

ÅRSREDOVISNING
HSB Bostadsrättsförening Svalan i Tranås
Org. nr. 726500-0336

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01--2024-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

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 1959 på fastigheten Svalan 14 i Tranås som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns ett bostadshus med 4 uppgångar med adresserna: Nygatan 31 och Tranåskvarnsgatan 3 A-C.

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	6	st	1	rok	189	m ²
		21	st	2	rok	1 326	m ²
		6	st	3	rok	435	m ²
		33	st			1 950	m ²
Lokaler Garage P-platser		6	st			211	m ²
		6	st				
		10	st				
		22	st			211	m ²
Totalt		55	st			2 161	m ²

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

- Färdigställande av utemiljö och belysning (2019)
- Byte av vattenmätare (2019)
- Målning garageportar (2020)
- Nya Dörrstängare (2020)
- Renovering lokal (2021)
- Installation av molok (2022)
- Laddstolpar (2022)
- Reparation av kontor (2022)
- Byte fjärrvärmecentral (2023)
- Installation av 22st digitala censored för temperaturstyrning (2023)
- Byte av 10st termostater i bostadsrätter (2023)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Installation av fiber

Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom. Föreningen har en 30-årig underhållsplan som uppdateras årligen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Byte av termostatventiler efter behov
- Balkongrenovering
- Elektronisk tvättstugebokning
- Målning/förbättring i källaren
- Målning trapphus
- Nya tvättmaskiner

Aktiviteter

Bostadsrättsföreningen har inte haft några gemensamma aktiviteter under 2024.

Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2023-01-01 med 5 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat att årsavgifterna ska höjas med 6 % från 2025-01-01.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Avtal trappstädning med HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar.
- Kabel-TV Tele2

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15. På stämman deltog 10 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 39 medlemmar (föregående års antal 40) varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 3 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Åke Welin	ordförande
Sten Fröjd	vice ordförande
Agneta Sjölin	sekreterare
Henrik Wärn	ledamot
Anette Lundqvist	ledamot
Stefan Folke	HSB-ledamot
Hamid Ataci	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Sten Fröjd, Agneta Sjölin och Åke Welin.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden.

Firmatecknare har varit Åke Welin, Sten Fröjd, Agneta Sjölin och Henrik Wärn, två i förening.

Vicevärd har varit Åke Welin.

Revisor har varit Sylvia Hedlund med Sara Storm som revisorssuppleant, vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma i distrikt Öster har varit Åke Welin med Henrik Wärn som ersättare.

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

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 430	1 433	1 336	1 309	1 310
Res. efter finansiella poster, tkr	367	239	278	372	366
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	702	699	666	666	652
Skuldsättning kr/kvm	0	0			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	0	0			
Sparande per kvm	248	278			
Räntekänslighet, %	0	0			
Energikostnad per kvm	195	161			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	96	95			

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

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	74 470	0	2 928 920	1 263 865	239 299
Resultatdisp enl stämmobeslut -23			0	239 299	-239 299
			2 928 920	1 503 164	
Avsättn enl plan yttre underhåll -24			233 000	-233 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -24			-19 523	19 523	
Årets resultat					366 826
Belopp vid årets slut	74 470	0	3 142 397	1 289 687	366 826

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	1 289 687
Årets resultat	366 826
	<u>1 656 513</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>1 656 513</u>
	1 656 513

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 3 142 397kr.

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

		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 429 763	1 432 924
Summa rörelsens intäkter		1 429 763	1 432 924
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-799 874	-707 652
Periodiskt underhåll		-19 523	-212 626
Övriga externa kostnader	Not 3	-27 600	-26 900
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-99 463	-95 821
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-148 694	-148 365
Summa rörelsens kostnader		-1 095 154	-1 191 365
Rörelseresultat		334 609	241 560
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32 460	16 635
Räntekostnader och liknande resultatposter		-243	-18 896
Summa finansiella poster		32 217	-2 261
Årets resultat		366 826	239 299

Balansräkning**2024-12-31 2023-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 6	3 260 367	3 283 650
Mark		122 000	122 000
Markanläggningar	Not 7	253 284	366 358
		<u>3 635 651</u>	<u>3 772 008</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar

