



ÅRSREDOVISNING 2023

Hsb Brf Framtiden I Tranås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Framtiden i Tranås

Org. nr. 726500-0328

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 1964 och genomgick en större ombyggnad år 2005 på fastigheten Svalan 13 i Tranås som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 1st bostadshus med 2 uppgångar med adresserna: Höggatan 12 A och 12 B.

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

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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	2	Rok	169 m ²
		6 st	3	rok	450 m ²
		3 st	4	rok	297 m ²
		12 st			916 m ²
Lokaler		1 st			85 m ²
Garage		5 st			
P-platser		7 st			
		13 st			85 m ²
Totalt		25 st			1 001 m ²

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

- Ny bottentömmande behållare för avfall (2022)
- Byte av lägenhetsdörrar (2021)
- Fönsterbyte (2019)
- Rörelsevakt i källare (2013)
- Målning av trapphus samt målning av fönster i källarlokal (2012)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Anslutit fastigheten till fibernätet

Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 10-årig underhållsplan som årligen uppdateras. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Inredning av ny tvättstuga
- Byte värmeväxlare och termostatventiler
- Renovering av entrétak

Aktiviteter

Julgröt intogs på café Pelargonen Mårdsmålen i Tranås.

Ekonomi

Avgifterna höjdes senast 2023-01-01 med 5 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat att årsavgifterna ska höjas 2024-01-01 med 5 %.

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
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar
- Kabel-TV Tele2
- Snöröjning Lagerqvist Trädgårdsservice AB

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11. På stämman deltog 9 (9) medlemmar, varav 9 röstberättigade.

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

Under året har 1 (2) lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Göran Ivarsson	ordförande
Christer Johansson	vice ordförande
Maritha Ivarsson	sekreterare
Stefan Holmgren	ledamot
Margareta Boltmark	ledamot utsedd av HSB Göta
Alexander Vinblad	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Stefan Holmgren och Göran Ivarsson samt suppleanten Alexander Vinblad.

Styrelsen har under året hållit 3 sammanträden.

Firmatecknare har varit Göran Ivarsson, Christer Johansson, Stefan Holmgren och Margareta Boltmark, två i förening.

Vicevärd har varit Göran Ivarsson.

Revisor har varit Louise Almér och Jasmine Ekström som revisorssuppleant, vald av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Göran Ivarsson med Christer Johansson som suppleant. Valberedning har varit styrelsen.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	595	568	569	566	567
Res. efter finansiella poster, tkr	61	7	54	105	96
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt *)	648				
Skuldsättning/kvm *)	799	834	949	987	987
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt *)	873				
Sparande/kvm *)	146				
Räntekänslighet *)	1,3%				
Energikostnad/kvm *)	172				
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter *)	100				

*) Nya nyckeltal fr.o.m 2023, därav inga jämförelsetal

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	104 405	0	1 056 095	287 131	7 331
Resultatdisp enl stämmobeslut -22				7 331	-7 331
				294 462	
Avsättning enl plan yttre underhåll -23			13 000	-13 000	
Ianspråkt. Från yttre underhåll -23			-15 733	15 733	
Årets resultat					61 158
Belopp vid årets slut	104 405	0	1 053 362	297 195	61 158

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	297 195
Årets resultat	61 158
Till stämmans förfogande	358 353

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	358 353
	358 353

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 053 362 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	595 453	567 572
Summa rörelsens intäkter		595 453	567 572
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-334 349	-334 505
Periodiskt underhåll		-15 733	-58 670
Övriga externa kostnader	Not 3	-20 200	-18 300
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-91 372	-72 151
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-68 898	-65 148
Summa rörelsens kostnader		-530 552	-548 774
Rörelseresultat		64 901	18 798
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 231	974
Räntekostnader och liknande resultatposter		-11 974	-12 441
Summa finansiella poster		-3 743	-11 467
Årets resultat		61 158	7 332

Balansräkning			2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 11	Not 6	1 694 052	1 725 450
Mark			67 474	67 474
			<u>1 761 526</u>	<u>1 792 924</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 7	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar			<u>1 762 026</u>	<u>1 793 424</u>
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			1 362	49
Avräkningskonto HSB Göta			738 306	663 191
Övriga fordringar		Not 8	996	973
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 9	21 577	17 722
			<u>762 241</u>	<u>681 935</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
<i>Kassa och bank</i>				
Bankkonton		Not 10	25 389	25 389
			<u>25 389</u>	<u>25 389</u>
Summa omsättningstillgångar			<u>787 630</u>	<u>707 325</u>
Summa tillgångar			<u>2 549 656</u>	<u>2 500 748</u>

