



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Trafikchefen i Eksjö

MEDLEM I HSB



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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

## 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.

## 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.



# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Trafikchefen i Eksjö

Org. nr. 727000-0677

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret  
**2022-01-01--2022-12-31**  
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

### 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 Eksjö.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1964 på fastigheten Oxen 3 i Eksjö som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 2 st bostadshus med 6 uppgångar med adresserna: Linnégatan 2 A-B och 4 A-D.

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	12 st	2	rok	849 m <sup>2</sup>
		24 st	3	rok	1 974 m <sup>2</sup>
		36 st			2 823 m <sup>2</sup>
P-platser	Hysesrätt	10 st			
Totalt		46 st			2 823 m <sup>2</sup>



HSB - där möjligheterna bor

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

- Relining av samtliga stående och liggande avloppsledningar, samt byte av synliga avloppsrör i källarplan.
- Ommålning av cykelförråd/soprum vid 4 D.

## **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

### **Underhåll**

Stadgeenligfastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2022-02-04.

Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Arbete på de nya inglasade balkongerna färdigställdes under året. Balkongerna målades invändigt, fönstren mot vardagsrummet fick nya fönsterbleck och heltäckningsmatta lades på golvet. Den sista åtgärden gjordes i december när belysning och jordat eluttag monterades på samtliga balkonger.

Detta bekostades av föreningen för att få enhetlig belysning på balkongerna och som kan sitta kvar vid överlåtelse av lägenhet.

Föreningen har också bekostat:

- Installation av jordfelsbrytare i de lägenheter där det saknats.
- Montering av tätninglistor i samtliga lägenhetsfönster/balkongdörrar och övriga fönster.
- Batteribyte i samtliga brandvarnare i lägenheter och övriga utrymmen.

En trafikskylt har satts upp vid infarten och den påminner om man ska köra sakta på vår innergård. Eksjö Energi har bytt ut fiberdosorna i alla lägenheter.

HSB:s besiktning gjordes i januari och omfattade alla lägenhets badrum.

Påtalade brister har åtgärdats.

### **Framtida underhåll:**

Renovering av taken på föreningens båda byggnader. Fastighetsnära insamling av förpackningar startar 2027-01-01 och medför att vi måste ha utrymme för ytterligare ett antal kärl i våra hus. Detta kan innebära att vi måste ändra om/bygga till våra uthus.

### **Aktiviteter**

Föreningen ordnade en gemensam städdag i oktober då vi bland annat bar in trädgårdsmöblerna och gjorde en rensning i cykelförrådet. Efter arbete blev det fika och trevlig samvaro. I december ordnade styrelsen ett trevligt adventsfika med kaffe och tårta, där 17 boende deltog. Styrelsens ledamöter har under året deltagit i utbildningar ordnade av HSB.

### **Ekonomi**

Avgifterna höjdes from 2022-01-01 med 5 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2023 har man beslutat att höja årsavgifterna med 5 % 2023-01-01.

Årsavgifterna uppgår därefter i genomsnitt till 612 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsen för HSB Trafikchefen i Eksjö tackar HSB Fastighetsförvaltning Göta AB för all hjälp under det gångna året, samt ett särskilt stort tack till alla på kontoret i Nässjö.



HSB – där möjligheterna bor

## Medlemsinformation

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållits återbäring från HSB Göta. Vi har börjat titta på lösning för elbilsladdare på vår parkering.

## Antagande av HSB-koden

Föreningen har inte antagit HSB-koden.

## Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal Transab.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar via Säkra.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-16, på stämman deltog 18 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 45 medlemmar (föregående års antal 44) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 4 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Gunilla Fransson	ledamot/ordförande
Lena Adolfsson	ledamot/sekreterare
Kerstin Müller	Ledamot (avliden)
Ann Wirström	ledamot
Birgitta Elmberg	ledamot
Igor Takacs	ledamot
Connie Karlsson	ledamot

Johny Dahl	ledamot utsedd av HSB Göta
Armed Peci	suppleant
Helene Hansen	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Gunilla Fransson, Lena Adolfsson, Kerstin Müller (avliden) och Igor Takacs, samt suppleanten Helene Hansen.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening, Gunilla Fransson, Lena Adolfsson, Birgitta Elmgren och Ann Wirström.

Vicevärd har varit Kerstin Müller till hon somnade in i december 2022.

Föreningen tittar på olika alternativ för att lösa vicevärd/förvaltare.

