



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Smultronstället i Ytterby



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Smultronstället i Ytterby med säte i Kungälv org.nr. 769614-5874 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 2006. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-10-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Kungälv kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Smultronstället 1	2006-06-07	1993

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår ej styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2858
2	lägenheter (hyresrätt)	170
18	p-platser	0
Totalt 54 objekt		3028

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 2 rok, 24 st 3 rok och 4 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Kungälv Smultronstället GA:2	G:A	716444-8743		Lekplats och bollek
Kungälv Smultronstället GA:3	G:A	716444-8743		Odlingslotter

Totalt 2 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Martin Lundbjörk	Ordförande	2023-06-01
Gösta Karlsson	Ledamot	2023-06-01
Camilla Brettmo	Ledamot	2023-06-01
Christoffer Brask	Ledamot	2023-06-01
Inge Malmsten	Suppleant	2021-05-06
Birgit Karlman	Suppleant	2022-04-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Martin Lundbjörk, Camilla Brettmo, Christoffer Brask och Gösta Karlsson samt suppleanter Inge Malmsten och Birgit Karlman.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Susanne Andersson, BoRevision AB, vald av stämman som revisor.

Valberedning har varit: Julia Allvin (sammankallande) och Tommy Stranne, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +3% 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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-10-05.

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna för bostadsrätterna med 10% från 1 januari.

Efter räkenskapsåret höjdes avgifterna för bostadsrätterna med 3%.

Under året har följande planerat underhåll gjorts:

Carportar och förråd har målats.

Ledlampor i carportar är bytta.

8 nya förrådsdörrar har satts in (2-8 samt 26-32).

Ny dörr till stora soprummet har satts in.

Bytt fläkt, hus nr.4

Bytt tre lås, yale doorman (elektriska) 24, 32, 52.

Planerat underhåll 2024:

OVK-besiktning ska genomföras (januari).

Byta fler lås som är i behov till yale doorman (elektriska)

Kommande större underhåll:

2026 planerar föreningen panelbyte och ommålning.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 48 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 48.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	219	244	180	259	282
Skuldsättning, kr/kvm	5 592	5 625	5 658	5 691	5 724
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 924	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	9	9	9
Energikostnad, kr/kvm	176	163	185	151	154
Årsavgifter, kr/kvm	817	719	690	676	669
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	894	819	791	748	740
Nettoomsättning, tkr	2 698	2 481	2 394	2 235	2 213
Resultat efter finansiella poster, tkr	265	-105	-154	-400	144
Soliditet, %	52	52	52	52	53

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

Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år.

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

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	16 988 609	0	0	16 988 609
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 383 833	0	0	1 383 833
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	439 732	0	545 228	984 960
S:a bundet eget kapital, kr	18 812 174	0	545 228	19 357 402
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	286 521	-105 034	-545 228	-363 741
Årets resultat, kr	-105 034	105 034	264 760	264 760
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	181 487	0	-280 468	-98 981
S:a eget kapital, kr	18 993 661	0	264 760	19 258 421

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 585 000 kr samt ianspråktagande skett med 39 772 kr.

** Egna bostadsrätter, 2 st som ännu ej är sålda och är uthyrda som hyreslägenheter. Inbetalda insatser är på grund av detta minskade med totalt 1 027 516 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	181 487
Årets resultat, kr	264 760
Reservation till underhållsfond, kr	-585 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	39 772
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-98 981

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-98 981

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

2023 | **ÅRSREDOVISNING****Brf Smultronstället i Ytterby**

		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 698 234	2 480 525
Övriga rörelseintäkter		8 377	223
Summa rörelseintäkter		2 706 611	2 480 748
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 238 632	-1 098 486
Underhållskostnader	Not 3	-39 772	-485 619
Övriga externa kostnader	Not 4	-66 296	-59 615
Personalkostnader	Not 5	-379 400	-367 300
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-358 933	-358 933
Summa rörelsekostnader		-2 083 033	-2 369 953
Rörelseresultat		623 578	110 795
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	3 305	59
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-362 122	-215 888
Summa finansiella poster		-358 817	-215 829
Årets resultat	Not 9	264 760	-105 034

2023 | **ÅRSREDOVISNING****Brf Smultronstället i Ytterby**

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	35 190 594	35 503 460
Inventarier	Not 11	171 524	217 591
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	0	278 000
		<u>35 362 118</u>	<u>35 999 051</u>
Summa anläggningstillgångar		35 362 118	35 999 051
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 13	1 345	1 345
Övriga fordringar	Not 14	1 288 241	440 360
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	118 008	111 342
		<u>1 407 594</u>	<u>553 047</u>
Kassa och bank		185 945	42 840
Summa omsättningstillgångar		1 593 539	595 887
Summa tillgångar		36 955 657	36 594 938

2023 | **ÅRSREDOVISNING****Brf Smultronstället i Ytterby**

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	18 372 442	18 372 442
Underhållsfond	984 960	439 732
	<u>19 357 402</u>	<u>18 812 174</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-363 741	286 521
Årets resultat	264 760	-105 034
	<u>-98 981</u>	<u>181 487</u>
Summa eget kapital	19 258 422	18 993 661
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16 16 831 500	9 322 500
	<u>16 831 500</u>	<u>9 322 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	100 000	7 709 000
Leverantörsskulder	127 780	77 232
Skatteskulder	7 331	5 173
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 8 881	12 477
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 621 743	474 894
	<u>865 735</u>	<u>8 278 776</u>
Summa skulder	17 697 235	17 601 276
Summa Eget kapital och skulder	36 955 657	36 594 938

