



ÅRSREDOVISNING 2023

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. Dessutom ska ett antal obligatoriska nyckeltal, för att kunna följa föreningens ekonomi och jämföra med andra, finnas här. 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 skuldfordringar, 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/tomträtt med byggnader och eventuell mark.

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 eventuell 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 bidrar till att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Trafikchefen i Eksjö

Org. nr. 727000-0677

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01--2023-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Eksjö.

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

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	12 st	2	rok	849 m ²
		24 st	3	rok	1 974 m ²
		<hr/>			2 823 m ²
P-platser	Hyresrätt	10 st			
		<hr/>			2 823 m ²
Totalt		46 st			

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

- Inglasade balkonger.
- Montering av tätningsslistor i samtliga lägenhetsfönster/balkongdörrar och övriga fönster.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

- Hogstad har åtgärdat fågelskydden på de översta balkongerna.
- Vi har asfalterat utanför portarna 2A & 4 A.
- Vattenlarm har installerats i samtliga lägenheter.
- MSB har gjort besiktning av skyddsrum.
- HSB har utfört besiktning av ventilationen i lägenheterna och en åtgärdslista.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2022-02-04. Föreningen har en 30-årig underhållsplan som uppdateras årligen.

Framtida underhåll:

- Projekt tak och ventilation under år 2025, som HSB FastighetsFörvaltning ska utreda, göra förfrågningar och besiktiga under år 2024.
- Fastighetsnära insamling av förpackningar startar 2027-01-01.
- Projektet med laddstolpar är vilande för tillfället men kommer att tas upp igen.

Aktiviteter

Föreningen har startat upp "Låna & Läs" – En bokhylla utanför Linnéan. Vår och höststädning då vi sätter fram/tar in trädgårdsmöblerna, städar ur sop-och cykelförråd, putsar fönster, storstädar tvättstugan mm samt fikar tillsammans. I samband med den extra föreningsstämman inbjöds ett föredrag "För din säkerhet" av Försvarsutbildarna/MSB. 19 medlemmar fick nyttig information om hur man förbereder sig inför en kris. Styrelsens medlemmar har deltagit i utbildningar anordnade av HSB, medlemsforum samt jullunch.

Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2023-01-01 med 5 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat att höja årsavgifterna med 5 % 2024-01-01. Styrelsen för HSB Trafikchefen i Eksjö tackar HSB Fastighetsförvaltning Göta AB för all hjälp under det gångna året, samt ett särskilt stort tack till alla på kontoret i Nässjö.

Medlemsinformation

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållits återbäring från HSB Göta. Föreningen har satt en hjärtstartare i port 4 B och informerat boende. Under hösten har vi gått över till digital styrelsehantering.

Antagande av HSB-koden

Föreningen har inte antagit HSB-koden.

Väsentliga avtal

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

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23, på stämman deltog 19 medlemmar.
Extra stämma 2023-09-27, angående stadgeändring. Stadgarna är registrerade hos Bolagsverket 2023-10-31.

Föreningen hade vid årets slut 45 medlemmar (föregående års antal 45) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.
Under året har 5 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Gunilla Fransson	ledamot/ordförande
Lena Adolfsson	ledamot/sekreterare
Helene Hansen	Ledamot
Ann Wirström	ledamot
Birgitta Elmberg	ledamot
Igor Takacs	ledamot
Connie Karlsson	ledamot
Johny Dahl	ledamot utsedd av HSB Göta
Armend Peci	suppleant
Margaretha Mäntylä	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Gunilla Fransson, Ann Wirström, Birgitta Elmberg och Connie Karlsson, samt suppleanten Armend Peci.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

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

Vicevärd har varit Olle Linno.

Revisor har varit Rolf Boman med Anita Ahlstedt som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Gunilla Fransson med Lena Adolfsson som suppleant.

