

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Smörsoppen

766000-0170

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-9
Underskrifter	10



Verksamhetsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Smörsoppen avger härmed följande redovisning för verksamhetsåret 2023.

Styrelsen har under året haft följande sammansättning: Emil Gullbrantz, Håkan Karlsson och Margaretha Sandblom. Styrelsesuppleanter har Per-Joel Larsson, Ingegerd Johansson och Jörgen Karlsson varit.

Revisor: Nina Ohlsson Revisionspartner AB

Revisorssuppleant: Niklas Näsholm Revisionspartner AB

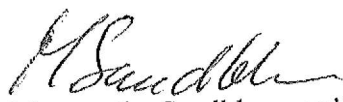
Under året har 7 protokollförda styrelsemöten hållits.
Ordinarie föreningsstämman hölls 25 april i Pingstkyrkans lokal, Arken.

Avskrifter av föreningens bokslut har tillsänts medlemmarna.
Årets räkenskaper har omslutit: 2 037 530 kr
Fördelningen har skett som framgår av utsända handlingar.

Under året har anlagts två rabatter runt flaggstängerna. En trädgårdsdag ordnades av en medlem, där alla var inbjudna att fixa lite av varje på området. Bland annat utfördes målning, trädgårdsarbete och städning. Grillfest för medlemmarna hölls under sommaren. Medlemmarna bjöds på traditionsenlig glögg med tilltugg första advent. Samtidigt tändes julbelysningen.

På grund av risken för vattenskador och att vissa rör och badrummens tätskikt är gamla avser styrelsen att under 2024 planera för ett eventuellt stambyte och renovering av badrummen. Husfasadernas tegelfogar ska åtgärdas där brister finns.
OVK, Obligatorisk Ventilations Kontroll har utförts under året med godkänt resultat.

Antal lägenhetsöverlåtelse under året uppgår till 3 st.


Margaretha Sandblom, ordf.


Per-Joel Larsson
(Suppleant för Emil Gullbrantz)


Håkan Karlsson, sekr.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Smörsoppen, 766000-0170, med säte i Mariestad, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag med 48 lägenheter. Föreningen innehar marken med äganderätt. Verksamheten består i att tillhandahålla bostäder åt medlemmarna i fastigheten Smörsoppen 9, Mariestad. Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar. Föreningen hade vid årets slut 53 medlemmar.

Föreningens underhållsplan sträcker sig endast till år 2027.

Månadsavgifterna för lägenheter höjdes 2023-01-01 med 3%. Därutöver betalas 270 kr per lägenhet för bredbandsavgiften. Månadsavgifterna höjs med 6% fr.o.m. 2024-01-01. Från 2024-07-01 höjs avgiften för bredband och TV till 295 kr.

Under år 2024 planeras renovering av gavelspetsarna. Inom de närmast åren kan det bli aktuellt med byte av stammar och badrumsrenovering.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	Belopp i kr 2019-12-31
Nettoomsättning	2 029 624	1 916 971	1 894 068	1 804 383	1 784 992
Resultat efter finansiella poster	275 275	-184 670	275 647	352 707	474 243
Fond för yttre underhåll, tkr	2 193	2 378	2 108	1 778	1 328
Genomsnittlig låneränta %	3,9	3,1	2,6	2,5	2,3
Skuldsättning per kvm, kr	1 734	1 785	1 843	1 388	1 446
Soliditet %	32,8	29,4	31,1	33,1	30,7
Årsavgift per kvm	658,7	632,3	626,3	597,7	590,9
Årsavg. andel av intäkterna %	95	96,4	96,7	96,9	96,9
Sparande per kvm	167,5	175,9	223,4	178,7	220
Räntekänslighet %	2,6	2,8	2,9	2,3	2,5
Energikostnad per kvm	184,3	170,4	163,8	151,5	154,5
Definitioner: se not					

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Reservfond	Yttre fond för Underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	272 600	59 330	2 377 794	-184 103
Disposition enl årsstämmobeslut				
Avsättning till Yttre underhållsfond			305 053	-305 053
Anspråktagande från Yttre underhållsfond			-490 000	490 000
Årets resultat				271 553
Vid årets slut	272 600	59 330	2 192 847	272 397

Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 272 397, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Avsättning till Yttre underhållsfond	251 552
Avsättning till Inre underhållsfond	20 000
Balanseras i ny räkning	845
Summa	272 397

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Nettoomsättning		2 029 624	1 916 971
Övriga rörelseintäkter		7 906	230 588
		<u>2 037 530</u>	<u>2 147 559</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 219 584	-1 821 256
Personalkostnader		-142 784	-137 132
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-218 631	-208 934
		<u>456 531</u>	<u>-19 763</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 104	1 358
Räntekostnader och liknande resultatposter		-199 360	-166 265
		<u>275 275</u>	<u>-184 670</u>
Resultat efter finansiella poster			
		<u>275 275</u>	<u>-184 670</u>
Resultat före skatt			
Skatt på årets resultat		-3 722	-277
		<u>271 553</u>	<u>-184 947</u>
Årets resultat			

