







ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Smaragden i Tranås

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Smaragden i Tranås

Org. nr. 726500-0260

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01--2024-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.
Föreningen har sitt säte i Tranås.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1961 och genomgick en större ombyggnad år 2001 på fastigheten Smaragden 4 i Tranås som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 6 st bostadshus med 6 uppgångar med adresserna: Östra Bergsgatan 1 A, 1 B, 3 A, 3 B och 5 A, 5 B.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	33	st	1	rok	1 419	m²
		33	st	2	rok	1 947	m²
		77	st	3	rok	5 182	m²
		34	st	4	rok	3 115	m²
		177	st			11 663	m²
Lokaler Br	(egen föreningslokal)	1	st			205	m²
Lokaler Hr		16	st			535	m²
Garage		35	st				
Carport		22	st				
P-platser		96	st				
		170	st			740	m²
Totalt		347	st			12 403	m²

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Fönsterbyte (2023)
- Laddstolpar (2022)
- Nödbelysning i trapphus (2022)
- Avrinningsområde 5A (2022)
- Säkerhetsuppdatering av lekplats, samt ny belysning (2020)
- Renovering av balkongplattor (2020)
- Videofilmning av yttre avloppsledningar (2020)
- Plantering av träd och buskar (2020)
- Relining av avloppsstammar och stående dagvattenstammar (2019)
- Byte av låssystem (2019)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Nytt bokningssystem
- Reparation av lekplats

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom. Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2024-12-19. Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Hissbyte, alt. renovering av hissar
- Renovering av kulvertarna
- Relining av avlopp

Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2024-01-01 med 9 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat att årsavgifterna höjs med 4 % from 2025-01-01.

Transaktion 09222115557542308274 Signerat ML1, MP, AM, ML2, LO, JF, MB, LJ, CWM

Medlemsinformation

Antagande av HSB-koden
Föreningen har inte antagit HSB-koden**.**

Väsentliga avtal
- Administrativt avtal HSB Fastighetsförvaltning Göta AB
- Tekniskt avtal HSB Fastighetsförvaltning Göta AB
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar
- Kabel-TV Tele2

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07. På stämman deltog 40 (46) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 211 (213) medlemmar varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 16 (11) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Marie Kennmark-Lundmark	ordförande
Margareta Boltmark	vice ordförande
Anita Möller	sekreterare
Lars-Eric Olofsson	ledamot
Magnus Lago	ledamot
Jessica Fried	ledamot
Mikael Palmér	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Marie Kennmark-Lundmark och Lars-Eric Olofsson.

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Firmatecknare har varit Margareta Boltmark, Lars-Eric Olofsson, Marie Kennmark-Lundmark och Magnus Lago två i förening.

Vicevärd har varit Lars-Eric Olofsson.

Revisor har varit Lisa Johansson, vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representanter till HSB Götas stämma har varit Marie Kennmark-Lundmark med Margareta Boltmark som suppleant.

Valberedning har varit Per Sundvall (sammankallande), Eva Ahlin och Siv Ekström.

Transaktion 09222115557542308274 Signerat ML1, MP, AM, ML2, LO, JF, MB, LJ, CWM

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	7 922	7 387	6 962	6 625	6 613
Res. efter finansiella poster, tkr	1 258	905	880	763	496
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt *)	654	595			
Skuldsättning kr/kvm *)	997	1 224	1 400	765	816
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt *)	1 043	1 279			
Sparande/kvm *)	178	146			
Räntekänslighet %	1,6	2,1			
Energikostnad/kvm *)	193	163			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter *)	96	96			

*) Nytt nyckeltal fr.o.m år 2023, därav inga jämförelsetal

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	483 425	0	5 064 300	2 449 998	904 668
Vinstdisp enl. stämmobeslut -23				904 668	-904 668
Avsättning enl plan yttre underhåll -24			300 000	-300 000	
Ianspråkt. från yttre underhåll -24			-54 566	54 566	
Årets resultat					1 258 000
Belopp vid årets slut	**483 425**	**0**	**5 309 734**	**3 109 232**	**1 258 000**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	3 109 232
Årets resultat	1 258 000
	4 367 232

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	4 367 232
	4 367 232

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfond till 5 309 734kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Transaktion 09222115557542308274 Signerat ML1, MP, AM, ML2, LO, JF, MB, LJ, CWM

