



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Framtiden i Tranås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Framtiden i Tranås

Org. nr. 726500-0328

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 1964 och genomgick en större ombyggnad år 2005 på fastigheten Svalan 13 i Tranås som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 1st bostadshus med 2 uppgångar med adresserna: Höggatan 12 A och 12 B.

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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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	3 st	2	Rok	169 m ²
		6 st	3	rok	450 m ²
		3 st	4	rok	297 m ²
		12 st			916 m ²
Lokaler	Garage P-platser	1 st			85 m ²
		5 st			
		7 st			
		13 st			85 m ²
Totalt		25 st			1 001 m ²

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

- Ny botten tömmande behållare för avfall (2022)
- Byte av lägenhetsdörrar (2021)
- Fönsterbyte (2019)
- Rörelsevakt i källare (2013)
- Målning av trapphus samt målning av fönster i källarlokal (2012)
- Anslutit fastigheten till fibernätet (2023)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Ny plåt på entrétak

Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Inredning av ny tvättstuga
- Byte värmväxlare och termostatventiler
- Balkongarbete
- Takbyte

Aktiviteter

Föreningen har inte haft några aktiviteter under 2024.

Ekonomi

Avgifterna höjdes senast 2024-01-01 med 5 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat att årsavgifterna ska höjas 2025-01-01 med 6 %.

Medlemsinformation

Antagande av HSB-koden

Föreningen har inte antagit HSB-koden.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Fastighetsförvaltning Göta AB
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar
- Kabel-TV Tele2
- Snöröjning Lagerqvist Trädgårdsservice AB

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29. På stämman deltog 6 (9) medlemmar, varav 9 röstberättigade.

Föreningen hade vid årets slut 15 medlemmar (17) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 1 (1) lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Göran Ivarsson	ordförande
Christer Johansson	vice ordförande
Maritha Ivarsson	sekreterare
Stefan Holmgren	ledamot
Margareta Boltmark	ledamot utsedd av HSB Göta
Alexander Vinblad (avgått under året)	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Göran Ivarsson, Maritha Ivarsson och Christer Johansson.

Styrelsen har under året hållit 3 sammanträden.

Firmatecknare har varit Göran Ivarsson, Christer Johansson, Stefan Holmgren och Margareta Boltmark, två i förening.

Vicevärd har varit Göran Ivarsson.

Revisor har varit Louise Almér och Adam Johnsson Tinoco som revisorssuppleant, vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Göran Ivarsson med Christer Johansson som suppleant. Valberedning har varit styrelsen.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	626	595	568	569	566
Res. efter finansiella poster, tkr	24	61	7	54	105
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt *)	681	648			
Skuldsättning/kvm *)	764	799	834	949	987
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt *)	834	873			
Sparande/kvm *)	131	146			
Räntekänslighet *)	1,2	1,3			
Energikostnad/kvm *)	227	172			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter *)	100	100			

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

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	104 405	0	1 053 362	297 195	61 158
Resultatdisp enl stämmobeslut -23				61 158	-61 158
				358 353	
Avsättning enl plan yttre underhåll -24			40 000	-40 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll -24			-38 408	38 408	
Årets resultat					24 085
Belopp vid årets slut	104 405	0	1 054 954	356 761	24 085

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	356 761
Årets resultat	24 085
Till stämmans förfogande	380 846

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	380 846
	380 846

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 054 954kr. Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

		2024-01-01	2023-01-01
Resultaträkning		2024-12-31	2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	626 140	595 453
Summa rörelsens intäkter		626 140	595 453
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-403 507	-334 349
Periodiskt underhåll		-38 408	-15 733
Övriga externa kostnader	Not 3	-20 100	-20 200
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-70 465	-91 372
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-68 898	-68 898
Summa rörelsens kostnader		-601 378	-530 552
Rörelseresultat		24 762	64 901
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 057	8 231
Räntekostnader och liknande resultatposter		-15 734	-11 974
Summa finansiella poster		-677	-3 743
Årets resultat		24 085	61 158

Balansräkning			2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 12	Not 6	1 625 154	1 694 052
Mark			67 474	67 474
			<u>1 692 628</u>	<u>1 761 526</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 7	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar			<u>1 693 128</u>	<u>1 762 026</u>
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			0	1 362
Avräkningskonto HSB Göta			582 059	738 306
Övriga fordringar		Not 8	1 036	996
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 9	33 347	21 577
			<u>616 442</u>	<u>762 241</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
Övriga kortfristiga placeringar		Not 10	200 000	0
<i>Kassa och bank</i>				
Bankkonton		Not 11	25 389	25 389
			<u>25 389</u>	<u>25 389</u>
Summa omsättningstillgångar			<u>841 832</u>	<u>787 630</u>
Summa tillgångar			<u>2 534 959</u>	<u>2 549 656</u>