3 636 151 3 772 508**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 650	2 071
Avräkningskonto HSB Göta		1 056 287	662 547
Övriga fordringar	Not 9	84 944	1 039
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	71 724	47 486
		<u>1 214 605</u>	<u>713 143</u>

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	500 000	500 000
---------------------------------	--------	---------	---------

Kassa och bank

Bankkonton	Not 12	58 227	58 227
		<u>58 227</u>	<u>58 227</u>

Summa omsättningstillgångar

1 772 832 1 271 371**Summa tillgångar****5 408 982** **5 043 878**

Balansräkning**2024-12-31****2023-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

74 470

74 470

3 142 397

2 928 920

3 216 867

3 003 390

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

1 289 687

1 263 865

366 826

239 299

1 656 513

1 503 164

Summa eget kapital

4 873 380

4 506 554

Skulder*Kortfristiga skulder*

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Fond för inre underhåll

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

77 998

106 891

8 508

20 268

235 678

217 715

32 938

28 298

Not 13

180 480

164 152

Not 14

535 602

537 324

Summa skulder

535 602

537 324

Summa eget kapital och skulder**5 408 982****5 043 878**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	366 826	239 299
Avskrivningar	148 694	148 365
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	515 520	387 664
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-107 722	5 629
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 722	-560 849
Kassaflöde från löpande verksamhet	406 076	-167 556
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-93 750	657 065
Investeringar i markanläggningar	81 413	407 065
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-12 337	1 064 130
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	0	-512 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-512 500
Årets kassaflöde	393 739	384 074
Likvida medel vid årets början *)	1 220 775	1 650 831
Likvida medel vid årets slut *)	1 614 514	1 220 775

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

Redovisnings- och värderingsprinciper**Allmänna upplysningar**

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,1
Ombyggnader	2,8
Markanläggningar	9,7

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 1 630 kronor per lägenhet.

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.

		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Noter	Uppskattningar och bedömningar		
Avsättningar			
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.			
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.			
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	1 362 588	1 362 588
	Hyror	110 428	101 428
	Elintäkter	5 811	5 447
	Övriga intäkter	12 735	24 961
	Bruttoomsättning	1 491 562	1 494 423
	Hysesbortfall	-26 808	-26 508
	Avsatt till inre fond	-34 991	-34 991
		1 429 763	1 432 924
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	94 535	105 598
	Reparationer	21 538	15 226
	El	35 030	44 861
	Uppvärmning	270 462	241 822
	Vatten	115 832	61 331
	Sophämtning	43 816	37 004
	Kabel-TV, internet	17 239	16 875
	Övriga avgifter	28 066	23 751
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	47 803	48 900
	Förvaltningsarvoden	86 853	80 408
	Övriga driftskostnader	38 700	31 876
		799 874	707 652
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	12 200	11 500
	Medlemsavgifter	15 400	15 400
		27 600	26 900
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.			
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	20 800	20 800
	Vicevärdsarvode	30 000	30 000
	Revisorsarvode	2 500	2 500
	Löner och andra ersättningar	36 200	32 500
	Sociala kostnader	9 913	9 821
		99 413	95 621
	Övriga anställda		
	Sociala kostnader	0	200
	Övriga personalkostnader	50	0
		50	200
	Totalt	99 463	95 821
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar	117 033	107 658
	Byggnader	31 661	40 707
	Markanläggningar	148 694	148 365

Noter

2024-12-31 2023-12-31

Not 6 Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2058	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1959	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	6 705 080	6 705 080
Årets investeringar	93 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 798 830	6 705 080
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 421 430	-3 313 772
Årets avskrivningar	-117 033	-107 658
Utgående avskrivningar	-3 538 463	-3 421 430

Utgående bokfört värde

3 260 367 3 283 650

Taxeringsvärde för Svalan 14

Byggnad - bostäder	11 600 000	11 600 000
Byggnad - lokaler	107 000	107 000
	11 707 000	11 707 000
Mark - bostäder	3 600 000	3 600 000
Mark - lokaler	223 000	223 000
	3 823 000	3 823 000

Taxeringsvärde totalt

15 530 000 15 530 000

Not 7 Markanläggningar

Ingående anskaffningsvärde	407 065	0
Årets investeringar (momsfordran- investering laddstolpar)	-81 413	407 065
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	325 652	407 065
Ingående ackumulerade avskrivningar	-40 707	0
Årets avskrivningar	-31 661	-40 707
Utgående avskrivningar	-72 368	-40 707
Bokfört värde	253 284	366 358

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

1 andel i HSB Göta ek.för.

