

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Tranemo Park 1

769619-0227

Räkenskapsåret

**2023**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tranemo Park 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen äger fastigheten Gudarp 39:243 i Tranemo kommun med därpå uppfört bostadshus innehållande 20 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2008-2009. Fastighetens adress är Molanders väg 3 i Tranemo.

Föreningen har sitt säte i Tranemo.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Under året har byte av bärremmar i hissen gjorts, vilket var en nödvändig åtgärd efter 15 år, för att hissen skall vara godkänd att användas.

Ett nytt modernt passersystem har installerats, då det gamla tjänat ut. Samtidigt gjordes en förbättring av vårt skalskydd (bättre lås och brytskydd på ytterdörrar).

Vårt återkommande bekymmer med takläckage har trots nya åtgärder inte kommit till en slutlig lösning. Under året har vi även haft två läckage på värmesystemet.

#### *Underhållsplan för byggnaden*

År 2024-2034: 1 469 tkr, År 2034-2054: 2 871 tkr.

En uppdatering av underhållsplanen kommer att göras under 2024.

### Medlemsinformation

Under året har en bostadsrätt bytt ägare.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	1 314,7	1 162,2	1 285,7	1 286,3
Resultat efter finansiella poster	-23,2	-60,8	286,6	195,1
Soliditet (%)	51,0	50,8	50,7	49,0
Årsavgift per m2	846,0	745,0	829,0	829,0
Energikostnad per m2	162,0	183,0	157,0	144,0
Skuldsättning per m2	9 688,0	9 782,0	9 876,0	10 372,0
Sparande per m2	154,0	127,0	361,0	299,0
Räntekänslighet	11,0	12,5	11,4	12,0
Avgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	100,0	100,0	100,0

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Bostadsarea (BOA) m2	1 488,0	1 488,0	1 488,0	1 488,0
Lokalarea (LOA) m2	0,0	0,0	0,0	0,0

### **Förändringar i eget kapital**

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	13 340 000	1 198 806	794 644	-60 825	<b>15 272 625</b>
Disposition av föregående års resultat:		46 986	-107 811	60 825	<b>0</b>
Årets resultat				-23 219	<b>-23 219</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>13 340 000</b>	<b>1 245 792</b>	<b>686 833</b>	<b>-23 219</b>	<b>15 249 406</b>

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	686 833
årets förlust	-23 219
	<b>663 614</b>

disponeras så att reservering fond för yttre underhåll enligt stadgar i ny räkning överföres	46 986
	616 628
	<b>663 614</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Avgifter och hyror		1 314 656	1 162 168
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 314 656</b>	<b>1 162 168</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-645 919	-728 632
Personalkostnader	5	-43 103	-18 631
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-252 661	-250 014
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-941 683</b>	<b>-997 277</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>372 973</b>	<b>164 891</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		34 899	4 401
Räntekostnader och liknande resultatposter		-431 091	-230 117
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-396 192</b>	<b>-225 716</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-23 219</b>	<b>-60 825</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-23 219</b>	<b>-60 825</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-23 219</b>	<b>-60 825</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	28 382 042	28 632 056
Inventarier, verktyg och installationer	7	113 767	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>28 495 809</b>	<b>28 632 056</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>28 495 809</b>	<b>28 632 056</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 968	18 091
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>21 968</b>	<b>18 091</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 372 856	1 416 855
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 372 856</b>	<b>1 416 855</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 394 824</b>	<b>1 434 946</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>29 890 633</b>	<b>30 067 002</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 340 000	13 340 000
Fond för yttre underhåll		1 245 792	1 198 806
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>14 585 792</b>	<b>14 538 806</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		686 833	794 644
Årets resultat		-23 219	-60 825
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>663 614</b>	<b>733 819</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>15 249 406</b>	<b>15 272 625</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	8		
Övriga skulder till kreditinstitut		14 276 375	14 415 875
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 276 375</b>	<b>14 415 875</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		139 500	139 500
Leverantörsskulder		45 830	63 710
Skatteskulder		31 351	30 325
Övriga skulder		6 900	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		141 271	144 966
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>364 852</b>	<b>378 501</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>29 890 633</b>	<b>30 067 001</b>

## Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-23 219	-60 825
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	252 661	250 014
Betald skatt	-1 574	-655
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>227 868</b>	<b>188 534</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-3 877	-3 251
Förändring av leverantörsskulder	-17 880	40 441
Förändring av kortfristiga skulder	5 802	-3 555
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>211 913</b>	<b>222 169</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-116 413	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-116 413</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	-139 500	-139 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-139 500</b>	<b>-139 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-44 000</b>	<b>82 669</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		
Likvida medel vid årets början	1 416 856	1 334 187
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 372 856</b>	<b>1 416 856</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

#### Underhållsfond

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt stadgar (minst 0,3 % av taxeringsvärdet) och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet kapital efter beslut av stämman.

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

#### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

#### Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

#### Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

#### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

#### Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

#### Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

**Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)**

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

**Sparande per kvm (kr/kvm)**

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

**Not 2 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	18 603 750	18 603 750
	<b>18 603 750</b>	<b>18 603 750</b>

**Not 3 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

**Not 4 Driftskostnader**

	2023	2022
El	76 968	123 562
Värme	60 026	51 959
Vatten och avlopp	103 672	96 385
Fastighetsskötsel och renhållning	72 646	69 852
Fiber	66 042	65 896
Fastighetsförsäkring	16 070	14 804
Reparation och underhåll fastighet	206 046	259 087
Fastighetsavgift	31 780	30 380
Övriga kostnader	12 669	16 707
	<b>645 919</b>	<b>728 632</b>

**Not 5 Personalkostnader**

	2023	2022
Arvode trädgårdsskötsel	0	1 998
Arvode styrelse	24 998	5 994
Arvode redovisning	9 892	8 096
Avgifter	8 213	2 543
	<b>43 103</b>	<b>18 631</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	31 961 356	31 961 356
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>31 961 356</b>	<b>31 961 356</b>
Ingående avskrivningar	-3 329 300	-3 079 286
Årets avskrivningar	-250 014	-250 014
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 579 314</b>	<b>-3 329 300</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>28 382 042</b>	<b>28 632 056</b>
Taxeringsvärden byggnader	14 000 000	14 000 000
Taxeringsvärden mark	1 662 000	1 662 000
	<b>15 662 000</b>	<b>15 662 000</b>

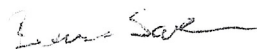
**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	52 000	52 000
Inköp	116 414	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>168 414</b>	<b>52 000</b>
Ingående avskrivningar	-52 000	-52 000
Årets avskrivningar	-2 647	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-54 647</b>	<b>-52 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>113 767</b>	<b>0</b>

**Not 8 Långfristiga skulder**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skulder som ska betalas senare än fem år från balansdagen	13 718 375	13 857 875
	<b>13 718 375</b>	<b>13 857 875</b>

Tranemo 2024-04-22



Berne Sallander  
Ordförande



Johan Holst



Berit Lund



Roger Stjerna

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 22 april 2024.



Kalle Wrane  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖR. TRANEMO PARK 1

Org.nr 769619-0227

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖR. TRANEMO PARK 1 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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.

### *Revisorns ansvar*

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BOSTADSRÄTTSFÖR. TRANEMO PARK 1 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

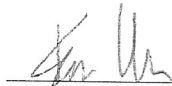
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borås den 22 april 2024



Kalle Wrane  
Auktoriserad revisor