Balansräkning	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	104 405	104 405
Fond för yttre underhåll	1 054 954	1 053 362
	<u>1 159 359</u>	<u>1 157 767</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	356 761	297 195
Årets resultat	24 085	61 158
	<u>380 846</u>	<u>358 353</u>
Summa eget kapital	<u>1 540 205</u>	<u>1 516 120</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 422 500	509 360
	<u>422 500</u>	<u>509 360</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 341 860	290 000
Leverantörsskulder	40 244	65 100
Skatteskulder	2 938	4 978
Fond för inre underhåll	67 330	64 038
Övriga skulder	Not 13 24 471	23 448
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 95 411	76 612
	<u>572 254</u>	<u>524 176</u>
Summa skulder	<u>994 754</u>	<u>1 033 536</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>2 534 959</u>	<u>2 549 656</u>

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	24 085	61 158
Avskrivningar	68 898	68 898
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>92 983</u>	<u>130 056</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 448	-5 191
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-3 782	22 750
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>78 753</u>	<u>147 615</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-37 500
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-37 500</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-35 000	-35 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-35 000</u>	<u>-35 000</u>
Årets kassaflöde	43 753	75 115
Likvida medel vid årets början *)	763 695	688 581
Likvida medel vid årets slut *)	807 449	763 695

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

Noter	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	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 tillfalla 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 komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,9
Ombyggnader	3,2

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 till 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.

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.

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	623 556	593 880
	Hyror	16 933	16 932
	Övriga intäkter	5 837	4 180
	Bruttoomsättning	646 326	614 992
	Hysesbortfall	-1 394	-747
	Avsatt till inre fond	-18 792	-18 792
	626 140	595 453	
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	42 267	34 591
	Reparationer	9 889	10 257
	El	18 928	16 436
	Uppvärmning	146 630	116 226
	Vatten	61 215	39 209
	Sophämtning	22 330	18 412
	Kabel-TV, internet	6 148	6 136
	Övriga avgifter	16 013	13 550
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	18 805	19 068
	Förvaltningsarvoden	46 425	45 047
	Övriga driftskostnader	14 856	15 418
	403 507	334 349	
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	11 000	11 100
	Medlemsavgifter	9 100	9 100
	20 100	20 200	
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.			
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	11 500	11 800
	Vicevärdsarvode	8 004	8 004
	Revisorsarvode	2 000	2 000
	Löner och andra ersättningar	21 410	29 910
	Sociala kostnader	11 051	14 333
		53 965	66 047
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	16 500	25 125
	Sociala kostnader	0	200
		16 500	25 325
	Totalt	70 465	91 372
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	68 898	68 898
	68 898	68 898	

Noter	2024-12-31	2023-12-31			
Not 6 Byggnader					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2063				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1964				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	3 141 004	3 103 504			
Årets investeringar	0	37 500			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 141 004	3 141 004			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 446 952	-1 378 054			
Årets avskrivningar	-68 898	-68 898			
Utgående avskrivningar	-1 515 850	-1 446 952			
Utgående bokfört värde	1 625 154	1 694 052			
Taxeringsvärde för Svalan 13					
Byggnad - bostäder	5 600 000	5 600 000			
	5 600 000	5 600 000			
Mark - bostäder	1 650 000	1 650 000			
	1 650 000	1 650 000			
Taxeringsvärde totalt	7 250 000	7 250 000			
Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
Not 8 Övriga fordringar					
Skattekonto	1 036	996			
	1 036	996			
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 347	21 577			
	33 347	21 577			
Not 10 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2024-12-04	2025-03-04	3 mån	3,25%	200 000
					200 000
Not 11 Bankkonton					
Swedbank	25 389	25 389			
	25 389	25 389			

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	289623	1,26%	2025-12-01	81 860	81 860	
Stadshypotek AB	289933	1,47%	2028-12-30	427 500	5 000	
Stadshypotek AB	305482	4,54%	2025-04-01	255 000	255 000	
				764 360	341 860	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					422 500	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					589 360	
Kortfristig del av långfristig skuld					341 860	290 000
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 35 000kr.						
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut						
Uttagna pantbrev i fastighet					1 763 000	1 763 000
Not 13 Övriga kortfristiga skulder						
Källskatt					11 976	13 603
Arbetsgivaravgifter					9 059	9 845
Övriga kortfristiga skulder					3 436	0
					24 471	23 448
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Upplupna räntekostnader					83	93
Övriga upplupna kostnader					38 361	25 717
Förutbetalda hyror och avgifter					56 967	50 802
					95 411	76 612

Noter**2024-12-31****2023-12-31****Denna årsredovisning är elektroniskt signerad**

Tranås

Göran Ivarsson

Christer Johansson

Maritha Ivarsson

Stefan Holmgren

Margareta Boltmark

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

Louise Almér

Av föreningen vald revisor

Laila Pedersen

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Framtiden i Tranås, org.nr. 726500-0328

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Framtiden 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Framtiden 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 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.

Nässjö

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Louise Almér
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

GÖRAN IVARSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 19:18:45



CHRISTER JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 19:13:17



STEFAN HOLMGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-08 kl. 18:29:22



MARGARETA BOLTMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 19:10:46



MARITHA IVARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 20:07:30



LOUISE ALMÉR

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 06:16:58



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 07:25:36



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

LOUISE ALMÉR

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 06:13:34



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 07:26:11



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.