354 649
Uppskrivningsfond	27 382 527	27 625 147
Fond för yttre underhåll	645 000	580 500
Summa bundet eget kapital	52 382 176	52 560 296

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-30 240 905	-30 223 899
Årets resultat	-744 567	-195 125
Summa fritt eget kapital	-30 985 472	-30 419 024

Summa eget kapital

21 396 704

22 141 272

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	30 381 917	30 625 445
Summa långfristiga skulder	30 381 917	30 625 445

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	262 760	262 760
Leverantörsskulder	60 820	79 512
Skatteskulder	125 076	121 296
Övriga skulder	5 293	29 728
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	302 121	304 369
Summa kortfristiga skulder	756 070	797 665

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

52 534 691

53 564 382

Not

2022-12-31

2021-12-31

6

Bostadsrättsföreningen Jacob Smälänning

Org.nr. 769622-0271

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:

	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	50-100
Inventarier, verktyg och installationer	15

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Månadsavgifter	1 678 740	1 627 512
Hysesintäkter	744 708	798 412
Uthyrning garage	28 050	25 200
Uthyrning förråd	7 800	4 200
Övriga intäkter	0	1 350
	<hr/> 2 459 298	<hr/> 2 456 674

Not 3 Övriga externa kostnader

	2022	2021
El för belysning	136 046	141 100
Fjärrvärme	418 338	403 263
Vatten & avlopp	161 583	162 922
Sophämtning	95 680	95 367
Snöröjning	7 925	4 243
Trädgårdsskötsel	8 530	74 098
Reparation & underhåll fastighet	696 706	158 624
Hiss service	35 126	36 551
Övriga fastighetskostnader	24 216	12 626
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	63 798	61 278
Fastighetsförsäkring	54 367	51 918
Fastighetsskötsel & förvaltning	119 446	155 905
Förbrukningsinventarier	0	19 431
Förbrukningsmaterial	26 040	20 808
Hisstelefon	5 838	5 663
Datakommunikation	10 836	14 157
Revision	22 125	23 500
Ekonomisk förvaltning	67 579	57 821
Bankkostnader	1 400	1 000
Föreningsavgifter	5 580	5 520
Övriga kostnader	3 076	17 151
Städ/fönsterputsning	6 172	0
Rep/underhåll verktyg	9 497	0
Representation	2 613	0
Självrisker	3 759	0
	<hr/> 1 986 276	<hr/> 1 522 946

Bostadsrättsföreningen Jacob Smålänning

Org.nr. 769622-0271

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 4	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	23 734 146	16 370 338
	Inköp	0	7 363 808
	Utgående anskaffningsvärden	23 734 146	23 734 146
	Ingående avskrivningar	-1 301 732	-1 084 822
	Årets avskrivningar	-289 539	-216 910
	Utgående avskrivningar	-1 591 271	-1 301 732
	Ingående uppskrivningar	27 625 147	27 867 767
	Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-242 620	-242 620
	Utgående uppskrivningar	27 382 527	27 625 147
	Redovisat värde	49 525 402	50 057 561

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

Not 5	Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	471 688	417 739
	Inköp	0	53 949
	Utgående anskaffningsvärden	471 688	471 688
	Ingående avskrivningar	-206 229	-174 527
	Årets avskrivningar	-31 461	-31 702
	Utgående avskrivningar	-237 690	-206 229
	Redovisat värde	233 998	265 459

Not 6	Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
	Förfaller senare än 5 år	29 330 877	29 574 405

Övriga noter

Not 7	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	33 475 000	33 475 000

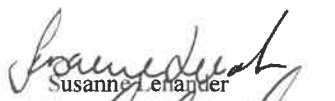

Not 8	Definition av nyckeltal
	Soliditet Justerat eget kapital i procent av balansomslutning
	Kassalikviditet Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder



Bostadsrättsföreningen Jacob Smälänning


Org.nr. 769622-0271

NOTER

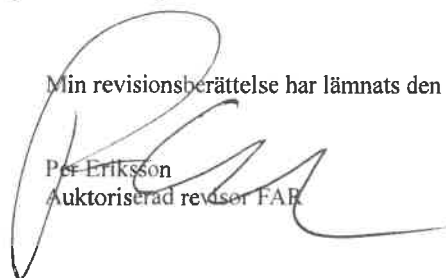
Kalmar
2023-05-02


Susanne Lerner

Jan-Ove Bergtsson


Staffan Petersson

Eva Vilhelmsson


Linnea Löjdkvist

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 maj 2023.


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 2022.

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 2022 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 revisionssed 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 upphöra med 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, förfälskning, 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.



Sporrøng & 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Kalmar den 2 maj 2023


Per Eriksson
Auktoriserad revisor