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	6 037 035	6 222 566
Inventarier, verktyg och installationer	5	172 615	205 715
		<u>6 209 650</u>	<u>6 428 281</u>
Summa anläggningstillgångar		6 209 650	6 428 281
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		618	1 517
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		89 055	304 143
		<u>89 673</u>	<u>305 660</u>
<i>Kassa och bank</i>		2 231 694	1 856 811
Summa omsättningstillgångar		2 321 367	2 162 471
SUMMA TILLGÅNGAR		8 531 017	8 590 752

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		272 600	272 600
Reservfond		59 330	59 330
Fond för yttre underhåll		2 192 847	2 377 794
		<u>2 524 777</u>	<u>2 709 724</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		844	844
Årets resultat		271 553	-184 947
		<u>272 397</u>	<u>-184 103</u>
Summa eget kapital		<u>2 797 174</u>	<u>2 525 621</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	3 425 082	5 055 838
		<u>3 425 082</u>	<u>5 055 838</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	6	1 650 000	169 244
Förskott månadsavgifter		165 062	156 221
Leverantörsskulder		118 066	180 151
Skatteskulder		23 752	11 387
Övriga kortfristiga skulder	7	264 530	284 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		87 351	208 165
		<u>2 308 761</u>	<u>1 009 293</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>8 531 017</u>	<u>8 590 752</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		275 275	-184 670
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		217 717	219 528
		492 992	34 858
Förändring skatteskuld		8 643	8 656
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		501 635	43 514
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		215 988	-229 648
Avsättning inre fonden		-	-20 000
Ökning (+)Minskning(-) av rörelseskulder		1 288 017	-3 548 869
Omklassifiering långfristig skuld		-1 480 757	3 725 082
Kassaflöde från den löpande verksamheten		524 883	-29 921
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar			-130 038
Kassaflöde från investeringsverksamheten			-130 038
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-150 000	-169 244
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-150 000	-169 244
Årets kassaflöde		374 883	-329 203
Likvida medel vid årets början		1 856 811	2 186 013
Likvida medel vid årets slut		2 231 694	1 856 810

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna, byggnad, har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

	Ar
Materiella anläggningstillgångar	
Byggnader	40-50
Markanläggningar	20
Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet:

Totalt eget kapital / Totala tillgångar.

Sparande per kvadratmeter

(Årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / total yta

Räntekänslighet i procent

Räntebärande skulder / intäkter från årsavgifter

Energikostnad per kvadratmeter
Energikostnad / total yta.
Energikostnad avser både uppvärmning, el och vatten.

Not 3 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Anställda i föreningen på deltid	1	1
Totalt	1	1

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	8 787 266	8 787 266
Vid årets slut	8 787 266	8 787 266
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-2 564 700	-2 379 169
-Årets avskrivning	-185 531	-185 531
Vid årets slut	-2 750 231	-2 564 700
Redovisat värde vid årets slut	6 037 035	6 222 566
 Taxeringsvärde byggnader	19 300 000	19 300 000
Taxeringsvärde mark	6 200 000	6 200 000
Redovisat värde vid årets slut	25 500 000	25 500 000

Ränta har inte räknats in i anskaffningsvärdet.

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	737 552	623 139
-Nyanskaffningar	-	130 038
-Avyttringar och utrangeringar	-	-15 625
	737 552	737 552
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-531 837	-524 059
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	15 625
-Årets avskrivning	-33 100	-23 403
	-564 937	-531 837
Redovisat värde vid årets slut	172 615	205 715

Ränta har inte räknats in i anskaffningsvärdet.

Not 6 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Förfallotid inom ett år från balansdagen	1 650 000	169 244
Skulder till kreditinstitut	600 000	676 976
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
	2 825 082	4 378 862
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	5 075 082	5 225 082

Under år 2024 har ett lån på 1 500 000 kr slutförfallodag och kommer då att omförhandlas till ett nytt lån varför behandlas som kortfristig skuld.
Övriga lån har slutförfallodag under 2025 och 2027 och kommer då att omförhandlas till nya lån.

Not 7 Kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Inre reparationsfond		
Behållning vid årets början	278 319	264 887
Uttag under året	-19 833	-6 568
Avsättning enl. föreningsstämmobeslut	-	20 000
	258 486	278 319
Övriga kortfristiga skulder	6 044	5 806
	264 530	284 125

Not 8 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	5 563 570	5 563 570
Summa ställda säkerheter	5 563 570	5 563 570

Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Fastigo	1 893	1 731

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Extra föreningsstämma har hållits 2024-02-20 där stämman röstade för att anta nya stadgar i föreningen.

Underskrifter

Mariestad 2024-04-08



Margaretha Sandblom
Styrelseordförande



Per-Joel Larsson



Håkan Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2024-04-11



Nina Olsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Smörsoppen, org.nr 766000-0170

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Smörsoppen för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

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 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. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av föreningen för räkenskapsåret 2023-12-31-2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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, medelförvaltningen 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:

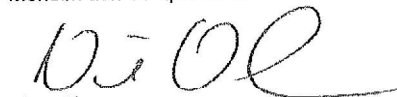
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 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 överträdelser 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 förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Moholm den 11 april 2024



Nina Olsson
Auktoriserad revisor

