

# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Tranan

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 Tranan i Tranås

Org. nr. 727000-0776

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 Tranås.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1981 på fastigheten Falkberget 25 i Tranås som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 2st bostadshus med 1 ingång samt 8 uppgångar med adresserna: Tranåskvarnsgatan 12 A-C och 14 A-G.

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	3 st	2	rok	197 m <sup>2</sup>
		12 st	3	rok	886 m <sup>2</sup>
		9 st	4	rok	1 054 m <sup>2</sup>
Totalt		24 st			2 137 m <sup>2</sup>



HSB – där möjligheterna bor

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

- Renovering bastu/relaxavdelning (2021)
- Underhåll av utemiljö (häckklippning, buskar, plantering) (2021)
- Relining (2020)
- Energideklaration (2019)
- Målning av trappräcke utvändigt (2019)
- Golvbyte i tvättstuga samt kapprum (2019)
- OVK besiktning (2019)
- Högtrycksspolning av stammar (2016)
- Inglasning loftgångar istället för plåt (2016)
- Byte av värmeväxlare (2015)
- Byte av alla ventilationsaggregat i lägenheterna (2013).

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhåll:

- OVK
- Byte utebelysning
- Postboxar
- Dörrbyte

Stadseenligfastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2022-11-03/2022-10-17. Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Golvbyte i klubblokal
- Belysning
- Tvättmaskiner

### Aktiviteter

Julkaffe där ca 20 medlemmar deltog.

### Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2013-01-01 med 1,5 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2023 har man beslutat att årsavgifterna höjs 2023-01-01 med 1 %. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 637 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

## Medlemsinformation

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit återbäring från HSB Göta.

## Antagande av HSB-koden

Föreningen har inte antagit HSB-koden.

## Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal HSB Förvaltning samt skötselavtal trädgård
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar
- Kabel-TV avtal med Tele2

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23. På stämman deltog 15 medlemmar, varav 11 röstberättigade.

Föreningen hade vid årets slut 38 medlemmar (föregående års antal 39) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 1 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Monica Ström	ordförande
Yvonne Sjöberg	vice ordförande
Birgitta Eliasson	sekreterare
Ingvar Ahlsén	ledamot
Anders Johansson	ledamot
Roland Ström	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Monica Ström, Yvonne Sjöberg och Birgitta Eliasson.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Monica Ström, Yvonne Sjöberg, Birgitta Eliasson och Anders Johansson, två i förening.

Vicevärd har varit Anders Johansson.

Revisor har varit Magnus Johansson med Gun Nilsson som suppleant, valda av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma är Monika Ström och Yvonne Sjöberg som ersättare.

Valberedning har varit Lars Karlsson (sammankallande) och Ingegerd Andersson.



HSB - där möjligheterna bor

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	1 303	1 305	1 309	1 309	1 337
Res. efter finansiella poster, tkr	190	48	47	16	336
Soliditet, %	39	37	36	35	35
Balansomslutning, tkr	9 550	9 512	9 609	9 734	9 821
Eget kapital, tkr	3 726	3 536	3 488	3 441	3 425
Taxeringsvärde, tkr	18 100	13 440	13 440	13 440	11 270
- varav byggnad, tkr	14 800	10 800	10 800	10 800	9 400
Underhållsfond tkr	2 193	2 170	2 354	2 394	2 430
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	637	637	637	637	637
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	2 465	2 552	2 639	2 639	2 702
Belåningsgrad i %	29	41	42	43	53
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	59	45	47	49	48

## Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	693 700	0	2 169 726	624 054	48 426
Resultatdisp enl stämmobeslut -21			0	48 426	-48 426
Avsättn enl plan yttre fond -22			107 000	-107 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -22			- 83 737	83 737	
Årets resultat					189 628
Belopp vid årets slut	693 700	0	2 192 989	649 217	189 628

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	649 217
Årets resultat	<u>189 628</u>
	838 845
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll (utrangering):	-47 898
Balanserad vinst	<u>886 743</u>
	838 845

