



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Trafikchefen i Eksjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Trafikchefen i Eksjö

Org. nr. 727000-0677

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 Eksjö.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1964 på fastigheten Oxen 3 i Eksjö som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 2 st bostadshus med 6 uppgångar med adresserna: Linnégatan 2 A-B och 4 A-D.

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	12 st	2	rok	849 m ²
		24 st	3	rok	1 974 m ²
		36 st			2 823 m ²
P-platser	Hyresrätt	10 st			
Totalt		46 st			2 823 m ²

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

- Inglasade balkonger.
- Vattenlarm har installerats i samtliga lägenheter.
- MSB har gjort besiktning av skyddsrum.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen gjort dessa underhåll:

- Ventilationskanalerna i samtliga lägenheter har rensats.
- OVK-besiktning klar i juni och protokoll inlämnat till kommunen.
- Vattenläcka i cykelrummet i 4 C är åtgärdat.
- Byte av cirkulationspump i pannrummet.
- Samtliga dagvattenledningar har filmats och utredning pågår av vidare åtgärder.
- Två nya trädgårdsbord har inköpts.
- Byte av batterier i samtliga lägenheters brandvarnare har gjorts.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen i juni 2024. Föreningen har en 30-årig underhållsplan som uppdateras årligen.

Framtida underhåll:

- Projekt tak och ventilation innebär bl a byte av takpapp, rivning av skorsten ned till taknivå, byte av ventilationsaggregat som placeras på taket.
- Fastighetsnära insamling av förpackningar startar 2027-01-01 och medför att vi måste ha utrymme för ytterligare ett antal kärl i vårt hus. Detta kan innebära att vi måste ändra om/bygga till våra uthus.
- Projektet med laddstolpar är vilande för tillfället men kommer att tas upp igen.

Aktiviteter

Föreningen har vid tre tillfällen har vi haft genomgång av rutinerna i tvättstugan. Vi har haft vår- och höststädning då vi sätter fram/tar in trädgårdsmöblerna, städar ur sop- och cykelförråd mm samt fikar tillsammans. I december bjöd vi in medlemmarna till adventskaffe i vår samlingslokal Linneán. Styrelsens ledamöter har under året deltagit i medlemsforum samt utbildningar anordnade av HSB,

Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2024-01-01 med 5 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat att höja årsavgifterna med 10 % 2025-01-01. Styrelsen för HSB Trafikchefen i Eksjö tackar HSB Fastighetsförvaltning Göta AB för all hjälp under det gångna året, samt ett särskilt stort tack till alla på kontoret i Nässjö.

Upplysningar vid förlust

På grund av lite större underhållsarbete vilket täcks av underhållsfonden. Eksjö Energi har höjt fjärrvärmesaxen kraftigt och även räntekostnaderna har ökat. Vi har ett sparande på 141kr/kwh och är medvetna att vi höjer årsavgifterna successivt.

Antagande av HSB-koden

Föreningen har inte antagit HSB-koden.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal Transab.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar via Säkra.
- HSB Säkra Hus.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14, på stämman deltog 14 medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 45 medlemmar (föregående års antal 45) 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.

Gunilla Fransson	ledamot/ordförande
Lena Adolfsson	ledamot/sekreterare
Helene Hansen	Ledamot
Ann Wirström	ledamot
Birgitta Elmberg	ledamot
Igor Takacs	ledamot
Margaretha Mäntylä	ledamot

Johny Dahl	ledamot utsedd av HSB Göta
Madeleine Karlsson	suppleant
Mari Wilhelmsson	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Gunilla Fransson, Lena Adolfsson, Igor Takacs och Helene Hansen.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening, Gunilla Fransson, Lena Adolfsson, Birgitta Elmberg och Ann Wirström.

Vicevärd har varit Olle Linno.

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

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Gunilla Fransson med Lena Adolfsson som suppleant.