2023 | **ÅRSREDOVISNING****Brf Smultronstället i Ytterby**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	264 760	-105 034
Avskrivningar	358 933	358 933
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>623 693</u>	<u>253 899</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-94 919	-8 385
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	195 959	147 177
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>724 733</u>	<u>392 691</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-1 342 363
Investeringar i markanläggningar	278 000	-278 000
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>278 000</u>	<u>-1 620 363</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-100 000	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-100 000</u>	<u>-100 000</u>
Årets kassaflöde	902 733	-1 327 672
Likvida medel vid årets början	470 426	1 798 097
Likvida medel vid årets slut	1 373 159	470 426

Brf Smultronstället i Ytterby**Noter****Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

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).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5-10 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

2023 | ÅRSREDOVISNING

Brf Smultronstället i Ytterby

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 310 672	2 055 267
Hyror	224 562	265 284
Elintäkter	11 802	0
Övriga intäkter	151 198	159 974
	2 698 234	2 480 525
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	59 273	65 725
Reparationer	205 928	113 586
El	315 572	292 315
Vatten	216 589	200 510
Sophämtning	69 946	64 410
Övriga avgifter	227 591	210 599
Förvaltningsarvoden	111 221	111 616
Övriga driftskostnader	32 511	39 726
	1 238 632	1 098 486
Not 3 Underhållskostnader		
VVS	0	245 083
Byggnad utvändigt	35 047	240 536
Utrustning	4 725	0
	39 772	485 619
Not 4 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	57 204	54 684
Övriga externa kostnader	9 092	4 931
	66 296	59 615
Not 5 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	103 000	100 000
Löner och andra ersättningar	134 000	130 000
Sociala kostnader	90 000	87 000
	327 000	317 000
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	49 400	48 300
Pensionskostnader och förpliktelser	3 000	2 000
	52 400	50 300
	379 400	367 300
Not 6 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	312 866	312 866
Inventarier	46 067	46 067
	358 933	358 933
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	3 305	59
	3 305	59
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	361 499	215 358
Övriga finansiella kostnader	623	530
	362 122	215 888
Not 9 Årets resultat		
Redovisat resultat	264 760	-105 034
Avsättning till underhållsfond	-585 000	-585 000
Disposition ur underhållsfond	39 772	485 619
Resultat efter underhållspåverkan	-280 468	-204 415

Brf Smultronstället i Ytterby

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	32 516 721	31 174 358
Årets investeringar	0	1 342 363
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 516 721	32 516 721
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 712 794	-2 399 928
Årets avskrivningar	-312 866	-312 866
Utgående avskrivningar	-3 025 660	-2 712 794
Bokfört värde byggnader	29 491 061	29 803 927
Bokfört värde mark	5 699 533	5 699 533
Bokfört värde byggnader och mark	35 190 594	35 503 460
Taxeringsvärde för Smultronstället 1		
Byggnad - bostäder	32 000 000	32 000 000
	32 000 000	32 000 000
Mark - bostäder	9 800 000	9 800 000
	9 800 000	9 800 000
Taxeringsvärde totalt	41 800 000	41 800 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	33 900 000	33 900 000
Not 11 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	581 378	581 378
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	581 378	581 378
Ingående avskrivningar	-363 787	-317 720
Årets avskrivningar	-46 067	-46 067
Utgående avskrivningar	-409 854	-363 787
Bokfört värde	171 524	217 591
Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott		
Pågående nyanläggningar	0	278 000

2023 | **ÅRSREDOVISNING****Brf Smultronstället i Ytterby**

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 13 Kundfordringar					
Hyses och avgiftsfordringar	1 345	1 345			
Övriga kundfordringar	0	0			
	1 345	1 345			
Not 14 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 187 214	427 586			
Skattefordringar	0	0			
Skattekonto	21 330	12 669			
Övrigt	79 697	105			
	1 288 241	440 360			
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	118 008	111 342			
	118 008	111 342			
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
		Nästa års amortering			
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Nordea Hypotek AB 39758216694		0,76%	2026-08-19	5 237 500	0
Nordea Hypotek AB 39758324764		3,96%	2025-02-19	7 609 000	0
Nordea Hypotek AB 39788976786		1,00%	2025-05-21	4 085 000	100 000
				16 931 500	100 000
					Nästa års amortering beräknas uppgå till
					100 000
					Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut
					100 000
					Långfristiga skulder exklusive kortfristig del
					16 831 500
					Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till
					16 431 500
Not 17 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt	2 099	7 086			
Arbetsgivaravgifter	1 956	5 391			
Mervärdesskatt	4 826	0			
	8 881	12 477			
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader	45 486	25 653			
Övriga upplupna kostnader	325 111	216 493			
Förutbetalda hyror och avgifter	251 146	232 748			
	621 743	474 894			

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Kungälv

Martin Lundbjörk

Christoffer Brask

Camilla Brettmo

Gösta Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Susanne Andersson
BoRevision AB
Av föreningen vald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Smultronstället i Ytterby, org.nr. 769614-5874

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Smultronstället i Ytterby för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Smultronstället i Ytterby för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Smultronstället i Ytterby signerades av följande personer med HSBs e-sigteringstjänst i samarbete med Scrive.

MARTIN LUNDBJÖRK

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 17:48:18



CHRISTOFFER BRASK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 10:00:39



GÖSTA TORE REIN KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-24 kl. 11:17:09



CAMILLA BRETTMO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 09:37:22



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 06:33:51



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Smultronstället i Ytterby signerades av följande personer med HSBs e-sigteringstjänst i samarbete med Scrive.

SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 06:34:05



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.