



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Transteningen i Hallsberg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Transteningen i Hallsberg med säte i Hallsberg org.nr. 716453-0763 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-18.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Hallsberg kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
FÖLET	1989-01-01	1991 och 1992

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-03-31

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
65	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5272
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	112
61	garageplatser	0
3	p-platser	0
<b>Totalt 130 objekt</b>		<b>5384</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 2 rok, 20 st 3 rok, 28 st 4 rok.



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lars Johanson	Ordförande	2023-06-08	
Lars Johanson	Suppleant	2022-06-29	2023-06-08
Charlotte Arrhén Eriksson	Ordförande	2018-05-31	2023-06-08
Charlotte Arrhén Eriksson	Ledamot	2017-06-09	
Niclas Holmberg	Ledamot	2017-06-09	
Håkan Helldén	Ledamot	2018-05-31	
Peter Lindell	Ledamot	2018-05-31	
Alexandra Johansson	Ledamot	2021-06-28	
Anette Gyllin	Suppleant	2023-06-08	
Lena Bogeäll	Suppleant	2023-06-08	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Håkan Helldén, Charlotte Arrhén Eriksson, Lars Johanson  
Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lars Johanson, Håkan Helldén och Charlotte Arrhén Eriksson.

Revisorer har varit: Eric Gustafsson med Bo Åström som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Stefan Widing (sammankallande), Inger Skeppstedt samt Stefan Widing, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 33 röstberättigade medlemmar. Extra föreningsstämma hölls 2023-11-29.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.  
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

- Borttagning av mossor på tegelpannor på alla boningshus, förråd, gruppboende och soprum
- Trädbeskrning
- Takbyte på ett tvåvåningshus lågdel
- Byte av 10 st dörrar till förråd
- Rensning och undersökning av regnbrunnar pga översvämning
- Kontroll av radon i fastigheterna

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

2015-2018 Byte av köksfläktar  
2018 Byte av torktumlare och torkskåp  
2019 byte av värmväxlare i undercentralen och elementtermostater  
2019 Förnyat Telia-avtalet och en del Telia-utrustning har bytts ut och uppgraderats  
2020 Byte av en del dålig panel och ommålning av carport, garage och soprum  
2022 Byte av dålig fasadpanel på boningshus, förråd, gruppboende och föreningslokal  
Ommålning av boningshus, förråd, gruppboende och föreningslokal  
Träd har avverkats i området

Årtal	Ändamål
2015-2018	Byte av köksfläktar
2018-2019	Byte av värmväxlare i undercentralen och elementtermostater
2018	Byte av torktumlare och torkskåp
2019	Förnyat Telia-avtalet och en del Telia-utrustning har bytts ut och uppgraderats
2020	Byte av en del dålig panel och ommålning av carport, garage och soprum
2022	-Byte av dålig fasadpanel på boningshus, förråd, gruppboende och föreningslokal -Ommålning av boningshus, förråd, gruppboende och föreningslokal -Träd har avverkats i området -Parkeringsvakt har anlåtits i området

#### Årets Resultat

Föreningen resultat år 2023 uppgick till minus 1 872 986kr, vilket till största del förklaras av ökade driftkostnader, ökade räntekostnader. Föreningen har under de senaste åren gjort större underhållsåtgärder som också påverkar kassaflödet negativt. Mot bakgrund av ovan har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 6% från och med 1 januari 2024.

**Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:**

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 88 och under året har det tillkommit 4 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 86.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	189	462	446	471
Skuldsättning, kr/kvm	6 258	6 901	7 542	7 625
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 391	6 901	7 542	7 625
Räntekänslighet, %	6	7	7	8
Energikostnad, kr/kvm	192	179	184	164
Årsavgifter, kr/kvm	1 054	1 013	994	979
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 069	1 033	1 014	995
Nettoomsättning, tkr	5 743	5 543	5 424	5 338
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 873	1 280	1 260	504
Soliditet, %	27	27	24	22

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	3 947 007	0	0	3 947 007
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 044 065	0	-1 720 425	2 657 639
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>7 991 072</b>	<b>0</b>	<b>-1 720 425</b>	<b>6 604 646</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	5 436 294	1 360 763	1 720 425	8 183 483
Årets resultat, kr	1 360 763	-1 360 763	-1 872 986	-1 872 986
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>6 797 057</b>	<b>0</b>	<b>-152 561</b>	<b>6 310 497</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>14 788 129</b>	<b>0</b>	<b>-1 872 986</b>	<b>12 915 143</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 334 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 720 425 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	6 797 057
Årets resultat, kr	-1 872 986
Reservation till underhållsfond, kr	-334 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 720 426
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>6 310 497</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>6 310 497</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 730 863	5 542 974
Övriga rörelseintäkter	Not 3	26 098	19 350
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>5 756 961</b>	<b>5 562 324</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 846 090	-2 298 578
Underhåll enligt plan	Not 5	-1 720 426	-119 323
Övriga externa kostnader	Not 6	-228 349	-241 003
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-87 921	-81 638
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 168 889	-1 007 288
Övriga rörelsekostnader		-675	0
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-6 052 349</b>	<b>-3 747 830</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-295 388</b>	<b>1 814 493</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		44 176	113 517
Räntekostnader och liknande resultatposter		-988 493	-567 247
Övriga finansiella poster	Not 9	-633 280	0
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 577 597</b>	<b>-453 730</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 872 985</b>	<b>1 360 763</b>