Resultaträkning		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 922 204	7 386 957
Summa rörelsens intäkter		7 922 204	7 386 957
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-5 013 899	-4 748 517
Periodiskt underhåll		-54 566	-27 351
Övriga externa kostnader	Not 3	-79 250	-78 900
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-246 320	-267 953
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-859 931	-883 793
Övriga rörelsekostnader		0	-10 677
Summa rörelsens kostnader		-6 253 966	-6 017 191
Rörelseresultat		**1 668 238**	**1 369 766**
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		59 567	79 634
Räntekostnader och liknande resultatposter		-469 805	-544 733
Summa finansiella poster		-410 238	-465 099
Årets resultat		**1 258 000**	**904 668**

Balansräkning			2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader	Not 12	Not 6	20 636 211	21 496 142
Mark			249 600	249 600
Inventarier, verktyg och installationer		Not 7	0	0
			20 885 811	21 745 742
Finansiella anläggningstillgångar				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 8	22 500	22 500
			22 500	22 500
Summa anläggningstillgångar			20 908 311	21 768 242
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			4 299	752
Avräkningskonto HSB Göta			4 375 007	5 529 236
Övriga fordringar		Not 9	6 632	4 102
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 10	599 710	488 461
			4 985 648	6 022 551
Kortfristiga placeringar				
Kassa och bank				
Bankkonton		Not 11	16 568	16 568
			16 568	16 568
Summa omsättningstillgångar			5 002 216	6 039 119
Summa tillgångar			**25 910 527**	**27 807 361**

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		483 425	483 425
Fond för yttre underhåll		5 309 734	5 064 300
		5 793 159	5 547 725
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 109 232	2 449 998
Årets resultat		1 258 000	904 668
		4 367 232	3 354 666
Summa eget kapital		10 160 391	8 902 391
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	8 008 144	9 596 531
		8 008 144	9 596 531
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	4 153 555	5 588 378
Leverantörsskulder		713 037	846 382
Skatteskulder		48 817	115 146
Fond för inre underhåll		1 703 705	1 668 077
Övriga skulder	Not 13	72 491	64 869
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 050 388	1 025 587
		7 741 992	9 308 440
Summa skulder		15 750 136	18 904 971
Summa eget kapital och skulder		**25 910 527**	**27 807 361**

Transaktion 09222115557542308274 Signerat ML1, MP, AM, ML2, LO, JF, MB, LJ, CWM

Kassaflödesanalys	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 258 000	904 668
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet (ex utrangering)	0	10 677
Avskrivningar	859 931	883 793
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 117 931	1 799 138
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-117 326	25 060
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-131 624	299 349
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 868 981	2 123 547
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-4 774 755
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-4 774 755
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-3 023 210	-1 144 200
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 023 210	-1 144 200
Årets kassaflöde	**-1 154 229**	**-3 795 408**
Likvida medel vid årets början *)	**5 545 804**	**9 341 212**
Likvida medel vid årets slut *)	**4 391 575**	**5 545 804**

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Transaktion 09222115557542308274 Signerat ML1, MP, AM, ML2, LO, JF, MB, LJ, CWM

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfallla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenteras respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	0,8
Ombyggnader	4,1

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar
Fordringar har upptagits tilll de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder
Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 630 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 7 450 618kr.

Transaktion 09222115557542308274 Signerat ML1, MP, AM, ML2, LO, JF, MB, LJ, CWM

Noter		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Uppskattningar och bedömningar		
	Avsättningar En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter, bostäder	6 738 977	6 182 695
	Hyror	514 628	505 354
	Elintäkter	6 832	1 013
	Värmeintäkter	883 436	883 464
	Övriga intäkter	67 971	101 776
	Bruttoomsättning	8 211 844	7 674 302
	Hyresbortfall	-39 332	-37 036
	Avsatt till inre fond	-250 308	-250 308
		7 922 204	**7 386 957**
Not 2	**Driftskostnader**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 289 278	1 243 434
	Reparationer	276 997	304 953
	El	344 296	321 442
	Uppvärmning	1 617 685	1 376 636
	Vatten	393 679	325 812
	Sophämtning	236 383	295 583
	Kabel-TV, internet	52 123	63 958
	Övriga avgifter	186 393	159 307
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	264 385	270 580
	Förvaltningsarvoden	243 230	232 705
	Övriga driftskostnader	109 449	154 107
		5 013 899	**4 748 517**
Not 3	**Övriga externa kostnader**		
	Extern revisor - BoRevision	20 350	20 000
	Medlemsavgifter	58 900	58 900
		79 250	**78 900**
Not 4	**Personalkostnader och arvoden**		
	Föreningen har endast haft timanställd personal i mycket begränsad omfattning.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	85 946	82 245
	Vicevärdsarvode	94 980	94 981
	Revisorsarvode	4 000	4 000
	Löner och andra ersättningar	13 039	44 598
	Sociala kostnader	27 656	31 430
		225 621	257 253
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	15 750	10 500
	Sociala kostnader	4 949	200
		20 699	10 700
	Totalt	**246 320**	**267 953**
Not 5	**Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**		
	Avskrivningar		
	Byggnader	859 931	859 930
	Inventarier	0	23 863
		859 931	**883 793**

