



ÅRSREDOVISNING 2023

Hsb Brf Samarbete I Tranås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Samarbete i Tranås

Org. nr. 726500-0427

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 Tranås.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1946 på fastigheten Norrmalm 15 i Tranås som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 1st bostadshus med 2st uppgångar med adresserna: Storgatan 57 A-B.

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	3 st	1 rok	128 m ²
		5 st	2 rok	282 m ²
		2 st	3 rok	144 m ²
		3 st	4 rok	318 m ²
		13 st		872 m ²
Lokaler		2 st		385 m ²
Totalt		15 st		1 257 m ²

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

- Samtliga lägenhetsdörrar och inkommande vattenledningar är utbytta (2013).
- Bytt tvättmaskin och torktumlare
- Bytt källardörr
- Bytt tak (2018)
- Rengöring ventilationskanaler (2020)
- OVK-besiktning (2020)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- WC i affärslokal har handikappanpassats

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom. Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes 2021-05-12.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras.

Under 2024 planerar styrelsen för följande underhåll, total estimerad kostnad ca 309 tkr:

- Byta ut belysning i trapphusen till LED-belysning

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Inga större arbeten planerade

Ekonomi

Avgifterna höjdes senast 2023-01-01 med 4 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat att årsavgifterna höjs med 4 % 2024-01-01.

Medlemsinformation

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit återbäring från HSB Göta.

Antagande av HSB-koden

Föreningen har inte antagit HSB-koden.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Fastighetsförvaltning Göta AB
- Tekniskt avtal HSB Fastighetsförvaltning Göta AB
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar.
- Kabel-tv Tele2

Aktiviteter

Bostadsrättsföreningen har inte haft några gemensamma aktiviteter under 2023.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15. På stämman deltog 7 (8) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 17 medlemmar (16) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 3 (4) lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Anders Johansson	ordförande
Marie Ragnarsson	vice ordförande
Claes Andersson	sekreterare
Magnus Engström	ledamot
Stefan Folke	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Anders Johansson och Marie Ragnarsson.

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

Firmatecknare har varit Anders Johansson, Claes Andersson, Magnus Engström och Marie Ragnarsson, två i förening.

Vicevärd har varit Anders Johansson.

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

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Anders Johansson med Claes Andersson som suppleant.

Beklagligt nog har stämman inte kunnat utse särskild valberedning varför styrelsen även fungerat som sådan. Valberedningen är ett av medlemmarnas viktigaste organ och medlemmarnas bästa möjlighet att påverka föreningens verksamhet genom att valberedningen förbereder och föreslår ledamöter till styrelsen.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	771	778	906	761	749
Res. efter finansiella poster, tkr	58	79	174	149	118
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	706				
Skuldsättning kr/kvm	1 131	1 337	1 451	1 451	1 521
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt *)	1 631				
Sparande per kvm *)	167				
Räntekänslighet, % *)	2,3%				
Energikostnad per kvm *)	160				
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter *)	80%				

*) Nytt nyckeltal fr.o.m 2023. Därav inga jämförelsetal

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 569	1 971	637 575	78 921	78 631
Resultatdisp enl stämmobeslut -22				78 631	-78 631
			637 575	157 552	
Avsättn enl plan yttre underhåll -23			70 000	-70 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -23			-56 046	56 046	
Årets resultat					57 895
Belopp vid årets slut	20 569	1 971	651 529	143 598	57 895

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	143 598
Årets resultat	57 895
Till stämmans förfogande	201 493

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	201 493
	201 493

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 651 529 kr.

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

Resultaträkning		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	770 672	778 344
Summa rörelsens intäkter		<u>770 672</u>	<u>778 344</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-491 822	-518 073
Periodiskt underhåll		-56 046	-13 105
Övriga externa kostnader	Not 3	-19 600	-18 600
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-26 713	-26 713
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-96 174	-96 174
Summa rörelsens kostnader		<u>-690 355</u>	<u>-672 665</u>
Rörelseresultat		80 317	105 679
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 712	1 498
Räntekostnader och liknande resultatposter		-37 134	-28 546
Summa finansiella poster		<u>-22 422</u>	<u>-27 048</u>
Årets resultat		57 895	78 631

Balansräkning			2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 12	Not 6	1 538 306	1 634 480
Mark			28 000	28 000
			<u>1 566 306</u>	<u>1 662 480</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 7	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar			<u>1 566 806</u>	<u>1 662 980</u>
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			1 313	0
Avräkningskonto HSB Göta			437 047	1 024 988
Övriga fordringar		Not 8	700	683
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 9	58 096	49 148
			<u>497 156</u>	<u>1 074 819</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
Övriga kortfristiga placeringar		Not 10	500 000	0
<i>Kassa och bank</i>				
Bankkonton		Not 11	18 436	17 972
			<u>18 436</u>	<u>17 972</u>
Summa omsättningstillgångar			<u>1 015 592</u>	<u>1 092 792</u>
Summa tillgångar			<u>2 582 398</u>	<u>2 755 772</u>