**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	44 446 915	42 383 823
Pågående nyanläggningar	Not 11	0	4 039 977
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>44 446 915</b>	<b>46 423 800</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>44 447 415</b>	<b>46 424 300</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		-191	1 217
Kundfordringar		10 500	10 000
Avräkningskonto HSB		1 790 117	1 980 264
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	6 136	22 202
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	78 240	88 975
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 884 803</b>	<b>2 102 657</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	2 200 000	5 200 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>2 200 000</b>	<b>5 200 000</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 084 803</b>	<b>7 302 657</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>48 532 218</b>	<b>53 726 957</b>



**BALANSRÄKNING**

		2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 947 007	3 947 007
Fond för yttre underhåll		3 384 835	4 044 065
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>7 331 842</u>	<u>7 991 072</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 456 287	5 436 294
Årets resultat		-1 872 985	1 360 763
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>5 583 302</u>	<u>6 797 058</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b><u>12 915 144</u></b>	<b><u>14 788 129</u></b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	7 220 000	16 870 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>7 220 000</u>	<u>16 870 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	26 470 750	20 283 750
Medlemmarnas inre fond	Not 17	622 017	564 243
Leverantörsskulder		474 694	302 122
Aktuell skatteskuld	Not 18	152 167	308 357
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	36 074	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	641 373	610 355
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>28 397 075</u>	<u>22 068 828</u>
<b>Summa skulder</b>		<b><u>35 617 075</u></b>	<b><u>38 938 828</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>48 532 218</u></b>	<b><u>53 726 957</u></b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	-295 388	1 814 493
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 168 889	1 007 288
Övriga poster	0	0
	<u>873 501</u>	<u>2 821 781</u>
Erhållen ränta	44 176	113 517
Erlagd ränta	-988 493	-567 247
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-633 280	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>-704 096</u>	<u>2 368 051</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	27 707	-20 742
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	141 247	199 825
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u><b>-535 142</b></u>	<u><b>2 547 134</b></u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	807 996	-4 039 977
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>807 996</b></u>	<u><b>-4 039 977</b></u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-3 463 000	-3 447 000
Inbetalda insatser	0	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u><b>-3 463 000</b></u>	<u><b>-3 447 000</b></u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<u><b>-3 190 146</b></u>	<u><b>-4 939 843</b></u>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	7 180 264	12 120 106
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>3 990 117</u>	<u>7 180 264</u>
	<u><b>-3 190 146</b></u>	<u><b>-4 939 843</b></u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	00 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 år

Mark skrivs inte av.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

#### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till kr 10 296 268,00

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	5 520 744	5 308 488
Årsavgifter lokaler	155 292	146 508
Hysesintäkt garage och bilplatser	168 600	163 900
Hysesintäkt övrigt	887	4 750
Avsatt till inre fond	-110 124	-110 124
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	7 572	13 763
Övriga primära intäkter och ersättningar	-12 108	15 689
	<b>5 730 863</b>	<b>5 542 974</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Kundbonus	26 098	19 350
	<b>26 098</b>	<b>19 350</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-448 208	-92 413
El	-72 193	-69 284
Uppvärmning	-724 761	-637 878
Vatten	-234 755	-254 268
Renhållning	-174 374	-154 669
Bevakningskostnader	-4 438	0
TV, bredband, iptelefoni	-159 173	-185 206
Förvaltningskostnader	-395 508	-339 436
Försäkringar	-219 736	-196 377
Fastighetsskatt	-336 690	-334 940
Övriga driftskostnader	-76 254	-34 107
	<b>-2 846 090</b>	<b>-2 298 578</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll övrigt	-1 720 426	-119 323
	<b>-1 720 426</b>	<b>-119 323</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Extern revisionsarvode	-14 000	-10 375
Övriga förvaltningskostnader	-159 274	-184 875
Kostnader överlåtelse och panter	-9 881	-12 503
Föreningsverksamhet	-14 919	-306
Kontorsutrustning och -material	0	-3 360
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-1 215	-2 274
Medlemsavgifter HSB	-26 400	-26 400
Stämma och styrelse	-2 660	-910
	<b>-228 349</b>	<b>-241 003</b>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-56 358	-55 707
Övriga arvoden	-8 060	-6 191
Revisionsarvode	-1 607	-1 607
Sociala avgifter	-16 271	-18 133
Utbildning	-5 625	0
	<b>-87 921</b>	<b>-81 638</b>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-1 168 889	-1 007 288
	<b>-1 168 889</b>	<b>-1 007 288</b>
<b>Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER</b>		
Pantbrev, nytt lån	-633 280	0
	<b>-633 280</b>	<b>0</b>

