



ÅRSREDOVISNING 2023

Hsb Brf Smaragden i Tranås

MEDLEM I HSB



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. Dessutom ska ett antal obligatoriska nyckeltal, för att kunna följa föreningens ekonomi och jämföra med andra, finnas här. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggnings-tillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättnings-tillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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/tomträtt med byggnader och eventuell mark.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även eventuell fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket bidrar till att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Smaragden i Tranås

Org. nr. 726500-0260

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01--2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Tranås.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1961 och genomgick en större ombyggnad år 2001 på fastigheten Smaragden 4 i Tranås som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 6 st bostadshus med 6 uppgångar med adresserna: Östra Bergsgatan 1 A, 1 B, 3 A, 3 B och 5 A, 5 B.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	33	st	1	rok	1 419	m ²
		33	st	2	rok	1 947	m ²
		77	st	3	rok	5 182	m ²
		34	st	4	rok	3 115	m ²
		177	st			11 663	m ²
Lokaler Br		1	st			205	m ²
Lokaler Hr		16	st			535	m ²
Garage		35	st				
Carport		22	st				
P-platser		96	st				
		170	st			740	m ²
Totalt		347	st			12 403	m ²

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Påbörjat fönsterbyte (2022)
- Laddstolpar (2022)
- Nödbelysning i trapphus (2022)
- Avrinningsområde 5A (2022)
- Renovering fritidslokalen (2021)
- Säkerhetsuppdatering av lekplats, samt ny belysning (2020)
- Tvätt av fasader (2020)
- Renovering av balkongplattor (2020)
- Videofilmning av yttre avloppsledningar (2020)
- Plantering av träd och buskar (2020)
- Relining av avloppsstammar och stående dagvattenstammar (2019)
- Byte av låssystem (2019)
- Renovering av lokal till trafikskola samt motionslokal (2019)
- Målning av källare och sophus (2018)
- Påbörjat relining av avloppsstammar (2018)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Fönsterbyte

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Hissbyte
- Renovering av kulvertarna

Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2023-01-01 med 7 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2023 har man beslutat att årsavgifterna höjs med 9 % from 2024-01-01.

1)

Medlemsinformation

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit återbäring från HSB Göta.

Antagande av HSB-koden

Föreningen har inte antagit HSB-koden.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Fastighetsförvaltning Göta AB
- Tekniskt avtal HSB Fastighetsförvaltning Göta AB
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar
- Kabel-TV Tele2

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10. På stämman deltog 46 (41) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 213 (213) medlemmar varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 11 (16) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Margareta Boltmark	ordförande
Marie Lundmark	vice ordförande
Anita Möller	sekreterare
Jessica Fried	ledamot
Lars-Eric Olofsson	ledamot
Magnus Lago	ledamot
Mikael Palmér	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Margareta Boltmark, Anita Möller, Magnus Lago och Mikael Palmér.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Margareta Boltmark, Lars-Eric Olofsson, Marie Lundmark och Magnus Lago två i förening.

Vicevärd har varit Lars-Eric Olofsson.

Revisor har varit Lisa Johansson med Ulla Hällerård som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representanter till HSB Götas stämma har varit Margareta Boltmark med Lars-Eric Olofsson som suppleant.

Valberedning har varit Marie Lennart Höglund (sammankallande), Eva Ahlin och Per Sundwall.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	7 387	6 962	6 625	6 613	6 342
Res. efter finansiella poster, tkr	905	880	763	496	486
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt *)	595				
Skuldsättning kr/kvm *)	1 224	1 400	765	816	815
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt *)	1 279				
Sparande/kvm *)	146				
Räntekänslighet %	2,1 %				
Energikostnad/kvm *)	163				
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter *)	96 %				

*) Nytt nyckeltal fr.o.m år 2023, därav inga jämförelsetal

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	483 425	0	4 866 651	1 767 420	880 227
Vinstdisp enl. stämmobeslut -22				880 227	-880 227
Avsättning enl plan yttre underhåll -23			225 000	-225 000	
Ianspråkt. från yttre underhåll -23			-27 351	27 351	
Årets resultat					904 668
Belopp vid årets slut	483 425	0	5 064 300	2 449 998	904 668

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	2 449 998
Årets resultat	904 668
	<u>3 354 666</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>3 354 666</u>
	3 354 666

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfond till 5 064 300 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



HSB - där möjligheterna bor

Hsb Brf Smaragden I Tranås, 726500-0260

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 386 957	6 962 427
Summa rörelsens intäkter		7 386 957	6 962 427
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-4 748 517	-4 654 824
Periodiskt underhåll		-27 351	-258 771
Övriga externa kostnader	Not 3	-78 900	-74 800
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-267 953	-241 059
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-883 793	-655 904
Övriga rörelsekostnader		-10 677	0
Summa rörelsens kostnader		-6 017 191	-5 885 359
Rörelseresultat		1 369 766	1 077 068
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		79 634	14 146
Räntekostnader och liknande resultatposter		-544 733	-210 987
Summa finansiella poster		-465 099	-196 841
Årets resultat		904 668	880 227