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

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 752	1 663	1 589	1 525	1 436
Res. efter finansiella poster, tkr	144	106	261	317	-388
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	612				
Skuldsättning kr/kvm	2 326				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 326				
Sparande per kvm	186				
Räntekänslighet, %	3,8				
Energikostnad per kvm	179				
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	99				

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	316 485	0	2 001 044	810 972	106 496
Resultatdisp enl stämmobeslut -22			0	106 496	-106 496
			2 001 044	917 468	
Avsättn enl plan yttre underhåll -23			121 000	-121 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -23			-139 425	139 425	
Årets resultat					143 561
Belopp vid årets slut	316 485	0	1 982 619	935 893	143 561

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	935 893
Årets resultat	143 561
Till stämmans förfogande	1 079 454

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	1 079 454
	1 079 454

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 982 619 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. ^{a)}



Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 751 664	1 662 760
Summa rörelsens intäkter		<u>1 751 664</u>	<u>1 662 760</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 012 949	-975 079
Periodiskt underhåll	Not 3	-139 425	-63 231
Övriga externa kostnader	Not 4	-30 600	-29 300
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-96 073	-166 015
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-242 692	-242 692
Summa rörelsens kostnader		<u>-1 521 739</u>	<u>-1 476 317</u>
Rörelseresultat		229 925	186 443
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 039	1 355
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-94 403</u>	<u>-81 301</u>
Summa finansiella poster		<u>-86 364</u>	<u>-79 946</u>
Resultat efter finansiella poster		143 561	106 496
Årets resultat		143 561	106 496

A)

**Balansräkning****2023-12-31****2022-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 13	Not 7	9 513 698	9 756 390
Mark			122 000	122 000
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 8	<u>0</u>	<u>0</u>
			9 635 698	9 878 390

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar

9 636 1989 878 890**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			0	1 208
Avräkningskonto HSB Göta			467 646	794 470
Övriga fordringar		Not 10	13 465	12 825
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 11	<u>53 251</u>	<u>74 724</u>
			534 362	883 227

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		Not 12	300 000	0
---------------------------------	--	--------	---------	---

Kassa och bank

Bankkonton			<u>11 647</u>	<u>10 212</u>
			11 647	10 212

Summa omsättningstillgångar

846 009893 439**Summa tillgångar****10 482 207****10 772 329**

**Balansräkning****2023-12-31****2022-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

316 485

316 485

Fond för yttre underhåll

1 982 619

2 001 044

2 299 1042 317 529*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

935 893

810 972

Årets resultat

143 561

106 496

1 079 454917 468

Summa eget kapital

3 378 5583 234 997**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

3 532 000

6 599 500

3 532 0006 599 500*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

3 033 000

138 000

Leverantörsskulder

175 730

281 988

Skatteskulder

5 702

3 191

Fond för inre underhåll

109 906

123 906

Övriga skulder

Not 14

19 066

25 053

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

228 244

365 694

3 571 648937 832

Summa skulder

7 103 6487 537 332**Summa eget kapital och skulder****10 482 207****10 772 329**



HSB – där möjligheterna bor

Hsb Brf Trafikchefen I Eksjö, 727000-0677

Kassaflödesanalys	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	143 561	106 496
Avskrivningar	242 692	242 692
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	386 253	349 188
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	22 041	-6 155
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-261 183	-378 663
Kassaflöde från löpande verksamhet	147 111	-35 629
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-2 489 137
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-2 489 137
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-172 500	270 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-172 500	270 000
Årets kassaflöde	-25 389	-2 254 766
Likvida medel vid årets början *)	804 682	3 059 449
Likvida medel vid årets slut *)	779 293	804 682

