



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Smultrongården i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Smultrongården i Linköping med säte i Linköping org.nr. 769619-3239 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 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-06-05.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Linköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nässelgarnet 1	2016-01-01	2016
Nässelmasken 1	2016-01-01	2016

### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-09-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2717

### Totalt 24 objekt

2717

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 5 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jens Lager	Ordförande	2022-03-04
Andreas Sköld	Ledamot	2021-11-30
Sandra Strömberg	Ledamot	2019-06-17
Joacim Söderström	Ledamot	2018-09-05

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Andreas Sköld, Jens Lager.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jens Lager, Andreas Sköld och Sandra Strömberg.



Revisorer har varit: Natalia Velikotnaya med Aleksandr Velikotnyi som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Rebecka Spiik (sammankallande), Marcus Borg samt Hanna Åhlfeldt, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +15% 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret.

Vi har bytt teve leverantör.

Vi har köpt in tjänsten att serva våra värmeväxlare i samband med filterbyte. Anledningen till inköpet av servicen var att styrelsen såg att kostnaderna för felanmälningar var hög.

I närtid ser styrelsen att vi har problem med fukt i ventilation under vinterhalvåret som vi ifrågasätter.

Årets resultat uppgick till - 66 778 kr. Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Tas denna post bort gör föreningen ett positivt resultat om 600 002 kr. Som åtgärd att förbättra årets resultat har styrelsen 2023 höjt avgifterna med 3%

Mot bakgrund av ovan kommer föreningen höja årsavgifterna med 15% från januari 2024

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 42.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 41.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	221	233	240	261
Skuldsättning, kr/kvm	13 443	13 583	13 727	13 872
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 443	13 583	13 727	13 872
Räntekänslighet, %	25	26	26	27
Energikostnad, kr/kvm	2	2	2	2
Årsavgifter, kr/kvm	544	523	523	523
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	98	99	98
Totala intäkter, kr/kvm	548	532	529	531
Nettoomsättning, tkr	1 487	1 445	1 436	1 439
Resultat efter finansiella poster, tkr	-67	-34	-39	11
Soliditet, %	57	56	56	56

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	48 450 000	0	0	48 450 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	614 654	0	161 000	775 654
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>49 064 654</b>	<b>0</b>	<b>161 000</b>	<b>49 225 654</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-989 740	-34 121	-161 000	-1 184 861
Årets resultat, kr	-34 121	34 121	-66 778	-66 778
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-1 023 861</b>	<b>0</b>	<b>-227 778</b>	<b>-1 251 639</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>48 040 793</b>	<b>0</b>	<b>-66 778</b>	<b>47 974 015</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 161 000 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	-1 023 861
Årets resultat, kr	-66 778
Reservation till underhållsfond, kr	-161 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-1 251 639</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-1 251 639</b>

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
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 486 612	1 444 681
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 047	1 802
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>1 489 659</b>	<b>1 446 483</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-416 658	-316 177
Övriga externa kostnader	Not 5	-85 492	-85 612
Personalkostnader	Not 6	-37 841	-42 197
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-666 780	-666 780
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-1 206 770</b>	<b>-1 110 766</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>282 889</b>	<b>335 716</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		41 492	10 683
Räntekostnader och liknande resultatposter		-391 159	-380 520
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-349 667</b>	<b>-369 837</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-66 778</b>	<b>-34 121</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-66 778</b>	<b>-34 121</b>

**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	82 986 975	83 653 755
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>82 986 975</u>	<u>83 653 755</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>82 987 475</b></u>	<u><b>83 654 255</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 10	410 116	257 956
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	77 110	49 815
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>487 226</u>	<u>307 771</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 300 000	1 200 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>1 300 000</u>	<u>1 200 000</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>1 787 226</b></u>	<u><b>1 507 771</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>84 774 701</b></u>	<u><b>85 162 026</b></u>

**BALANSRÄKNING**

		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		48 450 000	48 450 000
Fond för yttre underhåll		775 654	614 654
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>49 225 654</u>	<u>49 064 654</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 184 861	-989 740
Årets resultat		-66 778	-34 121
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<u>-1 251 639</u>	<u>-1 023 861</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>47 974 014</b></u>	<u><b>48 040 793</b></u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	<u>15 704 000</u>	<u>31 408 000</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>15 704 000</u>	<u>31 408 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	20 807 800	5 496 400
Leverantörsskulder		74 147	21 573
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	<u>214 740</u>	<u>195 260</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>21 096 687</u>	<u>5 713 233</u>
<b>Summa skulder</b>		<u><b>36 800 687</b></u>	<u><b>37 121 233</b></u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>84 774 701</b></u>	<u><b>85 162 026</b></u>