HSB - där möjligheterna bor

Hsb Brf Smaragden I Tranås, 726500-0260

Balansräkning

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 13	Not 6	21 496 142	12 620 086
Mark			249 600	249 600
Inventarier, verktyg och installationer		Not 7	0	23 863
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 8	0	4 971 908
			<u>21 745 742</u>	<u>17 865 457</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 9	22 500	22 500
			<u>22 500</u>	<u>22 500</u>

Summa anläggningstillgångar			<u>21 768 242</u>	<u>17 887 957</u>
-----------------------------	--	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			752	15 830
Avräkningskonto HSB Göta			5 529 236	8 204 645
Övriga fordringar		Not 10	4 102	3 995
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 11	488 461	498 550
			<u>6 022 551</u>	<u>8 723 020</u>

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar			0	1 000 000
---------------------------------	--	--	---	-----------

Kassa och bank

Bankkonton		Not 12	16 568	136 568
			<u>16 568</u>	<u>136 568</u>

Summa omsättningstillgångar			<u>6 039 119</u>	<u>9 859 588</u>
-----------------------------	--	--	------------------	------------------

Summa tillgångar

27 807 361 27 747 545



HSB – där möjligheterna bor

Hsb Brf Smaragden I Tranås, 726500-0260

Balansräkning

2023-12-31 2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

483 425 483 425

Fond för yttre underhåll

5 064 300 4 866 651

5 547 725 5 350 076

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 449 998 1 767 420

Årets resultat

904 668 880 227

3 354 666 2 647 647

Summa eget kapital

8 902 391 7 997 723

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13 9 596 531 12 732 809

9 596 531 12 732 809

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13 5 588 378 3 596 300

Leverantörsskulder

846 382 727 817

Skatteskulder

115 146 65 892

Fond för inre underhåll

1 668 077 1 620 770

Övriga skulder

Not 14 64 869 54 908

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15 1 025 587 951 326

9 308 440 7 017 013

Summa skulder

18 904 971 19 749 822

Summa eget kapital och skulder

27 807 361 27 747 545

17



HSB - där möjligheterna bor

Hsb Brf Smaragden I Tranås, 726500-0260

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	904 668	880 227
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet (ex utrangering)	10 677	0
Avskrivningar	883 793	655 904
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 799 138	1 536 131
(före förändring av rörelsekapital)		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	25 060	-34 968
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	299 349	13 693
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 123 547	1 514 856
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-4 774 755	-4 921 521
Investeringar i markanläggningar	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-4 774 755	-4 921 521
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 144 200	7 405 800
Inbetalda insatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 144 200	7 405 800
Årets kassaflöde	-3 795 408	3 999 135
Likvida medel vid årets början *)	9 341 212	5 342 078
Likvida medel vid årets slut *)	5 545 804	9 341 212

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning



Hsb - där möjligheterna bor

Hsb Brf Smaragden I Tranås, 726500-0260

Noter

2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
--------------------------	--------------------------

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktnad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	0,8
Ombyggnader	4,1
Inventarier	20,0

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.



Hsb – där möjligheterna bor

Hsb Brf Smaragden I Tranås, 726500-0260

Noter

2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
--------------------------	--------------------------

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 7 450 618 kr

Uppskattningar och bedömningar

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

1)



HSB - där möjligheterna bor

Hsb Brf Smaragden I Tranås, 726500-0260

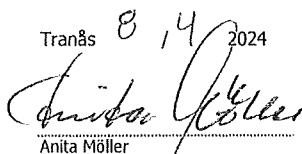
Noter		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	6 182 695	5 778 274
	Hyror	505 354	486 888
	Elintäkter	1 013	0
	Värmeintäkter	883 464	883 464
	Övriga intäkter	101 776	93 318
	Bruttoomsättning	7 674 302	7 241 944
	Hysesbortfall	-37 036	-29 208
	Avsatt till inre fond	-250 308	-250 308
		7 386 957	6 962 427
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalsvård	1 243 434	1 195 630
	Reparationer	304 953	379 259
	El	321 442	288 884
	Uppvärmning	1 376 636	1 332 473
	Vatten	325 812	352 287
	Sophämtning	295 583	225 725
	Kabel-TV, internet	63 958	63 722
	Övriga avgifter	159 307	132 064
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	270 580	270 580
	Förvaltningsarvoden	232 705	226 287
	Övriga driftskostnader	154 107	187 914
		4 748 517	4 654 824
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	20 000	15 900
	Medlemsavgifter	58 900	58 900
		78 900	74 800
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har endast haft timanställd personal i mycket begränsad omfattning.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	82 245	66 374
	Vicevärdsarvode	94 981	94 992
	Revisorsarvode	4 000	4 000
	Löner och andra ersättningar	44 598	35 566
	Sociala kostnader	31 430	26 928
		257 253	227 859
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	10 500	13 000
	Sociala kostnader	200	200
		10 700	13 200
	Totalt	267 953	241 059
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	859 930	632 042
	Inventarier	23 863	23 862
		883 793	655 904

