



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Gnismärd Smågårde 1:132



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Gnismärd Smågård 1:132 med säte i Gotland org.nr. 769632-7019 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-05-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Gotland kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gotland Tofta Smågård 1:132	2016-01-01	2017

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
14	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	721
Totalt 14 objekt		721

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 3 rok.

Föreningen innehar 1/3 andel i gemensam sopsorteringslokal tillsammans med Brf Smågård 1 och Brf Smågård 2.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Karl Kroon	Ordförande	2022-06-22	
Sten Redig	Ledamot	2023-06-23	
Holger Kirchman	Ledamot	2022-06-22	2023-02-09
Elisabet Schesny	Ledamot	2023-06-23	
Göran Karlsson	Ledamot	2022-06-22	2023-05-14
Jonas Turnbull	Suppleant	2023-06-23	



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Karl Kroon, Sten Redig, Elisabeth Schesny samt Jonas Turnbull.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Richard Gabler vald av stämman 2023.

Valberedning har varit: Anna Tideli och Conny Björnehall, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-20. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +7% 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.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Styrelsen har påbörjat ett arbete med att ta fram en Krisplan, denna presenteras vid medlemsmötet i samband med stämman 2024.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-19.

Alla föreningar på före detta pensionat Smågårdens område blev under 2021 anmälda för olovligt nyttjande av stugor som fritidsboende/fast boende. Detaljplanen säger hotell, konferens och inslag av kontor. Vårt bygglov säger nybyggnad av stugby/hotell. Föreningen skickade in ett svar till Region Gotland på ärende MBN 2021/1586, 2022-06-06. Region Gotland har ännu (2023-12-17) inte hanterat frågan avseende vår förening.

Miljö- och byggnämnden Region Gotland beslutade i juni 2023 att vår grannförening, Brf Smågård 2, skall upphöra med otillåten användning såsom privata bostäder för varaktigt boende samt återgå till senast föregående användning i enlighet med beviljade bygglov samt gällande detaljplan, det vill säga tillfällig vistelse för yrkesmässig uthyrningsverksamhet i form av hotell- och pensionatsrörelse. Beslutet överklagades i Länsstyrelsen som avlog överklagan i november 2023. Detta beslut har i sin tur överklagats i Mark- och Miljödomstolen som ännu (2024-02-20) inte behandlat ärendet.

Under 2021 informerade Byggherren om att vår förening äger aktiebolaget BR Smågård nr 3 AB (nedan kallat Bolaget) detta hade varit okänt i föreningen sedan medlemmarna tog över föreningen 2018. Bolaget bildades i samband med uppförandet av våra hus. Bolaget, som ägde vår fastighet, överfördes till föreningen 2017 då föreningen styrdes av Byggherrestyrelsen. I samband med att fastigheten sedan överfördes från Bolaget till föreningen skulle Bolaget ha likviderats. Byggherren lät aldrig denna likvidering ske. Bolaget har 46 233 kr i aktiekapital. Vid föreningens stämma 2023 beslöts att bolaget skulle likvideras. I samband med att vår grannförening Brf Smågård 2 fick beslut enligt ovan från Miljö- och byggnämnden Region Gotland beslutade styrelsen att fortsatt behålla Bolaget då det kan bli aktuellt att använda sig av Bolaget för uthyrningsverksamhet.

Låneamorteringar har under året gjorts. Det sänker räntekostnader och genererar ett indirekt kapitaltillskott som gynnar medlemmar vid framtida försäljning då detta reducerar medlemmarnas reavinstkatt. Vid kommande framtida underhåll tas istället nya lån via det låneutrymme som amorteringarna skapat.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- 2021, plantering inom området.
- 2021, senaste revidering av stadgar.
- 2021, gemensam bilväg belagd med oljegrus.
- 2019, tvåårsbesiktning.
- 2018, asfaltering av parkering och gångvägar.
- 2018, föreningen togs över av medlemmarna.
- 2016, föreningen bildades.