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 2 145 091kr.  
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	1 303 413	1 304 738
Summa rörelsens intäkter		1 303 413	1 304 738
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-631 536	-626 023
Periodiskt underhåll	Not 3	-83 737	-327 519
Övriga externa kostnader	Not 4	-23 100	-22 500
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-41 414	-31 611
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-170 888	-162 083
Övriga rörelsekostnader	Not 3	-47 898	0
Summa rörelsens kostnader		-998 573	-1 169 736
<b>Rörelseresultat</b>		<b>304 841</b>	<b>135 002</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 607	9 751
Räntekostnader och liknande resultatposter		-125 819	-96 327
Summa finansiella poster		-115 212	-86 576
<b>Årets resultat</b>		<b>189 628</b>	<b>48 426</b>

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

Byggnader

Not 13    Not 7    6 181 277    5 772 138

Mark

676 787    676 7876 858 064    6 448 925*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8    500    500500    500

Summa anläggningstillgångar

6 858 564    6 449 425**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Göta

688 497    663 062

Övriga fordringar

Not 9    403    403

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10    38 045    35 456726 945    698 921*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11    1 950 000    2 350 000

*Kassa och bank*

Kassa och bank

Not 12    14 164    14 12114 164    14 121

Summa omsättningstillgångar

2 691 109    3 063 042**Summa tillgångar****9 549 673**    **9 512 467**



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

Medlemsinsatser

693 700

693 700

Fond för yttre underhåll

2 192 989

2 169 726

2 886 6892 863 426*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

649 217

624 054

Årets resultat

189 628

48 426

838 845672 480

Summa eget kapital

3 725 5343 535 906**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

4 190 000

2 583 505

4 190 0002 583 505*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

1 078 505

2 870 000

Leverantörsskulder

69 721

100 903

Skatteskulder

3 782

3 215

Fond för inre underhåll

307 470

259 656

Övriga skulder

Not 14

11 904

9 582

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

162 757

149 700

1 634 1393 393 056

Summa skulder

5 824 1395 976 561**Summa eget kapital och skulder****9 549 673****9 512 467**

M

**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	1,50
Ombyggnader	3,33

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.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 7 942 399kr.



Noter		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	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</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter, bostäder	1 361 268	1 361 268
	Övriga intäkter	6 153	7 478
	Bruttoomsättning	1 367 421	1 368 746
	Avsatt till inre fond	-64 008	-64 008
		<b>1 303 413</b>	<b>1 304 738</b>
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	170 278	162 279
	Reparationer	47 952	39 902
	El	36 840	40 461
	Uppvärmning	145 420	150 226
	Vatten	43 467	47 934
	Sophämtning	32 001	30 085
	Kabel-TV, internet	12 239	12 341
	Övriga avgifter	21 038	18 849
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	36 347	34 991
	Förvaltningsarvoden	54 909	54 263
	Övriga driftskostnader	31 044	34 692
		<b>631 536</b>	<b>626 023</b>
<b>Not 3</b>	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	83 737	327 519
	Utrangering	47 898	0
		<b>131 635</b>	<b>327 519</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Extern revisor - BoRevision	10 400	9 800
	Medlemsavgifter	12 700	12 700
		<b>23 100</b>	<b>22 500</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	24 700	19 900
	Vicevärdsarvode	10 500	6 000
	Revisorsarvode	1 500	1 500
	Sociala kostnader	4 714	4 211
		<b>41 414</b>	<b>31 611</b>
<b>Not 6</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	170 888	162 083
		<b>170 888</b>	<b>162 083</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	2100				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1981				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	9 732 235	9 732 235			
Årets investeringar	627 925	0			
Årets försäljning/ utrangering	-213 074	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>10 147 086</u>	<u>9 732 235</u>			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 960 097	-3 798 014			
Årets avskrivningar	-170 888	-162 083			
Årets försäljning/utrangering	165 176	0			
Utgående avskrivningar	<u>-3 965 809</u>	<u>-3 960 097</u>			
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>6 181 277</b>	<b>5 772 138</b>			
Taxeringsvärde för Falkberget 25					
Byggnad - bostäder	<u>14 800 000</u>	<u>10 800 000</u>			
	14 800 000	10 800 000			
Mark - bostäder	<u>3 300 000</u>	<u>2 640 000</u>			
	3 300 000	2 640 000			
Taxeringsvärde totalt	18 100 000	13 440 000			
<b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
<b>Not 9 Övriga fordringar</b>					
Skattekonto	<u>403</u>	<u>403</u>			
	<b>403</b>	<b>403</b>			
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>38 045</u>	<u>35 456</u>			
	<b>38 045</b>	<b>35 456</b>			
<b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2022-11-04	2023-05-04	6 mån	0,60%	600 000
HSB Göta ek för BOLAG	2022-11-04	2023-11-04	12 mån	1,00%	1 350 000
					<b>1 950 000</b>
<b>Not 12 Kassa och bank</b>					
Swedbank					<u>14 164</u>
					<u>14 121</u>
					<b>14 164</b>
					<b>14 121</b>