500 500

Not 9 Övriga fordringar

Skattefordran	402	0
Skattekonto	3 129	1 039
Övriga fordringar	81 413	0
	84 944	1 039

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

71 724 47 486
71 724 47 486

Not 11 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2024-10-04	2025-01-04	3 mån	3,75%	500 000
					500 000

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Not 12 Bankkonton		
Swedbank	58 227	58 227
	58 227	58 227
Not 13 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	18 180	17 160
Arbetsgivaravgifter	6 993	6 646
Mervärdesskatt	1 937	0
Övriga kortfristiga skulder	5 828	4 492
	32 938	28 298
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Övriga upplupna kostnader	60 637	54 155
Förutbetalda hyror och avgifter	119 843	109 997
	180 480	164 152

Noter	2024-12-31	2023-12-31
-------	------------	------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Tranås

Åke Welin

Agneta Sjölin

Anette Lundqvist

Henrik Wörn

Sten Fröjd

Stefan Folke

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

Sylvia Hedlund
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Not 2-4

Personalkostnader

6410	Styrelsearvoden	20 800	20 800
6411	Vicevärdsarvode	30 000	30 000
6420	Revisionsarvoden, föreningsvald	2 500	2 500
7210	Löner och arvoden till förtroendevalda	34 800	31 400
7333	Bilersättningar, skattefria, förtroendevalda	300	0
7390	Övriga kostnadsersättningar och naturaförmåner	1 100	1 100
7510	Lagstadgade arbetsgivaravgifter	9 913	9 821
7571	Arbetsmarknadsförsäkring	0	200
S:a Personalkostnader		99 413	95 821

Fastighetsskötsel och lokalvård

4010	Skötselavtal	41 020	40 768
4050	Övriga kostnader fastighetsskötsel	28 139	27 423
4070	Snörenhållning	25 376	37 407
S:a Fastighetsskötsel och lokalvård		94 535	105 598

Reparationer

4100	Reparationer (löpande underhåll)	21 538	15 226
S:a Reparationer		21 538	15 226

Taxebundna utgifter och uppvärmning:

El

4310	Elavgifter för drivkraft och belysning	35 030	44 861
S:a El		35 030	44 861

Uppvärmning

4323	Uppvärmning, fjärrvärme	270 462	241 822
S:a Uppvärmning		270 462	241 822

Vatten

4330	Vatten	115 832	61 331
S:a Vatten		115 832	61 331

Sophämtning

4340	Sophämtning	43 816	37 004
S:a Sophämtning		43 816	37 004

Kabel-TV, internet

4460	Kabel-TV	17 239	16 875
S:a Kabel-TV, internet		17 239	16 875

Övriga avgifter

4410	Fastighetsförsäkringar	28 066	23 751
S:a Övriga avgifter		28 066	23 751

Fastighetsskatt/avgift

4470	Fastighetsskatt	47 803	48 900
------	-----------------	--------	--------

Denna specifikation är ett stöd för styrelsen och trycks ej!

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
S:a Fastighetsskatt/avgift	47 803	48 900
Förvaltningsarvoden		
6481 Administrativ förvaltning	86 853	80 208
6482 Administrativ förvaltning, extradebiteringar	0	200
S:a Förvaltningsarvoden	86 853	80 408
Övriga externa kostnader		
6980 Medlems- och föreningsavgifter	15 400	15 400
6421 Revisionsarvoden, externt	12 200	11 500
S:a Medlemsavgifter	27 600	26 900
Övriga driftskostnader		
5410 Förbrukningsinventarier	3 149	10 460
6090 Övriga försäljningskostnader	7 901	5 513
6110 Kontorsmaterial	2 014	2 439
6216 Internet	7 368	4 377
6320 Avgifter för juridiska åtgärder	450	86
6370 Kostnader för bevakning och larm	1 462	0
6490 Övriga förvaltningskostnader	16 356	9 001
7694 Övriga personalkostnader	50	0
S:a Övriga driftskostnader	38 750	31 876
Underhåll		
4200 Underhåll, planerat - budgeterat	19 523	212 626
S:a Underhåll	19 523	212 626