



ÅRSREDOVISNING 2023

Hsb Brf Trandared | Borås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Trandared i Borås

Org nr 764500-2861

Styrelsen får härmed avge 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 Borås.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes åren 1948 - 1949 på fastigheten Örtugen 2 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Trandaredsgatan 39 A-B och Trandaredsgatan 43 A-C i Borås.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

| | | | | |
|----------|-------------|-------|-------|------------------------|
| Bostäder | Bostadsrätt | 9 st | 1 rok | 349,5 m ² |
| | | 15 st | 2 rok | 814,5 m ² |
| | | 12 st | 3 Rok | 883,5 m ² |
| | | 3 st | 4 rok | 273,0 m ² |
| | | 39 st | | 2 320,5 m ² |
| Lokaler | Hyresrätt | 14 st | | 729,0 m ² |
| | | 21 st | | |
| | | 35 st | | 729,0 m ² |
| Totalt | | 74 st | | 3 049,5 m ² |

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har följande underhåll gjorts: vattenmätare. Färdigställt reliningen av avloppssystemet. OVK åtgärder.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som uppdateras årligen. Det närmaste året planerar styrelsen för följande större underhållsåtgärder: Ombyggnad av sophanteringssystem.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2023-01-01 med 7%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2024 har man beslutat höja årsavgifterna med ytterligare 10% fr o m 2024-01-01. Utöver detta tillkommer avgift för hissar för de som bor i huset med hiss.

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållits bonus från HSB Göta. Bostadsrättsföreningen har under året erhållit elstöd.

Väsentliga avtal

Tekniskt avtal och administrativt avtal med HSB Fastighetsförvaltning.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-26. På stämman deltog 18 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 45 medlemmar (fg. år 45) 2 medlemmar har avgått och 2 st har tillkommit. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 2 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

| | |
|------------------------|----------------------------|
| Kirsten Wendel Larsson | ordförande |
| Jonas Andersson | vice ordförande |
| Jesper Johansson | sekreterare |
| Lars Lust | ledamot |
| Rijad Memic | ledamot |
| Inger Öjerhed | ledamot utsedd av HSB Göta |
| Elvira Hukic | suppleant |

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Kirsten Wendel Larsson och Jesper Johansson samt suppleanten Elvira Hukic.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Kirsten Wendel Larsson, Lars Lust, Rijad Memic och Jonas Andersson, två i förening.

Revisor har varit Tomas André, vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma i Borås har varit Kirsten Wendel Larsson med Jonas Andersson som suppleant

Valberedning har varit Kirsten Larsson sammankallande samt Göran Magnusson.

Flerårsöversikt

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning, tkr | 2 507 | 2 311 | 2 304 | 2 223 | 2 192 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 223 | -96 | 405 | 213 | 422 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt*) | 767 | 717 | 717 | 717 | 717 |
| Skuldsättning per kvm | 2 689 | | | | |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt | 3 534 | | | | |
| Sparande per kvm | 333 | | | | |
| Räntekänslighet, % | 4,6 | | | | |
| Energikostnad per kvm | 198 | | | | |
| Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter | 71 | | | | |

*) Nytt beräkningsätt fr o m år 2023 där ex IMD, förbrukningsavgifter har inkluderats i årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

| | Insatser | Uppl. avgifter | Underh.- fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|-------------------------------------|---------------|-------------------|------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 49 050 | 0 | 2 896 018 | 2 143 101 | -96 450 |
| Resultatdisp enl stämmobeslut -22 | | | | -96 450 | 96 450 |
| | | | | <u>2 046 651</u> | |
| Avsättn enl. plan yttre underh -23 | | | 395 000 | -395 000 | |
| Ianspråkt. från yttre underhåll -23 | | | -305 651 | 305 651 | |
| Årets resultat | | | | | <u>222 711</u> |
| Belopp vid årets slut | 49 050 | 0 | 2 985 367 | 1 957 302 | 222 711 |

Resultatdisposition

Styrelsen har att ta ställning till:

| | |
|--|----------------|
| Balanserat resultat | 2 046 651 |
| Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan | -395 000 |
| Ianspråkt av underhållsfond motsvarande årets kostn | 305 651 |
| Årets resultat | <u>222 711</u> |
| Till stämmans förfogande | 2 180 013 |