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	104 405	104 405
Fond för yttre underhåll	<u>1 053 362</u>	<u>1 056 095</u>
	1 157 767	1 160 500
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	297 195	287 131
Årets resultat	<u>61 158</u>	<u>7 332</u>
	358 353	294 462
Summa eget kapital	<u>1 516 120</u>	<u>1 454 962</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 <u>509 360</u>	<u>799 360</u>
	509 360	799 360
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 290 000	35 000
Leverantörsskulder	65 100	52 691
Skatteskulder	4 978	2 751
Fond för inre underhåll	64 038	55 646
Övriga skulder	Not 12 23 448	21 298
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 <u>76 612</u>	<u>79 040</u>
	524 176	246 426
Summa skulder	<u>1 033 536</u>	<u>1 045 786</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>2 549 656</u>	<u>2 500 748</u>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	61 158	7 332
Avskrivningar	68 898	65 148
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>130 056</u>	<u>72 480</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 191	6 891
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	22 750	5 292
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>147 615</u>	<u>84 662</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-37 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-37 500</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-35 000	-35 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-35 000</u>	<u>-35 000</u>
Årets kassaflöde	75 115	49 662
Likvida medel vid årets början *)	688 581	638 919
Likvida medel vid årets slut *)	763 695	688 581

*) 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	1,9
Ombyggnader	3,2

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.

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	
	593 880	565 560
	16 932	17 030
	4 180	4 521
	614 992	587 111
	-747	-747
	-18 792	-18 792
	595 453	567 572
Not 2	Driftskostnader	
	34 591	32 508
	10 257	18 777
	16 436	14 609
	116 226	111 916
	39 209	35 630
	18 412	16 037
	6 136	6 121
	13 550	12 223
	19 068	18 228
	45 047	43 445
	15 418	25 011
	334 349	334 505
Not 3	Övriga externa kostnader	
	11 100	9 200
	9 100	9 100
	20 200	18 300
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
	11 800	11 500
	8 004	8 004
	2 000	2 000
	29 910	24 910
	14 333	10 787
	66 047	57 201
Övriga anställda		
	25 125	14 750
	200	200
	25 325	14 950
	91 372	72 151
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	
Avskrivningar		
	68 898	65 148
	68 898	65 148

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2063	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1964	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	3 103 504	3 103 504
Årets investeringar	37 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 141 004	3 103 504
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 378 054	-1 312 906
Årets avskrivningar	-68 898	-65 148
Utgående avskrivningar	-1 446 952	-1 378 054
Utgående bokfört värde	1 694 052	1 725 450
Taxeringsvärde för Svalan 13		
Byggnad - bostäder	5 600 000	5 600 000
	5 600 000	5 600 000
Mark - bostäder	1 650 000	1 650 000
	1 650 000	1 650 000
Taxeringsvärde totalt	7 250 000	7 250 000
Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 8 Övriga fordringar		
Skattekonto	996	973
	996	973
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 577	17 722
	21 577	17 722
Not 10 Bankkonton		
Swedbank	25 389	25 389
	25 389	25 389

Noter		2023-12-31	2022-12-31			
Not 11 Skulder till kreditinstitut						
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.	
Stadshypotek AB	282926	1,50%	2024-06-30	275 000	275 000	
Stadshypotek AB	289623	1,26%	2025-12-01	91 860	10 000	
Stadshypotek AB	289933	1,47%	2028-12-30	432 500	5 000	
				799 360	290 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					509 360	
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					624 360	
Kortfristig del av långfristig skuld					290 000	35 000
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 35 000 kr						
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut						
Uttagna pantbrev i fastighet					1 763 000	1 763 000
Not 12 Övriga kortfristiga skulder						
Källskatt					13 603	12 501
Arbetsgivaravgifter					9 845	8 797
					23 448	21 298
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
Upplupna räntekostnader					93	103
Övriga upplupna kostnader					25 717	28 092
Förutbetalda hyror och avgifter					50 802	50 845
					76 612	79 040

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Tranås

Göran Ivarsson

Christer Johansson

Maritha Ivarsson

Stefan Holmgren

Margareta Boltmark

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskriftLouise Almér
Av föreningen vald revisorMagnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Framtiden i Tranås, org.nr. 726500-0328

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Framtiden 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 Framtiden 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 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.

Tranås

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Louise Almér
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

GÖRAN IVARSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 19:01:37



CHRISTER JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 18:54:12



STEFAN HOLMGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-09 kl. 09:17:16



MARGARETA BOLTMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 18:58:11



MARITHA IVARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 19:01:17



LOUISE ALMÉR

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 19:07:58



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 06:00:20



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

LOUISE ALMÉR

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 19:09:40



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 06:00:38



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.