2023-12-31

2022-12-31

**Not 10 BYGGNADER OCH MARK**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2111

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

79 329 957

79 329 957

Omklassificering

0

0

Årets försäljning, utrangering byggnad

0

0

Årets investering byggnader

3 231 981

0

Ingående anskaffningsvärde mark

1 000 000

1 000 000

**Utgående ackumulerade anskaffningsvärden****83 561 938****80 329 957****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-12 270 080

-11 262 792

Årets avskrivningar byggnader

-1 168 889

-1 007 288

**Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan****-13 438 969****-12 270 080**

Nedskrivning byggnader

-25 676 054

-25 676 054

**Utgående redovisat värde****44 446 915****42 383 823**

Redovisade värden byggnader

43 446 915

41 383 823

Redovisade värden mark

1 000 000

1 000 000

**Fastighetsbeteckning:**

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder småhus	1991	34 050 000	10 971 000	45 021 000	45 021 000
		<b>34 050 000</b>	<b>10 971 000</b>	<b>45 021 000</b>	<b>45 021 000</b>

**Ställda säkerheter****2023-12-31****2022-12-31**

Fastighetsinteckning

33 818 500

2 154 000

**Summa ställda säkerheter****33 818 500****2 154 000****Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Ingående värde pågående nyanläggningar

4 039 977

0

Årets Investering

0

4 039 977

Omklassificering till Byggnader och mark

-4 039 977

0

Utgående värde pågående nyanläggningar

**0****4 039 977****Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB

500

500

**500****500****Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

117

13 957

Övriga kortfristiga fordringar

6 019

8 245

**6 136****22 202****Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Upplupna ränteintäkter

7 150

39 100

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

71 090

49 875

**78 240****88 975**

2023-12-31

2022-12-31

**Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Kapitalplacering	3,90%	2024-03-01	2 200 000	5 200 000
			<b>2 200 000</b>	<b>5 200 000</b>

**Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,57%	2025-01-30	7 300 000	80 000
Stadshypotek		1,33%	2024-12-01	9 570 000	110 000
Stadshypotek		4,52%	2024-06-01	6 570 000	110 000
Stadshypotek		5,25%	2024-02-02	10 250 750	147 000
				<b>33 690 750</b>	<b>300 000</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **7 220 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 80 000

Lån som ska konverteras inom ett år 26 390 750

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **26 470 750**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,60%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 200 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 32 190 750

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

**Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde	564 243	581 677
Avsättning	110 124	110 124
Uttag	-52 351	-127 558
	<b>622 017</b>	<b>564 243</b>

**Not 18 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld	152 167	308 357
	<b>152 167</b>	<b>308 357</b>

**Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt	19 803	0
Arbetsgivaravgifter	16 271	0
	<b>36 074</b>	<b>0</b>

2023-12-31

2022-12-31

**Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupna löner och arvoden	0	50 060
Upplupna sociala avgifter	0	14 822
Upplupna räntekostnader	133 022	67 440
Förutbetalda årsavgifter och hyror	497 551	467 233
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 800	10 800
	<b>641 373</b>	<b>610 355</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Alexandra Johansson.....  
Charlotte Arrhén Eriksson.....  
Håkan Helldén.....  
Lars Johanson.....  
Niclas Holmberg.....  
Peter Lindell

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

.....  
Eric Gustafsson  
Revisor vald av föreningsstämman.....  
Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Transteningen i Hallsberg, org.nr. 716453-0763

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Transteningen i Hallsberg för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 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 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 Brf Transteningen i Hallsberg för räkenskapsåret 2023 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 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 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.

Hallsberg

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eric Gustafsson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Transtenen i Hallsberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LARS JOHANZON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 07:43:27



**PETER LINDELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 15:25:47



**NICLAS HOLMBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 15:42:54



**HÅKAN HELLDÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 06:18:19



**CHARLOTTE ARRHÉN ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 23:53:39



**ALEXZANDRA JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 17:43:30



**ERIC GUSTAFSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 08:45:19



**NICLAS WÄRENFELDT**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 15:00:59



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Transtenen i Hallsberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ERIC GUSTAFSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 08:43:38



**NICLAS WÄRENFELDT**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 15:02:18



# 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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.