Styrelsen föreslår följande disposition:

| | |
|---------------------|------------------|
| Balanserat resultat | <u>2 180 013</u> |
| | 2 180 013 |

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 2 985 367 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

| | | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Resultaträkning | | | |
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 2 507 399 | 2 310 641 |
| Summa rörelsens intäkter | | <u>2 507 399</u> | <u>2 310 641</u> |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 2 | -1 187 214 | -1 372 344 |
| Periodiskt underhåll | | -305 651 | -446 995 |
| Övriga externa kostnader | Not 3 | -30 532 | -27 079 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 4 | -69 411 | -77 227 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 5 | -434 013 | -342 086 |
| Summa rörelsens kostnader | | <u>-2 026 822</u> | <u>-2 265 731</u> |
| Rörelseresultat | | 480 577 | 44 910 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 9 325 | 3 615 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -267 191 | -144 975 |
| Summa finansiella poster | | <u>-257 866</u> | <u>-141 360</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | 222 711 | -96 450 |
| Årets resultat | | 222 711 | -96 450 |
| Resultatförändring efter disposition av underhåll | | | |
| Årets resultat | | 222 711 | -96 450 |
| Reservering till fond för yttre underhåll | | -395 000 | -400 000 |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll | | 305 651 | 446 995 |
| Resultat efter fondförändring | | 133 363 | -49 455 |

| | | | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|--|--------|--------|-------------------|-------------------|
| Balansräkning | | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Tillgångar | | | | |
| Anläggningstillgångar | | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | | |
| Byggnader | Not 11 | Not 6 | 12 731 996 | 11 321 151 |
| Mark | | | 81 560 | 81 560 |
| Markanläggningar | | Not 7 | 37 920 | 44 240 |
| Inventarier, verktyg och installationer | | | 0 | 0 |
| Pågående nyanläggningar och förskott | | Not 8 | 0 | 1 579 891 |
| | | | <u>12 851 476</u> | <u>13 026 842</u> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | | Not 9 | 500 | 500 |
| | | | <u>500</u> | <u>500</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | | 12 851 976 | 13 027 342 |
| Omsättningstillgångar | | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | | |
| Avgifts-, hyres och andra kundfordringar | | | 0 | -14 292 |
| Avräkningskonto HSB Göta | | | 894 861 | 425 370 |
| Övriga fordringar | | Not 10 | 172 148 | 111 372 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | 98 218 | 93 955 |
| | | | <u>1 165 227</u> | <u>616 406</u> |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | | | | |
| <i>Kassa och bank</i> | | | | |
| Bankkonton | | | 105 990 | 105 990 |
| | | | <u>105 990</u> | <u>105 990</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | | 1 271 217 | 722 395 |
| Summa tillgångar | | | 14 123 193 | 13 749 737 |

| | | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Balansräkning | | | |
| Eget kapital och skulder | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 49 050 | 49 050 |
| Fond för yttre underhåll | | 2 985 367 | 2 896 018 |
| | | <u>3 034 417</u> | <u>2 945 068</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 1 957 302 | 2 143 101 |
| Årets resultat | | 222 711 | -96 450 |
| | | <u>2 180 013</u> | <u>2 046 651</u> |
| Summa eget kapital | | 5 214 430 | 4 991 719 |
| Skulder | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 11 | 7 899 966 | 6 032 851 |
| Övriga långfristiga skulder | | 35 000 | 35 000 |
| | | <u>7 934 966</u> | <u>6 067 851</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 11 | 300 000 | 1 967 115 |
| Leverantörsskulder | | 234 491 | 310 580 |
| Skatteskulder | | 7 299 | 4 569 |
| Fond för inre underhåll | | 25 341 | 26 268 |
| Övriga skulder | Not 12 | 38 879 | 14 668 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 13 | 367 787 | 366 968 |
| | | <u>973 797</u> | <u>2 690 167</u> |
| Summa skulder | | 8 908 763 | 8 758 018 |
| Summa eget kapital och skulder | | 14 123 193 | 13 749 737 |