Valberedning har varit styrelsen.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 837	1 752	1 663	1 589	1 525
Res. efter finansiella poster, tkr	-80	144	106	261	317
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	642	612			
Skuldsättning kr/kvm	2 289	2 326			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 289	2 326			
Sparande per kvm	141	186			
Räntekänslighet, %	3,6	3,8			
Energikostnad per kvm	214	179			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	99	99			

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	316 485	0	1 982 619	935 893	143 561
Resultatdisp enl stämmobeslut -23			0	143 561	-143 561
			1 982 619	1 079 454	
Avsättn enl plan yttre underhåll -24			121 000	-121 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -24			-237 233	237 233	
Årets resultat					-79 964
Belopp vid årets slut	316 485	0	1 866 386	1 195 687	-79 964

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 195 687
Årets resultat	-79 964
Till stämmans förfogande	1 115 723

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	1 115 723
	1 115 723

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 866 386 kr.

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	1 836 902	1 751 664
Summa rörelsens intäkter		1 836 902	1 751 664
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 178 717	-1 012 949
Periodiskt underhåll	Not 3	-237 233	-139 425
Övriga externa kostnader	Not 4	-30 100	-30 600
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-104 421	-96 073
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-241 069	-242 692
Summa rörelsens kostnader		-1 791 539	-1 521 739
Rörelseresultat		45 363	229 925
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 173	8 039
Räntekostnader och liknande resultatposter		-139 500	-94 403
Summa finansiella poster		-125 327	-86 364
Resultat efter finansiella poster		-79 964	143 561
Årets resultat		-79 964	143 561

Balansräkning			2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 13	Not 7	9 272 629	9 513 698
Mark			122 000	122 000
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 8	48 900	0
			<u>9 443 529</u>	<u>9 635 698</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 9	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar			<u>9 444 029</u>	<u>9 636 198</u>
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avräkningskonto HSB Göta			778 192	467 646
Övriga fordringar		Not 10	15 389	13 465
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 11	110 315	53 251
			<u>903 897</u>	<u>534 362</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
Övriga kortfristiga placeringar		Not 12	0	300 000
<i>Kassa och bank</i>				
Bankkonton			11 968	11 647
			<u>11 968</u>	<u>11 647</u>
Summa omsättningstillgångar			<u>915 865</u>	<u>846 009</u>
Summa tillgångar			10 359 894	10 482 207

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		316 485	316 485
Fond för yttre underhåll		1 866 386	1 982 619
		<u>2 182 871</u>	<u>2 299 104</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 195 687	935 893
Årets resultat		-79 964	143 561
		<u>1 115 723</u>	<u>1 079 454</u>
Summa eget kapital		<u>3 298 594</u>	<u>3 378 558</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	3 451 000	3 532 000
		<u>3 451 000</u>	<u>3 532 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	3 010 500	3 033 000
Leverantörsskulder		187 385	175 730
Skatteskulder		5 435	5 702
Fond för inre underhåll		108 935	109 906
Övriga skulder	Not 14	21 089	19 066
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	276 956	228 244
		<u>3 610 300</u>	<u>3 571 648</u>
Summa skulder		<u>7 061 300</u>	<u>7 103 648</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>10 359 894</u>	<u>10 482 207</u>

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-79 964	143 561
Avskrivningar	241 069	242 692
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	161 105	386 253
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-58 988	22 041
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	61 152	-261 183
Kassaflöde från löpande verksamhet	163 268	147 111
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-48 900	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-48 900	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-103 500	-172 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-103 500	-172 500
Årets kassaflöde	10 868	-25 389
Likvida medel vid årets början *)	779 293	804 682
Likvida medel vid årets slut *)	790 161	779 293