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	20 569	20 569
Upplåtelseavgifter	1 971	1 971
Fond för yttre underhåll	651 529	637 575
	<u>674 069</u>	<u>660 115</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	143 598	78 921
Årets resultat	57 895	78 631
	<u>201 493</u>	<u>157 552</u>
Summa eget kapital	<u>875 562</u>	<u>817 667</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 <u>699 132</u>	<u>748 196</u>
	699 132	748 196
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 724 325	932 575
Leverantörsskulder	100 731	74 824
Skatteskulder	10 718	6 322
Fond för inre underhåll	66 614	76 289
Övriga skulder	Not 13 4 241	4 241
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 <u>101 075</u>	<u>95 658</u>
	1 007 704	1 189 909
Summa skulder	<u>1 706 836</u>	<u>1 938 105</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>2 582 398</u>	<u>2 755 772</u>

Kassaflödesanalys	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	57 895	78 631
Avskrivningar	96 174	96 174
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	154 069	174 805
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 278	-2 747
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	26 045	-104 601
Kassaflöde från löpande verksamhet	169 836	67 457
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-257 314	-85 664
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-257 314	-85 664
Årets kassaflöde	-87 478	-18 207
Likvida medel vid årets början *)	1 042 961	1 061 168
Likvida medel vid årets slut *)	955 483	1 042 961

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

Noter

2023-01-01
2023-12-312022-01-01
2022-12-31**Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 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	3,2
Markanläggning	2,5

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.

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.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
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	591 912
	Hyror	185 129
	Övriga intäkter	12 607
	Bruttoomsättning	789 648
	Hysesbortfall	0
	Avsatt till inre fond	-11 304
	770 672	778 344
Not 2	Driftskostnader	
	Fastighetsskötsel och lokalvård	121 654
	Reparationer	73 955
	El	14 236
	Uppvärmning	136 480
	Vatten	28 126
	Sophämtning	20 400
	Kabel-TV, internet	7 621
	Övriga avgifter	15 310
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	29 301
	Förvaltningsarvoden	50 373
	Övriga driftskostnader	20 617
	491 822	518 073
Not 3	Övriga externa kostnader	
	Extern revisor - BoRevision	9 200
	Medlemsavgifter	9 400
	19 600	18 600
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.	
	Förtroendevalda	
	Styrelsearvode	5 200
	Vicevärdsarvode	9 600
	Revisorsarvode	800
	Löner och andra ersättningar	5 600
	Sociala kostnader	5 313
	26 513	26 513
	Övriga anställda	
	Sociala kostnader	200
	200	200
	Totalt	26 713
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	
	Avskrivningar	
	Byggnader	96 174
	96 174	96 174

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 6 Byggnader					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2045				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1946				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	3 265 515	3 265 515			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 265 515	3 265 515			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 631 035	-1 534 861			
Årets avskrivningar	-96 174	-96 174			
Årets försäljning/utrangering	0	0			
Utgående avskrivningar	-1 727 209	-1 631 035			
Utgående bokfört värde	1 538 306	1 634 480			
Taxeringsvärde för Norrmalm 11					
Byggnad - bostäder	4 747 000	4 747 000			
Byggnad - lokaler	561 000	561 000			
	5 308 000	5 308 000			
Mark - bostäder	1 560 000	1 560 000			
Mark - lokaler	477 000	477 000			
	2 037 000	2 037 000			
Taxeringsvärde totalt	7 345 000	7 345 000			
Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
Not 8 Övriga fordringar					
Skattekonto	700	683			
	700	683			
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	58 096	49 148			
	58 096	49 148			
Not 10 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2023-10-04	2024-10-04	12 mån	3,50%	500 000
					500 000
Not 11 Bankkonton					
Swedbank	18 436	17 972			
	18 436	17 972			

Noter				2023-12-31	2022-12-31
Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	302962	5,70%	2024-04-02	347 437	347 437
Stadshypotek AB	294980	1,62%	2025-01-30	748 196	49 064
Stadshypotek AB	296666	5,70%	2024-03-01	327 824	327 824
				1 423 457	724 325
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					699 132
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					1 095 137
Kortfristig del av långfristig skuld				724 325	932 575
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 65 664					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				2 056 000	2 056 000
Not 13 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				2 730	2 730
Arbetsgivaravgifter				1 511	1 511
				4 241	4 241
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				3 525	4 424
Övriga upplupna kostnader				44 981	27 843
Förutbetalda hyror och avgifter				52 569	63 391
				101 075	95 658

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Anders Johansson

Claes Andersson

Magnus Engström

Marie Ragnarsson

Stefan Folke

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

Magnus Johansson
Av föreningen vald revisor

Magnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Samarbeta i Tranås, org.nr. 726500-0427

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Samarbeta i Tranås 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 Samarbete i Tranås 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 provar 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.

Tranås

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Magnus Johansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

ANDERS JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 12:46:33



STEFAN FOLKE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 08:23:24



MAGNUS ENGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-12 kl. 15:06:15



CLAES ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 12:47:35



MARIE RAGNARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-08 kl. 15:43:35



MAGNUS JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-17 kl. 10:30:39



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 05:31:36



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

MAGNUS JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-17 kl. 10:32:24



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 05:31:48



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.