



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Smörkransen i Östersund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Smörkransen i Östersund med säte i ÖSTERSUND org.nr. 716414-6081 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1980. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheten i Östersund kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Smörkransen 1	1983-08-12	1985

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. 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
104	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7712
1	lokaler (hyresrätt)	8
62	garageplatser	930
62	p-platser	0
1	kvartershus	80
Totalt 230 objekt		8730

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 48 st 2 rok, 29 st 3 rok, 15 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Per-Eric Westerlund	Ordförande
Lars-Gunnar Björk	Ledamot, HSB Södra Norrland
Susanna Nordkvist Östlund	Ledamot
Joel Oskarsson Palmius	Ledamot
Emma Nilsson	Ledamot
Martin Alexandersson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per-Eric Westerlund, Joel Oskarsson Palmius samt suppleant Martin Alexandersson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Per-Eric Westerlund, Susanna Nordkvist Östlund, Joel Oskarsson Palmius och Emma Nilsson.

Revisorer har varit: Per Hansson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Erika Lundgren (sammanställande) och Marianne Bratt, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15. På stämman deltog 29 röstberättigade medlemmar.

Föreningen tog enhälligt det första beslutet av två, att anta HSB Normalstadgar 2023 för bostadsrättsföreningar.

En extra föreningsstämma hölls 2023-10-16. Där behandlades ärende om byte av fönster i föreningens fastigheter samt beslut nr 2 av 2, att anta HSB Normalstadgar 2023. Beslutet togs enhälligt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +10% 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 2023-06-07 varvid underhållsplanen uppdaterades.

Ett medlemsmöte kring fönsterbytet hölls 2023-12-11 där medlemmarna gavs möjlighet att ställa frågor till representanter för företaget som utför jobbet.

Föreningen drabbades av en brandskada under 2023. Återställning pågår och beräknas vara klart under vårvintern 2024. Nedlagd kostnad under 2023 är ca 229 000 kr, som påverkar årets resultat.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Ändamål
2019	Nya entrétag till radhusen. Utbyte av ventilation i höghusen påbörjas. Uppsättning av tre laddstolpar för elbilar.
2020	Byte ventilation i höghusen färdigställs. Byte av tak på kvarterslokal samt förrådslängor vid radhus.
2021	Bygga av skärmtak för förvaring av släpvagn. Byte av tak på garagelängor. Rörelsestyrd belysning i höghusens förrådsgångar. Asfaltering utanför kvarterslokal samt lagning av asfalt på flera ställen. Inköp av nya trädgårdsmöbler.
2022	Föreningen har på senare år utfört ett antal stora underhållsåtgärder som samtliga finansierats med egna medel. Beslut togs därför att låta 2022 bli ett "sparsamt" år. Dock har några åtgärder utförts. Byte till nya moderna rökkluckor i höghusen. Satt upp hjärtstartare på kvarterslokalens yttervägg, Anarisvägen 21. Ny larmcentral för övervakning av kulvertar fjärrvärme.
2023	Trasiga takpannor på höghusen och tillhörande lågdelar har bytts ut. Balkongplattor har rengjorts från påväxt. Inköp av nya tvättmaskiner till tvättstugan på Anarisvägen 21. Upphandling avseende byte av samtliga fönster i föreningen har genomförts. Arbetet kommer att utföras av företaget Byggbiten i Norrland AB och beräknas kosta 12 miljoner kronor som finansieras med nya lån under 2024.

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	Ovan nämnda fönsterbyte kommer att påbörjas i senare delen av januari 2024 och beräknas ta närmare sex månader.
2025 och senare	Ommålning av garage och radhus samt reparation av balkonger.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 134 och under året har det tillkommit 4 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 133.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	203	226	321	261	266
Skuldsättning, kr/kvm	3 607	4 096	4 201	4 310	4 409
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 067	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	7
Energikostnad, kr/kvm	160	172	167	146	165
Årsavgifter, kr/kvm	802	759	759	745	745
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	759	814	810	796	795
Nettoomsättning, tkr	6 597	6 333	6 313	6 198	6 196
Resultat efter finansiella poster, tkr	-79	190	988	840	706
Soliditet, %	25	25	24	22	20

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bostadsrättsföreningar och år samt attföreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

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.

I årsavgiften ingår även avgift för tv-bredband.

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.

UPPLYSNING OM FÖRENINGENS FÖRLUST

Årets resultat visar en förlust på -79 022 kr. Kassaflödet är positivt, föreningen har god likviditet och relativt låg skuldsättning. Styrelsen ser årligen över föreningens underhållsplan och behovet av avgiftshöjning. I dagsläget ser man inga problem för föreningen att finansiera kommande ekonomiska åtaganden. Fönsterbyte kommer att göras under 2024. Finansieringen är klar genom att man har upplånat 12 miljoner. Första lyftet på 6 miljoner görs i januari och resterande under våren 2024.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 668 004	0	0	1 668 004
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 550 542	0	-133 034	4 417 508
S:a bundet eget kapital, kr	6 218 546	0	-133 034	6 085 512
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 781 184	190 440	133 034	5 104 658
Årets resultat, kr	190 440	-190 440	-79 022	-79 022
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 971 624	0	54 012	5 025 636
S:a eget kapital, kr	11 190 170	0	-79 022	11 111 148

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 434 000 kr samt ianspråktagande skett med 567 034 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	4 971 624
Årets resultat, kr	-79 022
Reservation till underhållsfond, kr	-434 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	567 034
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 025 636

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	5 025 636
------------------------------------	------------------

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

med tillhörande noter samt kassaflöde.



RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 597 433	6 332 832
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	17 259
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		6 597 433	6 350 091
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-3 517 640	-3 480 105
Underhåll enligt plan	Not 5	-567 034	-300 229
Övriga externa kostnader	Not 6	-491 341	-479 223
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-71 070	-63 774
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 278 428	-1 272 723
Övriga rörelsekostnader	Not 9	0	-50 864
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 925 513	-5 646 919
RÖRELSERESULTAT		671 920	703 172
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 043	417
Räntekostnader och liknande resultatposter		-755 986	-513 150
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-750 943	-512 733
ÅRETS RESULTAT		-79 022	190 440

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	40 612 845	41 879 980
Inventarier och installationer	Not 11	0	11 293
Pågående nyanläggningar	Not 12	116 379	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>40 729 224</u>	<u>41 891 273</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>40 729 224</u>	<u>41 891 273</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 508	-350
Avräkningskonto HSB		3 041 953	2 149 476
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	49 546	38 935
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	454 472	410 555
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 547 479</u>	<u>2 598 617</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 547 479</u>	<u>2 598 617</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>44 276 703</u>	<u>44 489 890</u>

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 668 004	1 668 004
Fond för yttre underhåll		4 417 508	4 550 542
Summa bundet eget kapital		6 085 512	6 218 546
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 104 658	4 781 184
Årets resultat		-79 022	190 440
Summa fritt eget kapital		5 025 636	4 971 624
Summa eget kapital		11 111 148	11 190 170
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	26 011 291	31 367 291
Summa långfristiga skulder		26 011 291	31 367 291
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	5 356 000	575 600
Medlemmarnas inre fond	Not 16	38 373	38 373
Leverantörsskulder		831 144	356 012
Aktuell skatteskuld	Not 17	16 861	16 861
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	50	100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	911 837	945 484
Summa kortfristiga skulder		7 154 264	1 932 429
Summa skulder		33 165 555	33 299 720
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 276 703	44 489 890

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	671 920	703 172
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 278 428	1 272 723
Övriga poster	0	50 864
	<u>1 950 348</u>	<u>2 026 760</u>
Erhållen ränta	5 043	417
Erlagd ränta	-766 828	-419 924
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 188 563</u>	<u>1 607 253</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-56 385	-153 127
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	452 277	111 542
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>1 584 455</u>	<u>1 565 668</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-116 379	-365 226
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-116 379</u>	<u>-365 226</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-575 600	-815 600
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-575 600</u>	<u>-815 600</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	892 477	384 842
Likvida medel vid årets början	2 149 476	1 764 634
Likvida medel vid årets slut	<u>3 041 953</u>	<u>2 149 476</u>
	892 477	384 842

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto 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 BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt 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: 10- 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	38 349 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	6 030 888	5 855 376
Hysesintäkt lokaler	8 400	8 400
Hysesintäkt garage och bilplatser	343 375	291 283
Hysesintäkt övrigt	11 100	3 200
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	156 000	156 000
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	5 997	18 586
Övriga primära intäkter och ersättningar	41 673	-13
	6 597 433	6 332 832
*Ingår i årsavgifter bostäder: värme och vatten		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	13 305
Bidrag	0	3 954
	0	17 259
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-625 703	-783 629
Ventilationsrensning	-82 125	0
El	-265 806	-299 956
Uppvärmning	-793 941	-735 373
Vatten	-331 792	-304 800
Renhållning	-174 868	-158 675
TV, bredband, iptelefoni	-296 359	-288 510
Obligatoriska besiktningar	-9 660	-33 720
Serviceavtal	-53 746	-55 212
Hissar serviceavtal & besiktning	-21 949	-21 153
Förvaltningskostnader	-429 327	-308 449
Försäkringar	-110 104	-100 556
Fastighetsskatt	-309 285	-309 285
Övriga driftskostnader	-12 976	-80 787
	-3 517 640	-3 480 105
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Byte golvbrunn (OVK 2022)	-10 000	-23 200
Byte tvättmaskiner	-110 492	0
Utbyte del av takpannor (Byte rökluckor 2022)	-55 753	-101 379
Tempgivare/insamlingssystem (Montering larmdetektor 2022)	-73 125	-23 644
Byte termostater (Installation eluttag i källare 2022)	-9 404	-35 016
Tvätt av balkonger o rengöring fasad (Armaturer i trapphus)	-308 259	-50 000
Underhåll mark och utemiljö	0	-66 990
	-567 033	-300 229
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-13 375	-16 175
Övriga förvaltningskostnader	-342 261	-325 153
Kostnader överlåtelse och panter	-4 689	-16 767
Föreningsverksamhet	-8 998	-1 492
Kontorsutrustning och -material	-1 294	-5 061
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-11 034	-11 869
Konsulter	-57 260	-53 476
Förbrukningsinventarier	-4 871	-3 931
Medlemsavgifter HSB	-39 200	-39 200
Arrende, hyra, leasing	-8 360	-6 099
	-491 341	-479 223