<b>Noter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
--------------	-------------------	-------------------

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Länsförsäkringar Hyf	90296763596	4,39%	2026-06-30	2 685 000	30 000
Länsförsäkringar Hyf	90296981542	1,35%	2024-09-30	1 590 000	55 000
Stadshypotek AB	996937	1,74%	2023-12-30	993 505	993 505
				5 268 505	1 078 505

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **4 190 000**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 4 343 505

Kortfristig del av långfristig skuld **1 078 505** **2 870 000**

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.

Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 185 000kr.

**Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

Uttagna pantbrev i fastighet 9 371 000 9 371 000

**Not 14 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	8 160	6 570
Arbetsgivaravgifter	3 744	3 012
	<b>11 904</b>	<b>9 582</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	26 104	15 786
Övriga upplupna kostnader	32 805	32 167
Förutbetalda hyror och avgifter	103 848	101 747
	<b>162 757</b>	<b>149 700</b>

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

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



**Noter**

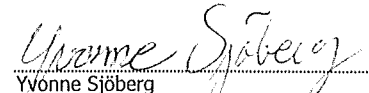
**2022-12-31**

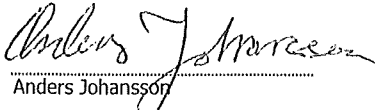
**2021-12-31**

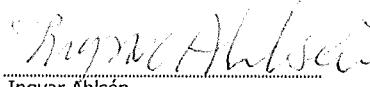
Tranås <sup>7,3</sup> 2023

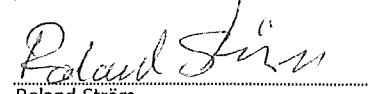
  
Monika Ström

  
Birgitta Eliasson

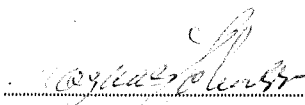
  
Yvonne Sjöberg

  
Anders Johansson

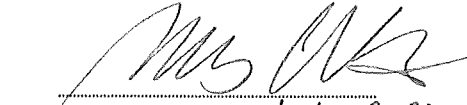
  
Ingvar Ahlsén

  
Roland Ström

Vår revisionsberättelse har 2023 - 03 - 07 avgivits beträffande denna årsredovisning



Magnus Johansson  
Av föreningen vald revisor

  
Magnus Emilsson 16/3 2022  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Tranan i Tranås, org.nr. 727000-0776

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Tranan i Tranås 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.



## 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 Tranan i Tranås 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 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:

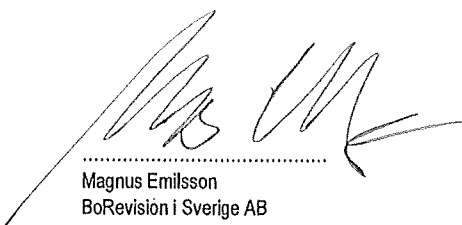
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

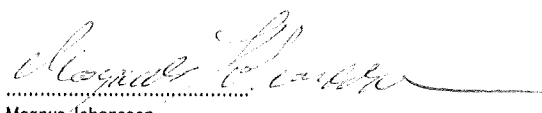
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Tranås den 7/13 2023

  
Magnus Emilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
Magnus Johansson  
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 underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