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflödesanalys | | |
| Löpande verksamhet | | |
| Resultat efter finansiella poster | 222 711 | -96 450 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet (ex utrangering) | 0 | 0 |
| Avskrivningar | 434 013 | 342 086 |
| Nedskrivningar av fastighet | 0 | 0 |
| Eftergifter från kreditgivare | 0 | 0 |
| Årets skatt | 0 | 0 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital) | 656 724 | 245 636 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av lager | 0 | 0 |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -79 331 | -18 397 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder | -49 255 | 116 789 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet | 528 138 | 344 027 |
| Investeringsverksamhet | | |
| Investeringar i fastigheter | -258 647 | -1 579 891 |
| Investeringar i markanläggningar | 0 | 0 |
| Investeringar i maskiner/inventarier | 0 | 0 |
| Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar | 0 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamhet | -258 647 | -1 579 891 |
| Finansieringsverksamhet | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder | 200 000 | -265 000 |
| Inbetalda insatser | 0 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamhet | 200 000 | -265 000 |
| Årets kassaflöde | 469 491 | -1 500 864 |
| Likvida medel vid årets början *) | 531 360 | 2 032 224 |
| Likvida medel vid årets slut *) | 1 000 851 | 531 360 |

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

| Noter | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|-------|------------|------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |

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

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

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

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

| | |
|---|-----|
| Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas: | % |
| Byggnader | 2,1 |
| Markanläggning | 5,0 |

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 framåttriktat.

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.

| 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. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 6 029 760 kr. | | |
| Eventualförpliktelser | | |
| En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet. | | |
| Uppskattningar och bedömningar | | |
| Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | |
| Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning. | | |
| 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 | 1 779 900 | 1 663 308 |
| Hyror | 677 000 | 627 124 |
| Övriga intäkter | 79 737 | 44 389 |
| Bruttoomsättning | 2 536 637 | 2 334 821 |
| Hysesbortfall | -29 238 | -24 180 |
| | 2 507 399 | 2 310 641 |
| Not 2 | | |
| Driftskostnader | | |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 174 330 | 155 322 |
| Reparationer | 77 089 | 310 666 |
| El | 89 782 | 120 527 |
| Uppvärmning | 430 499 | 378 822 |
| Vatten | 82 387 | 99 836 |
| Sophämtning | 69 981 | 65 593 |
| Kabel-TV, internet | 18 564 | 23 777 |
| Övriga avgifter | 42 213 | 37 032 |
| Fastighetsavgift/fastighetsskatt | 94 551 | 91 821 |
| Förvaltningsarvoden | 74 279 | 71 644 |
| Övriga driftskostnader | 33 539 | 17 305 |
| | 1 187 214 | 1 372 344 |

| Noter | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Not 3 Övriga externa kostnader | | |
| Extern revisor - BoRevision | 13 332 | 9 879 |
| Medlemsavgifter | 17 200 | 17 200 |
| | 30 532 | 27 079 |
| Not 4 Personalkostnader och arvoden | | |
| Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året. | | |
| Förtroendevalda | | |
| Styrelsearvode | 42 250 | 35 250 |
| Revisorsarvode | 1 924 | 2 000 |
| Löner och andra ersättningar | 15 900 | 27 825 |
| Sociala kostnader | 9 338 | 12 152 |
| | 69 411 | 77 227 |
| Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | |
| <u>Avskrivningar</u> | | |
| Byggnader | 427 693 | 335 766 |
| Markanläggningar | 6 320 | 6 320 |
| | 434 013 | 342 086 |

