

Årsredovisning för
BRF Tranåsbjörken

726500-0559

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Underskrifter	12

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024. Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.



Tore Persson
Styrelseledamot

Tranås 2024-05-14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Tranåsbjörken, 726500-0559, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelse

Styrelsen har sedan årsstämman 2023 bestått av

Ordinarie ledamöter

Tore Persson - Ordförande

Lars Haglund - Vice ordförande

Niclas Andersson - Kassör

Inger Glaad - Sekreterare

Majvor Lantz - Ledamot

Suppleanter

Anette Pettersson

Lars Johansson

Sammanträden

Styrelsen har under 2023 genomfört 11 (elva) protokollförda styrelsemöten och 1 (ett) konstituerande möte.

Årsstämma

Genomfördes den 30 mars 2023 med 21 närvarande medlemmar.

Fastighets och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet omfattar 8 (åtta) flerbostadshus med 4 (fyra) lägenheter i varje hus.

Totalt 32 lägenheter/bostadsrätter, varje lägenhet består av 3 (tre) rum och kök fördelat på ca. 77 kvm:s bostadsyta per lägenhet.

Föreningens totala bostadsyta omfattar ca. 2464 kvm. Utöver husen på fastigheten äger föreningen även den mark som ingår i fastigheten.

Dessutom disponerar medlemmarna gemensamma källarutrymmen såsom tvättstuga med tillhörande torkrum och mangel-/strykrum, ett övernattningsrum ca. 17 kvm, en samlingslokal ca 45 kvm och en "verkstadslokal" ca. 45 kvm. Styrelsen använder också ett rum som föreningskontor - ca. 25 kvm. Föreningen hyr också ut 11 st. garage -4 större ca. 26 kvm och 7 mindre ca. 20 kvm till medlemmarna - och dessutom använder föreningen ett mindre garage för diverse maskiner.

I övrigt hyrs två källarum (31 respektive 7 kvm) ut till två medlemmar.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

5st överlåtelser har gjorts under året.

Alla lägenheter har under året varit nyttjade.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa, där även skadedjurförsäkring finns.

Fastighetsförvaltning

Föreningen sköter själva den interna ekonomiska förvaltningen, vilket minskar förvaltnings- och administrationskostnader för medlemmarna.

Ekonomisk redovisning och revision utförs av Ebit Sverige AB i Tranås

Föreningen anlitar HSB-Göta AB för trappstädning, gräsklippning, snöplogning och sandning, dessutom har viss gräsklippning och snöskottning även gjorts internt. TAS har anlåtats för viss skötsel av träd och buskar.

Reparationer och underhåll

Smärre reparationer och löpande underhåll åtgärdas dels internt genom vicevärderna och dels genom anlåtande av externa företag.

Under året har inga större renoveringar genomförts inom fastigheten.

Underhållsplan

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Ekonomi

Föreningens fastigheter har åsatts ett taxeringsvärde av 21,091 miljoner, fördelat på byggnader 16,441 miljoner och mark 4,650 miljoner.

I den ordinarie medlemsavgiften ingår TV-abonnemang och bredband via Tele2 samt fjärrvärme. Kostnader för el ingår inte i avgiften.

Fastigheten är belånad hos SwedBank genom 2 (två) in-teckningslån på vardera 2 184 771 och 1 820 000 kronor, lånen amorteras med 120 000 respektive 160 000 kronor/år.

Beträffande övrig ekonomisk redovisning hänvisas till bilagda handlingar från Ebit Sverige AB i Tranås.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	1 416 490	1 345 810	1 365 694	1 354 394
Resultat efter finansiella poster	105 180	324 476	166 348	296 662
Soliditet %	39,2	37,6	33,1	35,3
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt	578			
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	96			
Skuldsättning per m ²	1 458			
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt	1 625			
Sparande per m ²	46			
Energikostnad per m ²	220			
Räntekänslighet %	281			

Kommentar till flerårsöversikt

Justering av siffrorna för 2020 har skett där omsättningen höjs med 147 900 kr som avser felaktig hantering av avsättning till föreningens rep.fond det aktuella året.
Nya nyckeltal har tillkommit 2023 baserat nya bestämmelser i BFNAR 2023:1, och appliceras inte på tidigare år.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Årsavgift per m² upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %