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2080	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1962	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	30 530 663	30 530 663
Årets investeringar	9 746 663	0
Årets försäljning/ utrangering	-834 858	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 442 468	30 530 663
Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 910 577	-17 278 535
Årets avskrivningar	-859 930	-632 042
Årets försäljning/utrangering	824 181	0
Utgående avskrivningar	-17 946 326	-17 910 577
Utgående bokfört värde	21 496 142	12 620 086
Taxeringsvärde för Smaragden 4		
Byggnad - bostäder	65 000 000	65 000 000
Byggnad - lokaler	567 000	567 000
	65 567 000	65 567 000
Mark - bostäder	21 800 000	21 800 000
Mark - lokaler	451 000	451 000
	22 251 000	22 251 000
Taxeringsvärde totalt	87 818 000	87 818 000
Not 7 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	116 846	116 846
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	116 846	116 846
Ingående avskrivningar	-92 983	-69 121
Årets avskrivningar	-23 863	-23 862
Utgående avskrivningar	-116 846	-92 983
Bokfört värde	0	23 863

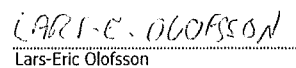
Noter		2023-12-31	2022-12-31			
Not 8	Pågående nyanläggningar och förskott					
	Ingående anskaffningsvärde	4 971 908	50 387			
	Årets investering	4 774 755	4 921 521			
	Omfört till byggnad	-9 746 663	0			
	Utgående anskaffningsvärde	0	4 971 908			
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	1 andel i HSB Göta ek.för.	22 500	22 500			
Not 10	Övriga fordringar					
	Skattekonto	4 102	3 995			
		4 102	3 995			
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	488 461	498 550			
		488 461	498 550			
Not 12	Bankkonton					
	Swedbank	16 568	136 568			
		16 568	136 568			
Not 13	Skulder till kreditinstitut					
			Nästa års			
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	amort./konv.
	Stadshypotek AB	258385	6,15%	2024-03-08	589 600	589 600
	Stadshypotek AB	282416	5,80%	2024-02-08	662 500	662 500
	Stadshypotek AB	282418	1,54%	2024-04-30	1 550 000	1 550 000
	Stadshypotek AB	284399	1,40%	2024-10-30	1 141 278	1 141 278
	Stadshypotek AB	289243	1,21%	2025-10-30	1 417 277	60 000
	Stadshypotek AB	294079	1,63%	2026-12-01	154 356	80 000
	Stadshypotek AB	294080	1,63%	2026-12-01	66 110	80 000
	Stadshypotek AB	296898	3,53%	2027-06-01	603 788	25 000
	Stadshypotek AB	298265	4,32%	2026-10-30	7 800 000	200 000
	Stadshypotek AB	300362	5,40%	2024-02-01	1 200 000	1 200 000
					15 184 909	5 588 378
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					9 596 531
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					11 213 909
	Kortfristig del av långfristig skuld				5 588 378	3 596 300
	Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 794 200 kr					
	Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
	Uttagna pantbrev i fastighet				21 610 900	21 610 900

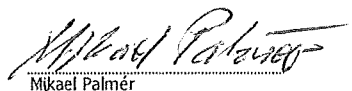
Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 14 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	40 481	35 353
Arbetsgivaravgifter	16 450	14 271
Övriga kortfristiga skulder	7 938	5 284
	64 869	54 908
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	82 492	83 655
Övriga upplupna kostnader	245 574	220 756
Förutbetalda hyror och avgifter	697 521	646 915
	1 025 587	951 326

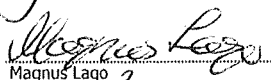
Tranås 8/14 2024


 Anita Möller

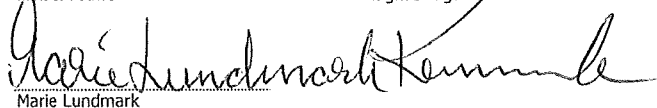

 Jessica Fried


 Lars-Eric Olofsson


 Mikael Palmér


 Magnus Lago


 Margareta Boltmark


 Marie Lundmark

Vår revisionsberättelse för 2024 - 04 - 15 avgivits beträffande denna årsredovisning


 Lisa Johansson

Lisa Johansson
 Av föreningen vald revisor


 Malin Johansson

Malin Johansson
 BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Smaragden i Tranås, org.nr. 726500-0260

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Smaragden i Tranås för räkenskapsåret 2023. Enligt vår 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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 identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Smaragden i Tranås för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Tranås den 9/4 2024


Malin Johannesson 2024-04-15
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Lisa Johansson
Av föreningen vald revisor