



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Smultronet i Falköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Smultronet i Falköping med säte i Falköping org.nr. 767800-0493 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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-22

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Falköping kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Smultronet 1 & 2	1955-06-17	1956

### 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 <sup>2</sup>
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	112
4	lokaler (hyresrätt)	32
4	garageplatser	0
8	p-platser	0
52	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2666
<b>Totalt 69 objekt</b>		<b>2810</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 24 st 2 rok, 12 st 3 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Gunilla Pettersson	Ordförande
Eva Sundström	Ledamot
Anders Odhström	Ledamot
Jerry Jansson	Ledamot
Cecilia Gustafson	Ledamot



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Cecilia Gustafson och Jerry Jansson.

Styrelsen har under året hållit sex protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anders Odhström, Gunilla Pettersson, Jerry Jansson och Cecilia Gustafson.

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

Valberedning har varit: styrelsen, vald vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-30 På stämman deltog 6 medlemmar varav 5 var röstberättigade.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-23 för att anta nya stadgar. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +2,5% 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.

Inga väsentligt underhåll har skett under året

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Stambyte 2007

Fönsterbyte 2018

Balkongbyte 2019

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

Byte av tak

### MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 60 och under året har det tillkommit 7 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 59 varav 58 innehar en bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Norra Götaland.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	407	363	328	354	291
Skuldsättning, kr/kvm	3 450	4 003	4 114	4 226	4 337
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 489	4 049	4 162	4 274	4 387
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	221	183	181	167	181
Årsavgifter, kr/kvm	899	876	867	839	809
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	88	92	91	90
Totala intäkter, kr/kvm	950	962	909	891	884
Nettoomsättning, tkr	2 667	2 568	2 540	2 502	2 486
Resultat efter finansiella poster, tkr	655	513	157	407	468
Soliditet, %	35	29	26	25	23

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	84 278	0	0	84 278
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	8 412	0	0	8 412
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 493 385	0	230 545	2 723 930
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 586 075</b>	<b>0</b>	<b>230 545</b>	<b>2 816 620</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 788 218	512 944	-230 545	2 070 617
Årets resultat, kr	512 944	-512 944	654 584	654 584
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 301 162</b>	<b>0</b>	<b>424 039</b>	<b>2 725 201</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>4 887 237</b>	<b>0</b>	<b>654 584</b>	<b>5 541 821</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 248 000 kr samt ianspråktagande skett med 17 455 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	2 301 162
Årets resultat, kr	654 584
Reservation till underhållsfond, kr	-248 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	17 455
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 725 201</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>2 725 201</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	2 666 942	2 568 471
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 051	135 500
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>2 669 993</b>	<b>2 703 971</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 188 820	-1 306 774
Underhåll enligt plan	Not 5	-17 455	-35 000
Övriga externa kostnader	Not 6	-167 862	-161 885
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-15 174	-15 898
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-471 009	-471 009
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-1 860 320</b>	<b>-1 990 566</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>809 673</b>	<b>713 405</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		33 023	5 518
Räntekostnader och liknande resultatposter		-188 112	-205 979
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-155 089</b>	<b>-200 461</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>654 584</b>	<b>512 944</b>
<b>TILLÄGGSUPPLYSNING</b>			
Årets resultat		654 584	512 944
Reservering till fond för yttre underhåll		-248 000	-272 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		17 455	35 000
<b>Överföring till balanserat resultat</b>		<b>424 039</b>	<b>275 944</b>

## BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	13 218 377	13 689 386
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 218 377</b>	<b>13 689 386</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 218 877</b>	<b>13 689 886</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 254	4 959
Avräkningskonto HSB		880 730	1 274 166
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 639	1 607
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	149 614	131 251
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 033 237</b>	<b>1 411 983</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 500 000	1 500 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 500 000</b>	<b>1 500 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 533 237</b>	<b>2 911 983</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 752 114</b>	<b>16 601 869</b>

**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		84 278	84 278
Upplåtelseavgifter		8 412	8 412
Fond för yttre underhåll		2 723 930	2 493 385
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 816 620</b>	<b>2 586 075</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 070 617	1 788 218
Årets resultat		654 584	512 944
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 725 201</b>	<b>2 301 162</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 541 821</b>	<b>4 887 237</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	5 533 500	9 693 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 533 500</b>	<b>9 693 250</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		4 159 750	1 555 000
Medlemmarnas inre fond	Not 15	20 569	23 464
Leverantörsskulder		209 708	127 332
Aktuell skatteskuld	Not 16	5 108	5 497
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	6 809	7 147
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	274 849	302 942
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 676 793</b>	<b>2 021 382</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>10 210 293</b>	<b>11 714 632</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 752 114</b>	<b>16 601 869</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	809 673	713 405
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	471 009	471 009
	<u>1 280 682</u>	<u>1 184 414</u>
Erhållen ränta	33 023	5 518
Erlagd ränta	-188 112	-205 979
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>1 125 593</u>	<u>983 953</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-14 690	34 035
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	50 661	-208 997
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b>1 161 564</b>	<b>808 991</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 555 000	-313 000
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b>-1 555 000</b>	<b>-313 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-393 436</b>	<b>495 991</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	2 774 166	2 278 175
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>2 380 730</u>	<u>2 774 166</u>
	<b>-393 436</b>	<b>495 991</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 har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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:	0 - 100 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 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.

#### Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	2 452 176	2 335 512
Årsavgifter lokaler	44 424	42 312
Hysesintäkt lokaler	37 380	35 604
Hysesintäkt garage och bilplatser	29 675	29 550
Årsavgiftsbortfall Lokaler	-44 424	-42 312
Intäkt andrahandsupplåtelse	11 105	12 064
Övriga primära intäkter och ersättningar	136 606	155 741
	<b>2 666 942</b>	<b>2 568 471</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Försäkringsersättning	0	135 500
Övrigt	3 051	0
	<b>3 051</b>	<b>135 500</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-24 229	-160 462
El	-42 727	-39 591
Uppvärmning	-455 530	-360 799
Vatten	-123 852	-114 505
Renhållning	-46 086	-45 046
TV, bredband, iptelefoni	-130 446	-192 986
Obligatoriska besiktningar	0	-9 405
Serviceavtal	-7 310	-7 075
Förvaltningskostnader	-235 916	-244 411
Försäkringar	-37 287	-32 537
Fastighetsskatt	-61 197	-61 197
Övriga driftskostnader	-24 240	-38 760
	<b>-1 188 820</b>	<b>-1 306 774</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll övrigt	-17 455	-35 000
	<b>-17 455</b>	<b>-35 000</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-11 500	-10 700
Övriga förvaltningskostnader	-127 520	-121 472
Kontorsutrustning och -material	0	-1 891
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-34
Medlemsavgifter HSB	-27 531	-26 445
Stämma och styrelse	-1 311	-1 343
	<b>-167 862</b>	<b>-161 885</b>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året		
Arvode till styrelsen	-9 250	-7 000
Övriga arvoden	-200	-3 000
Revisionsarvode	-2 500	-2 500
Sociala avgifter	-3 224	-3 398
	<b>-15 174</b>	<b>-15 898</b>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-452 748	-452 748
Markanläggningar	-18 261	-18 261
	<b>-471 009</b>	<b>-471 009</b>

2023-12-31 2022-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2058

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	20 265 944	20 265 944
Ingående anskaffningsvärde mark	68 000	68 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	365 223	365 223
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>20 699 167</b>	<b>20 699 167</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-6 954 998	-6 502 250
Årets avskrivningar byggnader	-452 748	-452 748
Ingående avskrivningar markanläggningar	-54 783	-36 522
Årets avskrivningar markanläggningar	-18 261	-18 261
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-7 480 790</b>	<b>-7 009 781</b>

**Utgående redovisat värde**

13 218 377 13 689 386

Redovisade värden byggnader

12 858 199 13 310 946

Redovisade värden mark

68 000 68 000

Redovisade värden markanläggningar

292 179 310 440

**Fastighetsbeteckning:** Smultronet 1 & 2

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder småhus		0	0	0	0
Bostäder hyreshus	1956	14 200 000	4 999 000	19 199 000	19 199 000
Lokaler		279 000	81 000	360 000	360 000
		<b>14 479 000</b>	<b>5 080 000</b>	<b>19 559 000</b>	<b>19 559 000</b>

**Ställda säkerheter**

2023-12-31 2022-12-31

Fastighetsinteckning	12 438 000	12 438 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>12 438 000</b>	<b>12 438 000</b>

**Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500 500  
**500 500****Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

1 639 1 607  
**1 639 1 607****Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

149 614 131 251  
**149 614 131 251****Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>		
Placering HSB 6 mån	3,20%	2024-01-01	1 000 000	500 000
Placering HSB 6 mån	3,60%	2024-05-13	500 000	1 000 000
			<b>1 500 000</b>	<b>1 500 000</b>

2023-12-31

2022-12-31

**Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Handelsbanken Falköping	1,87%	2025-01-30	5 699 500	166 000
Handelsbanken Falköping	1,65%	2024-06-01	3 993 750	112 500
			<b>9 693 250</b>	<b>278 500</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>5 533 500</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld				166 000
Lån som ska konverteras inom ett år				3 993 750
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>4 159 750</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,78%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				1 114 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				8 300 750
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

**Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde	23 464	41 895
Uttag	-2 895	-18 431
	<b>20 569</b>	<b>23 464</b>

**Not 16 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	5 108	5 497
	<b>5 108</b>	<b>5 497</b>

**Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt	3 585	3 750
Arbetsgivaravgifter	3 224	3 397
	<b>6 809</b>	<b>7 147</b>

**Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna räntekostnader	23 254	28 333
Förutbetalda årsavgifter och hyror	236 540	208 193
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 055	66 416
	<b>274 849</b>	<b>302 942</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad  
Falköping

Anders Odhström

Cecilia Gustafson

Eva Sundström

Jerry Jansson

Gunilla Pettersson

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

Carl Hellmor  
Revisor vald av föreningsstämman

Emil Persson  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Smultronet i Falköping, org.nr. 767800-0493

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Smultronet i Falköping 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Smultronet i Falköping 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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.

Falköping

Digitalt signerad av

Emil Persson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carl Hellmor  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**GUNILLA PETTERSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 18:27:11



**JERRY JANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 18:57:50



**EVA SUNDSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 14:53:54



**CECILIA GUSTAFSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 19:43:08



**ANDERS ODHSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 18:42:43



**CARL HELLMOR**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 11:12:48



**EMIL PERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 13:55:57



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**CARL HELLMOR**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 11:14:09



**EMIL PERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 13:55:41



## 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.

### 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 star något i årsredovisningen.