Enligt föreningens underhållsplan ska föreningens hus målas om under perioden 2026-2030, i övrigt föreligger inget planerat underhållsbehov i närtid.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 23 och under året har det tillkommit 0 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 20.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	26	146	45	227	131
Skuldsättning, kr/kvm	4 319	4 450	4 848	4 954	5 059
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 546	4 685	5 104	5 215	5 326
Räntekänslighet, %	7	8	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	76	76	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	612	572	527	505	495
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	663	594	602	591	574
Nettoomsättning, tkr	478	451	457	449	436
Resultat efter finansiella poster, tkr	-136	-143	-220	-82	-154
Soliditet, %	88	88	87	87	87

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.

* Nyckeltalet är omberäknad p.g.a. tidigare fel beräkning av yta därav förekommer avvikelse mot föregående års årsredovisning.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Nytt nyckeltal from år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. 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.

Kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror på effekten av det nya ränteläget. Avskrivningar bör beaktas i det hela då resultatet före avskrivningar uppgår till 6324kr och därmed inte utgör negativt resultat i monetärterm.

Inför 2024 har bostadsrättsföreningen höjt avgifterna med 7 procent.

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	26 530 000	0	0	26 530 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	382 187	0	107 482	489 669
S:a bundet eget kapital, kr	26 912 187	0	107 482	27 019 669
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-893 869	-142 814	-107 482	-1 144 165
Årets resultat, kr	-142 814	142 814	-135 916	-135 916
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 036 683	0	-243 398	-1 280 081
S:a eget kapital, kr	25 875 504	0	-135 916	25 739 588

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 120 000 kr samt ianspråktagande skett med 12 518 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 156 683
Årets resultat, kr	-135 916
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 292 599

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-120 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	12 518
Balanseras i ny räkning, kr	-1 400 081

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	477 563	447 993
Övriga rörelseintäkter	Not 3	718	2 635
Summa Rörelseintäkter		478 281	450 628
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-290 439	-217 027
Övriga externa kostnader	Not 5	-25 476	-47 584
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-142 240	-254 004
Summa Rörelsekostnader		-458 155	-518 615
Rörelseresultat		20 126	-67 987
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	238	120
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-156 280	-74 947
Summa Finansiella poster		-156 042	-74 827
Resultat efter finansiella poster		-135 916	-142 814
Resultat före skatt		-135 916	-142 814
Årets resultat		-135 916	-142 814

BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9 28 941 791 29 084 031

Summa Materiella anläggningstillgångar

28 941 791 29 084 031

Summa Anläggningstillgångar

28 941 791 29 084 031

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10 96 957 169 093

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 32 362 21 970

Summa Kortfristiga fordringar

129 320 191 063

Kassa och bank

Kassa och bank

Not 12 27 893 47 893

Summa Kassa och bank

27 893 47 893

Summa Omsättningstillgångar

157 213 238 956

Summa Tillgångar

29 099 004 29 322 987



BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 13	26 530 000	26 530 000
Fond för yttre underhåll	Not 14	489 669	382 187
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		27 019 669	26 912 187

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	Not 15	-1 144 165	-893 869
Årets resultat	Not 16	-135 916	-142 814
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-1 280 081	-1 036 683

Summa Eget kapital**25 739 588****25 875 504**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	3 197 813	0
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		3 197 813	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		80 000	3 377 813
Leverantörsskulder		30 583	11 754
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	51 020	57 916
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		161 603	3 447 483

Summa Skulder**3 359 416****3 447 483****Summa Eget kapital och skulder****29 099 004****29 322 987**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
--------------------------	--------------------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	20 126	-67 987
-----------------	--------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	142 240	254 004
---------------	---------	---------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

142 240	254 004
---------	---------

Erhållen ränta

238	120
-----	-----

Erlagd ränta

-154 114	-71 687
----------	---------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

8 490	114 450
-------	---------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-11 116	-14 200
--	---------	---------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder

9 767	23 294
-------	--------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-1 350	9 094
--------	-------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

7 140	123 544
-------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-100 000	-302 187
--	----------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-100 000	-302 187
----------	----------

Årets kassaflöde

-92 860	-178 643
---------	----------

Likvida medel vid årets början

216 986	395 629
---------	---------

Likvida medel vid årets slut

124 126	216 986
---------	---------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

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

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.