| Noter | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Not 6 Byggnader | | |
| Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet). | | |
| Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år Värdeår enligt taxeringsbeslut | 2103 1984 | |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | 18 447 089 | 18 447 089 |
| Årets investeringar | 1 838 538 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | <u>20 285 627</u> | <u>18 447 089</u> |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -7 125 938 | -6 790 172 |
| Årets avskrivningar | -427 693 | -335 766 |
| Utgående avskrivningar | <u>-7 553 631</u> | <u>-7 125 938</u> |
| Utgående bokfört värde | 12 731 996 | 11 321 151 |
| Taxeringsvärde för Örtuen 2 | | |
| Byggnad - bostäder | 24 400 000 | 24 400 000 |
| Byggnad - lokaler | 2 242 000 | 2 242 000 |
| | <u>26 642 000</u> | <u>26 642 000</u> |
| Mark - bostäder | 10 400 000 | 10 400 000 |
| Mark - lokaler | 1 016 000 | 1 016 000 |
| | <u>11 416 000</u> | <u>11 416 000</u> |
| Taxeringsvärde totalt | 38 058 000 | 38 058 000 |
| Not 7 Markanläggningar | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 126 400 | 126 400 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | <u>126 400</u> | <u>126 400</u> |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -82 160 | -75 840 |
| Årets avskrivningar | -6 320 | -6 320 |
| Utgående avskrivningar | <u>-88 480</u> | <u>-82 160</u> |
| Bokfört värde | 37 920 | 44 240 |
| Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 1 579 891 | 0 |
| Årets investering | 258 647 | 1 579 891 |
| Omfört till byggnad | -1 838 538 | 0 |
| Utgående anskaffningsvärde | <u>0</u> | <u>1 579 891</u> |
| Pågående nyanläggning avser relining. | | |
| Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav | | |
| 1 andel i HSB Göta ek.för. | 500 | 500 |
| Not 10 Övriga fordringar | | |
| Skattekonto | 167 148 | 80 782 |
| Övriga fordringar | 5 000 | 30 590 |
| | <u>172 148</u> | <u>111 372</u> |

| Noter | | 2023-01-01 | 2022-01-01 |
|--|-------------|------------|------------------------|
| | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| Not 11 Skulder till kreditinstitut | | | |
| Låneinstitut | Låne nummer | Ränta | Konv.datum |
| | | | Total låneskuld |
| | | | Nästa års amort./konv. |
| Föreningsparb Sjuhä | 6958898386 | 4,55% | 2025-12-31 |
| Swedbank Hypotek | 2952652655 | 1,51% | 2030-05-24 |
| Swedbank Hypotek | 2955496803 | 4,39% | 2027-08-25 |
| | | | 8 199 966 |
| | | | 300 000 |
| | | | 7 899 966 |
| | | | |
| | | | 6 699 966 |
| | | | |
| | | | 300 000 |
| | | | 1 967 115 |
| | | | |
| | | | 300 000 |
| | | | 300 000 |
| Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut | | | |
| | | | |
| | | | 16 898 000 |
| | | | 16 898 000 |
| Not 12 Övriga kortfristiga skulder | | | |
| | | | |
| | | | 585 |
| | | | 0 |
| | | | 199 |
| | | | 0 |
| | | | 23 427 |
| | | | 0 |
| | | | 14 668 |
| | | | 14 668 |
| | | | 38 879 |
| | | | 14 668 |
| Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | | |
| | | | |
| | | | 1 557 |
| | | | 8 258 |
| | | | 153 559 |
| | | | 157 815 |
| | | | 212 671 |
| | | | 200 895 |
| | | | 367 787 |
| | | | 366 968 |

| Noter | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--------------|----------------------------------|----------------------------------|
|--------------|----------------------------------|----------------------------------|

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Borås

Rijad Memic

Inger Öjerhed

Jesper Johansson

Jonas Andersson

Kirsten Wendel Larsson

Lars Lust

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskriftTomas Andrén
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Trandared i Borås, org.nr. 764500-2861

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Trandared i Borås 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 Trandared i Borås 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.

Borås

Digitalt signerad av

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tomas Andrén
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Hsb Brf Trandared I Borås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KIRSTEN WENDEL LARSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-02-14 kl. 21:20:03



LARS LUST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 19:02:48



JONAS ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-14 kl. 21:25:15



RIJAD MEMIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-14 kl. 21:44:22



INGER ÖJERHED

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-14 kl. 12:58:59



JESPER JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-14 kl. 23:41:09



TOMAS ANDRÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 09:04:07



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 12:19:02



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Hsb Brf Trandared I Borås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOMAS ANDRÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 09:03:38



LAILA PEDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-04 kl. 12:18:44



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.