Årsavgifter dividerat med rörelseintäkter

Skuldsättning per m²

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per m² upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande per m²

Justerat resultat dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Energikostnad per m²

Kostnader för värme, el och vatten, dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet %

Räntebärande skulder dividerat med intäkter från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	98 176	650 679	1 888 739	324 476
Balanseras i ny räkning			324 476	-324 476
Reservering		147 900	-147 900	
Årets resultat				105 180
Belopp vid årets utgång	98 176	798 579	2 065 315	105 180

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	2 065 315
Årets resultat	105 180
Summa	2 170 495
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Balanseras i ny räkning	2 170 495
Summa	2 170 495

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 416 490	1 345 810
Övriga rörelseintäkter		0	41 975
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 416 490	1 387 785
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 065 295	-762 682
Personalkostnader		-104 493	-103 270
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-19 854	-102 959
Summa rörelsekostnader		-1 189 642	-968 911
Rörelseresultat		226 848	418 874
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 284	715
Räntekostnader och liknande resultatposter		-145 952	-95 113
Summa finansiella poster		-121 668	-94 398
Resultat efter finansiella poster		105 180	324 476
Resultat före skatt		105 180	324 476
Årets resultat		105 180	324 476

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	6 365 058	6 384 912
Summa materiella anläggningstillgångar		6 365 058	6 384 912
Summa anläggningstillgångar		6 365 058	6 384 912
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		0	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		64 226	52 036
Summa kortfristiga fordringar		64 226	52 037
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 393 356	1 442 991
Summa kassa och bank		1 393 356	1 442 991
Summa omsättningstillgångar		1 457 582	1 495 028
SUMMA TILLGÅNGAR		7 822 640	7 879 940

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		98 176	98 176
Fond för yttre underhåll		798 579	650 679
Summa bundet eget kapital		896 755	748 855
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 065 315	1 888 739
Årets resultat		105 180	324 476
Summa fritt eget kapital		2 170 495	2 213 215
Summa eget kapital		3 067 250	2 962 070
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,6	0	3 964 771
Summa långfristiga skulder		0	3 964 771
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,6	4 004 771	320 000
Leverantörsskulder		115 691	98 285
Skatteskulder		6 941	4 611
Övriga skulder		418 993	404 413
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		208 994	125 790
Summa kortfristiga skulder		4 755 390	953 099
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 822 640	7 879 940

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	226 848	418 874
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar och nedskrivningar	19 854	102 959
Realisationsvinst/realisationsförlust	0	-41 973
Erhållen ränta	24 284	714
Erlagd ränta	-145 952	-95 113
Betald fastighetsskatt	2 330	47 929
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	127 364	433 390
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-12 189	11 958
Ökning/minskning leverantörsskulder	17 406	-3 182
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	97 784	-93 858
Kassaflöde från den löpande verksamheten	230 365	348 308
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-280 000	-320 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-280 000	-320 000
Årets kassaflöde	-49 635	28 308
Likvida medel vid årets början	1 442 991	1 414 683
Likvida medel vid årets slut	1 393 356	1 442 991

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 för kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar	Ar
Byggnader	100
Byggnadsinventarier	25
Markanläggningar	20

Kommentar

Tidigare år har inte marken varit separerad från byggnad i bokföringen. Detta har per 2023-12-31 korrigerats där 5,4% av taxeringsvärdet 1988 består av mark. Då för mycket avskrivningar har skett har en korrigerig skett i år vilket leder till minskad avskrivning 2023.