Ägande av aktiebolag

Föreningen äger ett aktiebolag (BR Smågård NR 3 AB) vars substansvärde uppgår till 46.233kr. För aktiebolaget planeras frivillig likvidation. Vid likvidation förs bolaget aktiekapital samt tillgångar över till föreningen.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	441 504	412 608
	Hyror informationsöverföring	33 600	32 970
	Övriga primära intäkter	2 459	2 415
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	477 563	447 993
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	477 563	447 993
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	718	2 635
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	718	2 635
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-27 017	-23 327
	Snö och halk-bekämpning	-3 472	-3 901
	Reparationer	-57 161	-22 041
	Planerat underhåll	-12 518	0
	El	-8 710	-8 844
	Vatten	-46 255	-45 723
	Sophämtning	-20 166	-17 727
	Fastighetsförsäkring	-40 518	-37 393
	Kabel-TV och bredband	-33 800	-33 070
	Förvaltningsavtalskostnader	-25 000	-25 000
	Övriga driftkostnader	-15 822	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-290 439	-217 027
Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-571	-8 436
	Administrationskostnader	-2 940	-2 428
	Extern revision	-11 738	-11 738
	Medlemsavgifter	-4 290	-4 290
	Föreningsverksamhet	-5 138	0
	Övriga förvaltningskostnader	-800	-20 693
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-25 476	-47 584

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-142 240	-254 004
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-142 240	-254 004
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	232	120
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	6	0
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	238	120
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-156 280	-74 947
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-156 280	-74 947
Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 480 000	30 480 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	22 218	22 218
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	30 502 218	30 502 218
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 418 187	-1 164 183
	Årets avskrivningar	-142 240	-254 004
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 560 427	-1 418 187
	<i>Utgående redovisat värde</i>	28 941 791	29 084 031
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	9 942 000	9 942 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	7 700 000	7 700 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	17 642 000	17 642 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	4 000 000	4 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	4 000 000	4 000 000

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	96 233	169 093
	Övriga fordringar	724	0
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	96 957	169 093
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 362	21 970
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	32 362	21 970
Not 12	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	27 893	47 893
	<i>Summa Kassa och bank</i>	27 893	47 893
Not 13	Medlemsinsatser	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Medlemsinsatser</i>		
	Medlemsinsatser	26 530 000	26 530 000
	<i>Summa Medlemsinsatser</i>	26 530 000	26 530 000
Not 14	Fond för yttre underhåll	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Fond för yttre underhåll</i>		
	Fond för yttre underhåll	489 669	382 187
	<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	489 669	382 187
Not 15	Balanserat resultat	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Balanserat resultat</i>		
	Balanserat resultat	-1 144 165	-893 869
	<i>Summa Balanserat resultat</i>	-1 144 165	-893 869
Not 16	Årets resultat	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Årets resultat</i>		
	Årets resultat	-135 916	-142 814
	<i>Summa Årets resultat</i>	-135 916	-142 814

Not 17 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2023-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Handelsbanken Gotland	5,37%		3 277 813	80 000
			3 277 813	80 000
Långfristig del			0	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			3 277 813	
Kortfristig del			3 277 813	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			80 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			320 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			5,37%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2023-12-31****2022-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	42 168	39 592
Upplupna räntekostnader	7 826	5 660
Övriga upplupna kostnader	1 026	12 664
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	51 020	57 916

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Gnismärd Smågård 1:132

Organisationsnummer 769632-7019

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för Brf Gnismärd Smågård 1:132.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Föreningens namn för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

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

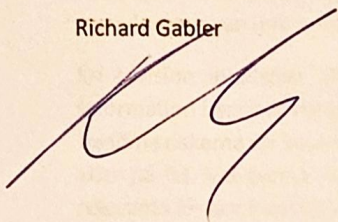
Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Gotland 2023-04-15

Richard Gabler



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Gnismärd Smågård 1:132 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KARL KROON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 23:00:13



ELISABET SCHESNY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 09:55:58



STEN REDIG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 10:02:49



RICHARD GABLER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 08:50:46



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Gnismärd Smågård 1:132 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

RICHARD GABLER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 08:47:22



HSB – där möjligheterna bor

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.