Noter		2024-12-31	2023-12-31
Not 6	**Byggnader**		
	Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2080	
	Värdeår enligt taxeringsbeslut	1962	
	Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	39 442 468	30 530 663
	Årets investeringar	0	9 746 663
	Årets försäljning/ utrangering	0	-834 858
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 442 468	39 442 468
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-17 946 326	-17 910 577
	Årets avskrivningar	-859 931	-859 930
	Årets försäljning/utrangering	0	824 181
	Utgående avskrivningar	-18 806 257	-17 946 326
	Utgående bokfört värde	**20 636 211**	**21 496 142**
	Taxeringsvärde för Smaragden 4		
	Byggnad - bostäder	65 000 000	65 000 000
	Byggnad - lokaler	567 000	567 000
		65 567 000	65 567 000
	Mark - bostäder	21 800 000	21 800 000
	Mark - lokaler	451 000	451 000
		22 251 000	22 251 000
	Taxeringsvärde totalt	87 818 000	87 818 000
Not 7	**Inventarier, verktyg och installationer**		
	Ingående anskaffningsvärde	116 846	116 846
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	116 846	116 846
	Ingående avskrivningar	-116 846	-92 983
	Årets avskrivningar	0	-23 863
	Utgående avskrivningar	-116 846	-116 846
	Bokfört värde	**0**	**0**
Not 8	**Andra långfristiga värdepappersinnehav**		
	1 andel i HSB Göta ek.för.	**22 500**	**22 500**
Not 9	**Övriga fordringar**		
	Skattefordran	2 253	0
	Skattekonto	4 379	4 102
		6 632	**4 102**
Not 10	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	599 710	488 461
		599 710	**488 461**
Not 11	**Bankkonton**		
	Swedbank	16 568	16 568
		16 568	**16 568**

Noter				2024-12-31	2023-12-31
Not 12	**Skulder till kreditinstitut**				
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	289243	1,21%	2025-10-30	1 357 277	1 357 277
Stadshypotek AB	294079	1,63%	2026-12-01	74 356	20 000
Stadshypotek AB	296898	3,53%	2027-06-01	578 788	25 000
Stadshypotek AB	298265	4,32%	2026-10-30	7 600 000	200 000
Stadshypotek AB	304670	4,44%	2025-04-30	1 450 000	1 450 000
Stadshypotek AB	307651	3,95%	2025-04-30	1 101 278	1 101 278
				12 161 699	4 153 555
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				**8 008 144**
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till				9 936 699
	Kortfristig del av långfristig skuld			**4 153 555**	**5 588 378**
	Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 445 000kr.				
	Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut				
	Uttagna pantbrev i fastighet			21 610 900	21 610 900
Not 13	**Övriga kortfristiga skulder**				
	Källskatt			38 058	40 481
	Arbetsgivaravgifter			19 420	16 450
	Övriga kortfristiga skulder			15 013	7 938
				72 491	**64 869**
Not 14	**Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**				
	Upplupna räntekostnader			76 469	82 492
	Övriga upplupna kostnader			305 780	245 574
	Förutbetalda hyror och avgifter			668 139	697 521
				1 050 388	**1 025 587**

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Tranås

Marie Lundmark | Margareta Boltmark | Anita Möller

Jessica Fried | Magnus Lago | Lars-Eric Olofsson

Mikael Palmér

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

Lisa Johansson
Av föreningen vald revisor

Carina Westlund Myrén
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Smaragden i Tranås, org.nr. 726500-0260

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Smaragden i Tranås för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Smaragden i Tranås för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Tranås

Digitalt signerad av

Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lisa Johansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Smaragden i Tranås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIE LUNDMARK
Ordförande
E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 18:56:03

MIKAEL PALMÉR
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 15:03:06

ANITA MÖLLER
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 20:11:59

MAGNUS LAGO
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 18:11:50

LARS-ERIC OLOFSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 10:32:01

JESSICA FRIED
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 10:50:14

MARGARETA BOLTMARK
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 15:48:20

LISA JOHANSSON
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 12:27:01

CARINA WESTLUND MYRÉN
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 17:10:16

REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Smaragden i Tranås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LISA JOHANSSON
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 12:28:27

CARINA WESTLUND MYRÉN
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 17:10:36

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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.