Bristande jämförbarhet vid ändrade principer

Enligt RevU18 så klassas lån som omförhandlas under nästkommande år som kortfristigt tills dess att omförhandling sker. Detta har inte gjorts tidigare därav brister det i jämförelsetalen med lånen.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Medlemsavgifter	1 424 090	1 353 410
Hyra garage	25 200	25 200
Hyra parkeringsplatser	21 600	21 600
Hyra lokal	9 600	9 600
Avsättning medlemmarnas rep.fond	-64 000	-64 000
Summa	1 416 490	1 345 810

Not 3 Driftskostnader

	2023-01-01 - 2023-12-31	2022-01-01 - 2022-12-31
Vatten, uppvärmning och el	604 120	480 736
Kabel-TV	47 907	43 996
Fastighetsskatt	51 258	49 018
Reparationer och mindre underhåll	266 638	133 024
Försäkringskostnader	52 215	49 676
Övriga förvaltningskostnader	43 156	6 230
Summa	1 065 294	762 680

Kommentar till not

I kostnader "mindre underhåll" ingår Renhållning, trappstädning samt parkunderhåll.

Not 4 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 784 903	9 784 903
Utgående anskaffningsvärden	9 784 903	9 784 903
Ingående avskrivningar	-3 399 991	-3 297 032
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-19 854	-102 959
Utgående avskrivningar	-3 419 845	-3 399 991
Redovisat värde	6 365 058	6 384 912
Taxeringsvärde		
Byggnader	16 441 000	16 441 000
Mark	4 650 000	4 650 000
Summa taxeringsvärde	21 091 000	21 091 000

Kommentar till not

Tidigare år har inte marken varit separerad från byggnad i bokföringen. Detta har per 2023-12-31 korrigerats där 5,4% av taxeringsvärdet 1988 består av mark. Då för mycket avskrivningar har skett har en korrigerig skett i år vilket leder till minskad avskrivning 2023.

Not 5 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp på skuldpost som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	0	2 884 771

Not 6 Långfristiga skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Räntesats %</i>	<i>Datum för ränteändring</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Swedbank	5,6	2024-01-28	2 184 771	2 304 771
Swedbank	1,75	2024-09-25	1 820 000	1 980 000
(Avgår kortf. del nästa års amortering)			-280 000	-320 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder			-3 724 771	0
Summa			0	3 964 771

Kommentar till not

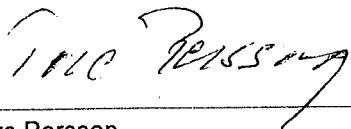
Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 280 tkr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig del.
På grund av RevU18 så klassas lån som omförhandlas under nästkommande år som kortfristigs tills dess att omförhandling sker.


Not 7 Ställda säkerheter

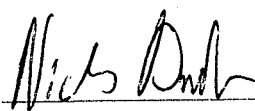
	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	6 673 000	6 673 000
Summa ställda säkerheter	6 673 000	6 673 000

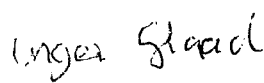
Underskrifter

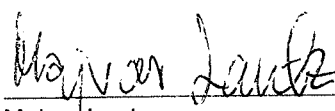
Tranås


Tore Persson
Styrelseordförande
Datum
2024-04-29


Lars Hagglund
Styrelseledamot
Datum
2024-04-29

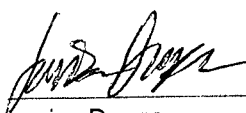

Niclas Andersson
Styrelseledamot
Datum
2024-04-29


Inger Glad
Styrelseledamot
Datum
2024-05-23


Majvor Lantz
Styrelseledamot
Datum
2024-04-29

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-07

Ebit Sverige AB


Lovisa Dunge
Redovisningskonsult

Revisionsberättelse

Till föreningsstämma i BRF Tranåsbjörken organisationsnummer 726500-0559

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Tranåsbjörken för år 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Lekmannarevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Lekmannarevisorns ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsbokslutet har upprättats i enlighet med bokföringslagen och om årsbokslutet ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning samt att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat styrelsens förvaltning för BRF Tranåsbjörken för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

AD

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Lekmannarevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 förvaltningen. 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.

Lekmannarevisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

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

Anmärkning

Föreningen har under året inte betalat skatter och avgifter i rätt tid. Detta har inte medfört någon skada för föreningen utöver dröjsmålsränta och påverkar därför inte vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Tranås 2024-05-07



Ebit Sverige AB

Lovisa Dunge

Redovisningskonsult