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-55 000	-50 500
Löner för anställda	-300	0
Övriga arvoden	-1 400	0
Revisionsarvode	-3 500	-3 500
Sociala avgifter	-10 870	-9 774
	-71 070	-63 774
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 244 953	-1 238 222
Markanläggningar	-22 182	-22 182
Installationer och inventarier	-11 293	-12 320
	-1 278 428	-1 272 723
Not 9 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Utrangering ventilation höghus	0	-50 864
	0	-50 864

2023-12-31 2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	55 329 379	55 056 853
Utrangering ventilation	0	-92 700
Årets investering ventilation	0	365 226
Ingående anskaffningsvärde mark	1 987 000	1 987 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	473 692	473 692
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 790 071	57 790 071

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-15 567 641	-14 371 255
Utrangering ventilation	0	41 836
Årets avskrivningar byggnader	-1 244 953	-1 238 222
Ingående avskrivningar markanläggningar	-342 450	-320 269
Årets avskrivningar markanläggningar	-22 182	-22 182
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-17 177 226	-15 910 091

Utgående redovisat värde	40 612 845	41 879 980
---------------------------------	-------------------	-------------------

Redovisade värden byggnader	38 516 785	39 761 738
Redovisade värden mark	1 987 000	1 987 000
Redovisade värden markanläggningar	109 060	131 242

Fastighetsbeteckning: Smörkransen 1 i Östersund

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1985	23 494 000	4 864 000	28 358 000	28 358 000
Bostäder hyreshus	1985	24 400 000	5 200 000	29 600 000	29 600 000
Lokaler	1985	719 000	61 000	780 000	780 000
		48 613 000	10 125 000	58 738 000	58 738 000

Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	47 859 000	47 859 000
varav i eget förvar	-5 420 000	-5 420 000
Summa ställda säkerheter	42 439 000	42 439 000

Not 11 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	61 600	61 600
Utgående anskaffningsvärden	61 600	61 600

Ingående avskrivningar	-50 307	-37 987
Årets avskrivningar	-11 293	-12 320
Utgående avskrivningar	-61 600	-50 307

Utgående redovisat värde	0	11 293
---------------------------------	----------	---------------

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

2023-12-31 2022-12-31

Not 12 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Fönsterbyte	116 379	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	<u>116 379</u>	<u>0</u>

Pågående nyanläggningar avser fönsterbyte och planeras vara klart under 2024, Till en total utgift av ca 12 miljon

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	49 546	38 935
	<u>49 546</u>	<u>38 935</u>

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	144 346	110 104
Förutbetalad kabel-TV och bredband	60 739	59 640
Förutbetalad administration	218 137	209 561
Förutbetalad fastighetsskötsel	31 250	31 250
	<u>454 472</u>	<u>410 555</u>

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteförändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek 164-4251		1,32%	2024-06-01	5 156 000	375 600
Swedbank		1,00%	2026-01-23	13 025 000	100 000
Swedbank		4,19%	2027-09-24	13 186 291	100 000
				31 367 291	575 600

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **26 011 291**

Nästa års amortering av långfristig skuld 200 000
Lån som ska konverteras inom ett år 5 156 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **5 356 000**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 302 400
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 28 489 291
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	38 373	38 373
	<u>38 373</u>	<u>38 373</u>

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	16 861	16 861
	<u>16 861</u>	<u>16 861</u>

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder	50	100
	<u>50</u>	<u>100</u>

2023-12-31

2022-12-31

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	143 935	164 003
Upplupna räntekostnader	154 145	164 987
Upplupen revision	14 600	14 600
Upplupen fastighetsförvaltning	35 294	50 704
Förutbetalda årsavgifter och hyror	563 863	529 285
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	21 905
	911 837	945 484

Not 20 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÅKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Emma Nilsson

.....
Joel Oskarsson Palmius

.....
Lars-Gunnar Björk

.....
Per-Eric Westerlund

.....
Susanna Nordkvist Östlund

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Per Hansson
Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Smörkransen i Östersund, org.nr. 716414-6081

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Smörkransen i Östersund 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. Revisoremas 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 Brf Smörkransen i Östersund 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 revisionsssed 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 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 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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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.

Digitalt signerad av

Eeva-Riitta salminen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per Hansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Smörkransen i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER-ERIC WESTERLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 15:00:37



LARS-GUNNAR BJÖRK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 22:50:33



JOEL PALMIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 13:42:58



EMMA NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 06:44:12



SUSANNA NORDKVIST ÖSTLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 22:06:06



PER HANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 14:14:27



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 14:58:04



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Smörkransen i Östersund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PER HANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 14:16:06



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 14:57:28



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. 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 star något i årsredovisningen.