Revisor har varit Bernt Thuresson med Anita Ahlstedt som suppleant, valda av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund. Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Gunilla Fransson med Kerstin Müller som suppleant.

Valberedning har varit Rolf Boman, sammankallande och Ing-Britt Carlsson.



HSB - där möjligheterna bor

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	1 663	1 589	1 525	1 436	1 388
Res. efter finansiella poster, tkr	106	261	317	-388	239
Soliditet	30 %	29 %	86 %	79 %	82 %
Balansomslutning, tkr	10 772	10 774	3 333	3 211	3 589
Eget kapital, tkr	3 235	3 129	2 867	2 550	2 938
Taxeringsvärde, tkr	21 400	18 300	18 300	18 300	15 500
- varav byggnad, tkr	16 200	13 400	13 400	13 400	12 000
Underhållsfond tkr	2 001	1 967	1 902	1 844	2 490
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	583	555	534	518	503
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	2387	2291	0	0	0
Belåningsgrad, %	31	35	0	0	0
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	29	15	0	0	0

## Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	316 485	0	1 967 275	583 736	261 005
Resultatdisp enl stämmobeslut -21			0	261 005	-261 005
			1 967 275	844 741	
Avsättn enl plan yttre underhåll -22			97 000	-97 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -22			-63 231	63 231	106 496
Årets resultat					
Belopp vid årets slut	316 485	0	2 001 044	810 972	106 496

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	810 972
Årets resultat	106 496
Till stämmans förfogande	917 468

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	917 468
	917 468

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 2 001 044 kr.

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



<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	1 662 760	1 588 895
Summa rörelsens intäkter		<u>1 662 760</u>	<u>1 588 895</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-975 079	-922 648
Periodiskt underhåll	Not 3	-63 231	-112 624
Övriga externa kostnader	Not 4	-29 300	-28 100
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-166 015	-144 812
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-242 692	-81 092
Summa rörelsens kostnader		<u>-1 476 317</u>	<u>-1 289 276</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>186 443</b>	<b>299 619</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 355	4 314
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-81 301</u>	<u>-42 927</u>
Summa finansiella poster		<u>-79 946</u>	<u>-38 613</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>106 496</b>	<b>261 005</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>106 496</b>	<b>261 005</b>

**Balansräkning****2022-12-31****2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 12	Not 7	9 756 390	1 918 353
Mark			122 000	122 000
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 8	0	5 591 592
			<u>9 878 390</u>	<u>7 631 945</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 9	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar 9 878 890 7 632 445

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			1 208	1 196
Avräkningskonto HSB Göta			794 470	3 045 648
Övriga fordringar		Not 10	12 825	12 796
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 11	74 724	68 610
			<u>883 227</u>	<u>3 128 250</u>

*Kortfristiga placeringar**Kassa och bank*

Kassa och bank			10 212	13 801
			<u>10 212</u>	<u>13 801</u>

Summa omsättningstillgångar 893 439 3 142 051

**Summa tillgångar****10 772 329 10 774 496**



**Balansräkning****2022-12-31****2021-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

316 485

316 485

Fond för yttre underhåll

2 001 044

1 967 275

2 317 5292 283 760*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

810 972

583 736

Årets resultat

106 496

261 005

917 468844 741

Summa eget kapital

3 234 9973 128 501**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

6 599 500

6 337 500

6 599 5006 337 500*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

138 000

130 000

Leverantörsskulder

281 988

701 792

Skatteskulder

3 191

1 375

Fond för inre underhåll

123 906

158 030

Övriga skulder

Not 13

25 053

20 619

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

365 694

296 679

937 8321 308 495

Summa skulder

7 537 3327 645 995**Summa eget kapital och skulder****10 772 329****10 774 496**

p4

**Noter**

**2022-01-01**    **2021-01-01**  
**2022-12-31**    **2021-12-31**

**Redovisnings- och värderingsprinciper**

**Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 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	0,44
Ombyggnad	2,37

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 1 519 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.



Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Uppskattningar och bedömningar</b>		
<b>Avsättningar</b>		
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.		
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter, bostäder	1 645 044	1 566 684
Hyror	9 360	9 600
Övriga intäkter	11 316	14 531
Bruttoomsättning	1 665 720	1 590 815
Hysesbortfall	-2 960	-1 920
	<b>1 662 760</b>	<b>1 588 895</b>
<b>Not 2 Driftskostnader</b>		
Fastighetskötsel och lokalvård	176 314	134 268
Reparationer	101 012	51 118
El	61 522	66 517
Uppvärmning	315 181	339 409
Vatten	89 278	87 781
Sophämtning	28 918	44 474
Övriga avgifter	34 737	31 429
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	54 361	52 524
Förvaltningsarvoden	77 057	75 776
Övriga driftskostnader	36 700	39 352
	<b>975 079</b>	<b>922 648</b>
<b>Not 3 Periodiskt underhåll</b>		
Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	63 231	112 624
	<b>63 231</b>	<b>112 624</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Extern revisor - BoRevision	13 000	11 800
Medlemsavgifter	16 300	16 300
Övrigt	0	0
	<b>29 300</b>	<b>28 100</b>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
Föreningen har endast haft timanställd personal i mycket begränsad omfattning.		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	30 375	34 965
Vicevärdsarvode	63 000	44 400
Revisorsarvode	1 000	1 000
Löner och andra ersättningar	23 349	15 913
Sociala kostnader	4 541	4 591
	122 265	100 869
<b>Övriga anställda</b>		
Löner och ersättningar	31 812	31 830
Sociala kostnader	11 937	12 112
	43 750	43 942
<b>Totalt</b>	<b>166 015</b>	<b>144 812</b>
<b>Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnader	242 692	81 092
	<b>242 692</b>	<b>81 092</b>



Noter	2022-12-31	2021-12-31			
<b>Not 7 Byggnader</b>					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2083				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1964				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	3 787 523	3 787 523			
Årets investeringar	8 080 729	0			
Årets försäljning/ utrangering	-6 085	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 862 167	3 787 523			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 869 170	-1 788 078			
Årets avskrivningar	-242 692	-81 092			
Årets försäljning/utrangering	6 085	0			
Utgående avskrivningar	-2 105 777	-1 869 170			
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>9 756 390</b>	<b>1 918 353</b>			
Taxeringsvärde för Oxen 3					
Byggnad - bostäder	16 200 000	13 400 000			
	16 200 000	13 400 000			
Mark - bostäder	5 200 000	4 900 000			
	5 200 000	4 900 000			
Taxeringsvärde totalt	21 400 000	18 300 000			
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott, avser balkonginglasning</b>					
Ingående anskaffningsvärde	5 591 592	86 858			
Årets investering	2 489 137	5 504 734			
Omfört till byggnad	-8 080 729	0			
Utgående anskaffningsvärde	0	5 591 592			
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
<b>Not 10 Övriga fordringar</b>					
Skattekonto	12 825	12 796			
	12 825	12 796			
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	74 724	68 610			
	74 724	68 610			
<b>Not 12 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Länsförsäkringar	Hyf: 90621818038	1,31%	2026-06-30	3 375 000	100 000
Länsförsäkringar	Hyf: 90621818046	1,10%	2024-06-30	2 962 500	30 000
Länsförsäkringar	Hyf: 90622871765	4,64%	2026-09-30	400 000	8 000
				6 737 500	138 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					6 599 500
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					6 047 500
Kortfristig del av långfristig skuld				138 000	130 000



<b>Noter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.		
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>		
Uttaga pantbrev i fastighet	6 770 000	6 500 000
Varav obelånade	0	0
<b>Not 13 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt	13 509	15 585
Arbetsgivaravgifter	4 541	5 034
Övriga kortfristiga skulder	7 003	0
	<b>25 053</b>	<b>20 619</b>
<b>Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Övriga upplupna kostnader	240 552	163 075
Förutbetalda hyror och avgifter	125 142	133 604
	<b>365 694</b>	<b>296 679</b>

**Övriga noter****Övriga noter-Händelser efter räkenskapsårets utgång**

Ett bidrag förväntas komma efter årets utgång på grund av höga elkostnader.

W



**Noter**

**2022-12-31**

**2021-12-31**

Eksjö 30/3 2023

Gunilla Fransson

Igor Takács

Ann Wirström

Birgitta Elmqvist

Connie Karlsson

Lena Adolfsson

Johny Dahl

Vår revisionsberättelse har 2023 - 03 - 30 avgivits beträffande denna årsredovisning

**Magnus Emilsson**

Bernt Thuresson  
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Trafikchefen i Eksjö, org.nr. 727000-0677

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trafikchefen i Eksjö för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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 från BoRevision 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.

14

## 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 Trafikchefen i Eksjö för räkenskapsåret 2022 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 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 räkenskaper. 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.

Eksjö den 15/3 2023

Magnus Emilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bent Thuresson  
Av föreningen vald revisor



## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

## 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.

## 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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 undehållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

