



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Smuleberg i Tibro

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Smuleberg i Tibro med säte i Tibro org.nr. 766600-0653 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Tibro kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sälgen 15	1961-04-18	1962

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
9	garageplatser	0
27	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1656
Totalt 36 objekt		1656

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 2 rok, 9 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Katarina Ekstedt	Ordförande
Solveig Edman	Ledamot
Inger Frej	Ledamot
Torbjörn Löfving	Ledamot
Benny Molin	Ledamot
Yvonne Lindberg	Ledamot
Mats Jansson	Ledamot
Louise Mattsson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Katarina Ekstedt, Yvonne Lindberg, Torbjörn Löfving, Inger Frej och Louise Matsson .

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Solveig Edman, Torbjörn Löfving, Benny Molin och Katarina Ekstedt.

Revisorer har varit: Maria Hammar vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: styrelsen, valda vid föreningstssämman

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23 . På stämman deltog 12 medlemmar varav 10 var röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-30.

Under året har vi utfört:

- Relining av avlopp i källaren och i garagen.
- Takbesiktning.
- Tecknat avtal med HSB förvaltartjänst med uppstart april månad 2023.

Följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2021	Fönsterbyte
2023	Relining avlopp

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Under 2024 planerar styrelsen för ett takbyte.

Inom de kommande åren planerar vi även för byte av elsystem och installation av laddstolpar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 31 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 31 varav 30 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	224	249	255	259	265
Skuldsättning, kr/kvm	793	859	1 188	1 254	1 319
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	923	999	1 382	1 458	1 534
Räntekänslighet, %	1	1	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	153	141	144	130	132
Årsavgifter, kr/kvm	857	826	810	802	788
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	97	97	97
Totala intäkter, kr/kvm	758	730	719	712	697
Nettoomsättning, tkr	1 459	1 406	1 385	1 370	1 342
Resultat efter finansiella poster, tkr	252	325	337	144	125
Soliditet, %	68	66	56	53	51

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	95 700	0	0	95 700
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 479 811	0	203 000	2 682 811
S:a bundet eget kapital, kr	2 575 511	0	203 000	2 778 511
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	882 925	324 770	-203 000	1 004 695
Årets resultat, kr	324 770	-324 770	251 813	251 813
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 207 695	0	48 813	1 256 508
S:a eget kapital, kr	3 783 206	0	251 813	4 035 019

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 203 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	1 207 695
Årets resultat, kr	251 813
Reservation till underhållsfond, kr	-203 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 256 508

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 256 508

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



RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 459 431	1 405 858
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 459 431	1 405 858
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-710 012	-672 180
Övriga externa kostnader	Not 4	-201 872	-120 682
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-96 890	-101 167
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-179 938	-154 656
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 188 712	-1 048 685
RÖRELSERESULTAT		270 718	357 173
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		29 127	3 612
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48 032	-36 016
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-18 905	-32 404
ÅRETS RESULTAT		251 813	324 770
TILLÄGGSUPPLYSNING			
Årets resultat		251 813	324 770
Reservering till fond för yttre underhåll		-203 000	-176 000
Överföring till balanserat resultat		48 813	148 770

EP

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	3 849 022	3 396 961
Summa materiella anläggningstillgångar		3 849 022	3 396 961
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		3 849 522	3 397 461
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		1 010 244	591 532
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	9 240	9 071
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	94 903	77 549
Summa kortfristiga fordringar		1 114 387	678 152
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	1 000 000	1 700 000
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	1 700 000
Summa omsättningstillgångar		2 114 387	2 378 152
SUMMA TILLGÅNGAR		5 963 909	5 775 613

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	95 700	95 700
Fond för yttre underhåll	2 682 811	2 479 811
Summa bundet eget kapital	2 778 511	2 575 511
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 004 695	882 925
Årets resultat	251 813	324 770
Summa fritt eget kapital	1 256 508	1 207 695
Summa eget kapital	4 035 019	3 783 206
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 840 000	930 000
Summa långfristiga skulder	840 000	930 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	688 000	724 000
Medlemmarnas inre fond	Not 13 81 922	77 726
Leverantörsskulder	132 410	100 351
Aktuell skatteskuld	Not 14 3 005	3 348
Övriga kortfristiga skulder	Not 15 1 842	29 314
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 181 711	127 668
Summa kortfristiga skulder	1 088 890	1 062 407
Summa skulder	1 928 890	1 992 407
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	5 963 909	5 775 613

KASSAFLÖDEANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	270 718	357 173
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	179 938	154 656
	<u>450 657</u>	<u>511 830</u>
Erhållen ränta	29 127	3 612
Erlagd ränta	-48 032	-36 016
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>431 751</u>	<u>479 426</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 523	-826
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	62 483	-44 937
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>476 712</u>	<u>433 664</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-632 000	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-632 000</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-126 000	-635 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-126 000</u>	<u>-635 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-281 288	-201 336
Likvida medel vid årets början	2 291 532	2 492 869
Likvida medel vid årets slut	<u>2 010 244</u>	<u>2 291 532</u>
	-281 288	-201 336

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:
Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 00 - 80 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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	1 469 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 344 780	1 292 940
Hysesintäkt lokaler	600	1 200
Hysesintäkt garage och bilplatser	40 500	40 500
Årsavgift TV/bredband/iptelefoni	74 196	74 196
Avsatt till inre fond	-4 196	-4 196
Intäkt andrahandsupplåtelse	2 004	501
Övriga primära intäkter och ersättningar	1 547	717
	1 459 431	1 405 858
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-19 924	-23 347
El	-27 739	-23 578
Uppvärmning	-164 466	-151 240
Vatten	-103 251	-96 044
Renhållning	-32 279	-35 460
TV, bredband, iptelefoni	-74 233	-74 196
Serviceavtal	-8 295	-7 137
Förvaltningskostnader	-223 756	-204 988
Försäkringar	-16 664	-15 868
Fastighetsskatt	-35 993	-35 993
Övriga driftskostnader	-3 412	-4 328
	-710 012	-672 180
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 500	-11 000
Övriga förvaltningskostnader	-153 356	-86 242
Föreningsverksamhet	-5 790	-3 413
Kontorsutrustning och -material	-773	-1 722
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-238
Konsulter	-11 963	0
Medlemsavgifter HSB	-16 325	-15 681
Stämma och styrelse	-2 165	-2 386
	-201 872	-120 682
Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har inte haft någon heltidsanställd under året.		
Arvode till styrelsen	-37 800	-39 000
Vicevärdsarvode	-36 000	-37 000
Övriga personalkostnader	0	-700
Revisionsarvode	-1 200	-1 200
Sociala avgifter	-21 890	-23 267
	-96 890	-101 167
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-179 938	-154 656
	-179 938	-154 656



2023-12-31 2022-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2060

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader 8 787 863 8 787 863

Årets investering byggnader 632 000 0

Ingående anskaffningsvärde mark 26 300 26 300

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 9 446 163 8 814 163**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -5 417 202 -5 262 546

Årets avskrivningar byggnader -179 938 -154 656

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -5 597 141 -5 417 202**Utgående redovisat värde 3 849 022 3 396 961**

Redovisade värden byggnader 3 822 722 3 370 661

Redovisade värden mark 26 300 26 300

Fastighetsbeteckning: Sälgen 15

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1979	9 200 000	2 171 000	11 371 000	11 371 000
Lokaler		124 000	64 000	188 000	188 000
		9 324 000	2 235 000	11 559 000	11 559 000

Ställda säkerheter 2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning 7 478 000 7 478 000

varav i eget förvar 0 0

Summa ställda säkerheter 7 478 000 7 478 000**Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**Medlemsandel HSB 500 500
500 500**Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**Skattekonto 9 240 9 071
9 240 9 071**Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 94 903 77 549
94 903 77 549**Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån			0	1 700 000
Placering HSB 6 mån	3,45%	2024-03-01	1 000 000	0
			1 000 000	1 700 000

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	1,78%	2029-10-25	930 000	90 000
Swedbank Hypotek AB	5,48%	2024-03-28	598 000	36 000
			1 528 000	126 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **840 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 90 000

Lån som ska konverteras inom ett år 598 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **688 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 3,23%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 504 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 898 000

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 13 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	77 726	75 654
Avsättning	4 196	4 196
Uttag	0	-2 125
	81 922	77 726

Not 14 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	3 005	3 348
	3 005	3 348


Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	900	12 960
Arbetsgivaravgifter	942	12 364
Övriga kortfristiga skulder	0	3 990
	1 842	29 314

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	2 894	3 086
Förutbetalda årsavgifter och hyror	117 738	113 582
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	61 079	11 000
	181 711	127 668

Tibro 2024-03 - 20



Benny Molin



Inger Frej


Katarina Ekstedt


Torbjörn Löfving



Louise Mattsson


Mats Jansson


Yvonne Lindberg


Solveig Edman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-09


Maria Hammar
Revisor vald av föreningsstämman


Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Smuleberg i Tibro, org.nr. 766600-0653

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Smuleberg i Tibro 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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. Risker 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 Smuleberg i Tibro 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 revisorssed 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 tillsä till 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.

Tibro den 9/4 2024



Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Maria Hammar
Av föreningen vald revisor

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 stadgama 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

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbeholdningen 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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.