## KASSAFLÖDESANALYS

	<b>2023-01-01</b> <b>2023-12-31</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	282 889	335 716
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	666 780	666 780
	<u>949 669</u>	<u>1 002 496</u>
Erhållen ränta	41 492	10 683
Erlagd ränta	-391 159	-380 520
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>600 002</u>	<u>632 659</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-28 544	15 799
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	72 054	-13 535
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u><b>643 512</b></u>	<u><b>634 923</b></u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-392 600	-392 600
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>-392 600</b></u>	<u><b>-392 600</b></u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>250 912</b>	<b>242 323</b>
Likvida medel vid årets början	1 456 833	1 214 510
Likvida medel vid årets slut	<u>1 707 745</u>	<u>1 456 833</u>
	<b>250 912</b>	<b>242 323</b>

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 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

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

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 120 år

#### 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	0 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.

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	1 477 152	1 420 416
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	9 410	13 506
Övriga primära intäkter och ersättningar	50	10 759
	<u>1 486 612</u>	<u>1 444 681</u>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Elstöd	214	0
Övrigt	2 833	1 802
	<u>3 047</u>	<u>1 802</u>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-41 620	-42 422
El	-5 979	-5 663
Renhållning	-65 632	-61 858
TV, bredband, iptelefoni	-113 489	-87 490
Förvaltningskostnader	-65 928	-34 453
Försäkringar	-77 237	-66 939
Övriga driftskostnader	-46 774	-17 353
	<u>-416 658</u>	<u>-316 177</u>
<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
<b>Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-11 000	-10 375
Övriga förvaltningskostnader	-46 401	-43 588
Kostnader överlåtelse och panter	-9 766	-12 519
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-500
Medlemsavgifter HSB	-9 600	-9 600
Stämman och styrelse	-8 725	-9 030
	<u>-85 492</u>	<u>-85 612</u>
<b>Not 6 PERSONALKOSTNADER</b>		
Arvode till styrelsen	-24 100	-23 500
Övriga arvoden	-2 000	-4 000
Revisionsarvode	-2 000	-4 000
Sociala avgifter	-9 741	-9 897
Utbildning	0	-800
	<u>-37 841</u>	<u>-42 197</u>
<b>Not 7 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-666 780	-666 780
	<u>-666 780</u>	<u>-666 780</u>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 8 BYGGNADER OCH MARK**

<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	80 014 050	80 014 050
Ingående anskaffningsvärde mark	7 695 950	7 695 950
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>87 710 000</b>	<b>87 710 000</b>

<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar byggnader	-4 056 245	-3 389 465
Årets avskrivningar byggnader	-666 780	-666 780
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-4 723 025</b>	<b>-4 056 245</b>

**Utgående redovisat värde** **82 986 975** **83 653 755**

Redovisade värden byggnader	75 291 025	75 957 805
Redovisade värden mark	7 695 950	7 695 950

**Fastighetsbeteckning:** Nässelgarnet 1

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder småhus	2016	35 232 000	18 144 000	53 376 000	53 376 000
		<b>35 232 000</b>	<b>18 144 000</b>	<b>53 376 000</b>	<b>53 376 000</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	38 640 000	39 260 000
varav i eget förvar	620 000	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>39 260 000</b>	<b>39 260 000</b>

**Not 9 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB	407 745	256 833
Skattekonto	238	21
Övriga fordringar	2 133	1 102
	<b>410 116</b>	<b>257 956</b>

**Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Upplupna ränteintäkter	4 225	2 100
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	72 885	47 715
	<b>77 110</b>	<b>49 815</b>

**Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>		
HSB Placeringskonto	3,90%	2024-03-01	1 300 000	1 200 000
			<b>1 300 000</b>	<b>1 200 000</b>

2023-12-31

2022-12-31

## Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB	0,54%	2024-08-28	15 704 000	0
Swedbank Hypotek	4,81%	2024-02-28	5 103 800	392 600
Swedbank Hypotek	1,28%	2025-11-25	15 704 000	0
			<b>36 511 800</b>	<b>392 600</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>15 704 000</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld				0
Lån som ska konverteras inom ett år				20 807 800
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>20 807 800</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,21%
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				34 548 800

## Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	28 000	27 900
Upplupna sociala avgifter	8 600	7 500
Upplupna räntekostnader	43 736	27 211
Förutbetalda årsavgifter och hyror	124 404	108 192
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 000	24 457
	<b>214 740</b>	<b>195 260</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Andreas Sköld.....  
Jens Lager.....  
Joacim Söderström.....  
Sandra Strömberg

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

Natalia Velikotnaya  
Revisor vald av föreningsstämmanNiclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Smultrongården i Linköping, org.nr. 769619-3239

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Smultrongården i Linköping 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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 Brf Smultrongården i Linköping 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelser 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.

Linköping

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Natalia Velikotnaya  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Smultrongården i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JENS LAGER**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 10:18:44



**JOACIM SÖDERSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 20:51:55



**SANDRA STRÖMBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 13:37:01



**ANDREAS SKÖLD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 12:40:49



**NATALIA VELIKOTNAYA**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 16:29:59



**NICLAS WÄRENFELDT**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 21:49:20



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Smultrongården i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**NATALIA VELIKOTNAYA**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 16:31:13



**NICLAS WÄRENFELDT**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 21:50:50





# 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.