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

**Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	0,43
Ombyggnader	2,37

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen. ⁴⁾



Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
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.		
Uppskattningar och bedömningar		
Avsättningar		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	1 727 256	1 645 044
Hyror	12 000	9 360
Övriga intäkter	15 208	11 316
Bruttoomsättning	1 754 464	1 665 720
Hysesbortfall	-2 800	-2 960
	1 751 664	1 662 760
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	231 168	176 314
Reparationer	23 830	101 012
El	59 789	61 522
Uppvärmning	352 024	315 181
Vatten	93 976	89 278
Sophämtning	37 403	28 918
Övriga avgifter	41 165	34 737
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	57 204	54 361
Förvaltningsarvoden	81 001	77 057
Övriga driftskostnader	35 388	36 700
	1 012 949	975 079
Not 3 Periodiskt underhåll		
Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	139 425	63 231
	139 425	63 231
Not 4 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	14 300	13 000
Medlemsavgifter	16 300	16 300
	30 600	29 300
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har endast haft timanställd personal i mycket begränsad omfattning.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	35 625	30 375
Vicevärdararvode	38 710	63 000
Revisorsarvode	1 000	1 000
Löner och andra ersättningar	1 504	23 349
Sociala kostnader	9 859	4 541
	86 698	122 265
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	8 230	31 812
Sociala kostnader	1 145	11 937
	9 375	43 750
Totalt	96 073	166 015
Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivningar		
Byggnader	242 692	242 692
	242 692	242 692



Noter	2023-12-31	2022-12-31
--------------	-------------------	-------------------

Not 7 Byggnader		
------------------------	--	--

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år värdeår enligt taxeringsbeslut	2083	
	1964	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	11 862 167	3 787 523
Årets investeringar	0	8 080 729
Årets försäljning/ utrangering	0	-6 085
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 862 167	11 862 167
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 105 777	-1 869 170
Årets avskrivningar	-242 692	-242 692
Årets försäljning/utrangering	0	6 085
Utgående avskrivningar	-2 348 469	-2 105 777

Utgående bokfört värde	9 513 698	9 756 390
-------------------------------	------------------	------------------

Taxeringsvärde för Oxen 3

Byggnad - bostäder	16 200 000	16 200 000
	16 200 000	16 200 000

Mark - bostäder	5 200 000	5 200 000
	5 200 000	5 200 000

Taxeringsvärde totalt	21 400 000	21 400 000
-----------------------	------------	------------

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott, avser balkonginglasning.		
---	--	--

Ingående anskaffningsvärde	0	5 591 592
Årets investering	0	-5 591 592
Omfört till byggnad	0	-8 080 729
Utgående anskaffningsvärde	0	0

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
---	--	--

1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
----------------------------	-----	-----

Not 10 Övriga fordringar		
---------------------------------	--	--

Skattekonto	13 465	12 825
	13 465	12 825

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
--	--	--

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53 251	74 724
	53 251	74 724

Not 12 Kortfristiga placeringar		
--	--	--

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2023-12-04	2024-03-04	3 mån	2,60%	300 000
					300 000



Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Länsförsäkringar Hyr	90621818038	1,31%	2026-06-30	3 250 000	100 000
Länsförsäkringar Hyr	90621818046	1,10%	2024-06-30	2 925 000	2 925 000
Länsförsäkringar Hyr	90622871765	4,64%	2026-09-30	390 000	8 000
				6 565 000	3 033 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					3 532 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					5 875 000
Kortfristig del av långfristig skuld				3 033 000	138 000
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				6 770 000	6 770 000
<i>Varav obelånade</i>				0	0
Not 14 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				12 943	13 509
Arbetsgivaravgifter				6 123	4 541
Övriga kortfristiga skulder				0	7 003
				19 066	25 053
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Övriga upplupna kostnader				101 381	240 552
Förutbetalda hyror och avgifter				126 863	125 142
				228 244	365 694



Noter

2023-12-31

2022-12-31

Eksjö 1 13 2024

Ann Wirström

Lena Adolfsson

Birgitta Elmberg

Connie Karlsson

Gunilla Fransson

Helene Hansen

Igor Takacs

Johny Dahl

Vår revisionsberättelse har 2024 -03 -01 avgivits beträffande denna årsredovisning

Rolf Boman
Av föreningen vald revisor

Malin Johannesson 2024-04-04
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Trafikchefen i Eksjö 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 Bostadsrättsförening Trafikchefen i Eksjö 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 trygghande 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eksjö den 30 / 3 2024



Malin Johannesson 2024-04-04
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Rolf Boman
Av föreningen vald revisor