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

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

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	0,35
Ombyggnader	2,37

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. 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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	
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	1 813 572	1 727 256
	Hyror	12 000	12 000
	Övriga intäkter	13 730	15 208
	Bruttoomsättning	1 839 302	1 754 464
	Hyresbortfall	-2 400	-2 800
	1 836 902	1 751 664	
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	193 572	231 168
	Reparationer	96 850	23 830
	El	60 226	59 789
	Uppvärmning	436 484	352 024
	Vatten	107 678	93 976
	Sophämtning	64 139	37 403
	Övriga avgifter	45 494	41 165
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	57 204	57 204
	Förvaltningsarvoden	85 621	81 001
	Övriga driftskostnader	31 450	35 388
	1 178 717	1 012 949	
Not 3	Periodiskt underhåll		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	237 233	139 425
	237 233	139 425	
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	13 800	14 300
	Medlemsavgifter	16 300	16 300
	30 100	30 600	
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har endast haft timanställd personal i mycket begränsad omfattning.			
Förtroendevalda			
	Styrelsearvode	42 555	35 625
	Vicevärdsarvode	48 000	38 710
	Revisorsarvode	1 000	1 000
	Löner och andra ersättningar	100	1 504
	Sociala kostnader	11 438	9 859
		103 093	86 698
Övriga anställda			
	Löner och ersättningar	720	8 230
	Sociala kostnader	608	1 145
		1 327	9 375
	Totalt	104 421	96 073
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivningar			
	Byggnader	241 069	242 692
	241 069	242 692	

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Not 7 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2083	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1964	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	11 862 167	11 862 167
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 862 167	11 862 167
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 348 469	-2 105 777
Årets avskrivningar	-241 069	-242 692
Utgående avskrivningar	-2 589 538	-2 348 469
Utgående bokfört värde	9 272 629	9 513 698
Taxeringsvärde för Oxen 3		
Byggnad - bostäder	16 200 000	16 200 000
	16 200 000	16 200 000
Mark - bostäder	5 200 000	5 200 000
	5 200 000	5 200 000
Taxeringsvärde totalt	21 400 000	21 400 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investering	48 900	0
Utgående anskaffningsvärde	48 900	0
Pågående nyanläggning avser tak och ventilation. Beräknad utgift uppgår till ca 3,5 miljoner kr och beräknas färdig år 2025.		
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 10 Övriga fordringar		
Skattekonto	15 389	13 465
	15 389	13 465
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	110 315	53 251
	110 315	53 251
Not 12 Kortfristiga placeringar		
HSB revers	0	300 000
	0	300 000

Noter		2024-12-31	2023-12-31		
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Länsförsäkringar Hypotek	90621818038	1,31%	2026-06-30	3 175 000	100 000
Länsförsäkringar Hypotek	90621818046	1,10%	2025-03-31	2 902 500	2 902 500
Länsförsäkringar Hypotek	90622871765	4,64%	2026-09-30	384 000	8 000
				6 461 500	3 010 500
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					3 451 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					5 737 000
Kortfristig del av långfristig skuld					3 010 500
					3 033 000
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				6 770 000	6 770 000
Varav obelånade				0	0
Not 14 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				14 266	12 943
Arbetsgivaravgifter				6 823	6 123
				21 089	19 066
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Övriga upplupna kostnader				128 769	101 381
Förutbetalda hyror och avgifter				148 187	126 863
				276 956	228 244

Noter**2024-12-31****2023-12-31****Denna årsredovisning är elektroniskt signerad**

Eksjö

.....
Ann Wirström.....
Birgitta Elmberg.....
Gunilla Fransson.....
Helene Hansen.....
Igor Takács.....
Johnny Dahl.....
Lena Adolfsson.....
Margaretha Mäntylä**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift** |.....
Rolf Boman
Av föreningen vald revisor.....
Carina Westlund Myrén
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Trafikchefen i Eksjö, org.nr. 727000-0677

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trafikchefen i Eksjö för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 revisionssed i Sverige. Revisornas 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 revisionssed 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 revisionssed 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. Risker 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 Brf Trafikchefen i Eksjö för räkenskapsåret 2024 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Eksjö

Digitalt signerad av

Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Rolf Boman
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Trafikchefen i Eksjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GUNILLA FRANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 13:08:02



HELENE HANSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 01:17:36



JOHNY DAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 12:06:44



IGOR TAKÁCS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 11:09:09



ANN WIRSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 14:01:20



LENA ADOLFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 18:43:57



MARGARETHA MÄNTYLÄ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 07:17:43



BIRGITTA ELMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 17:15:17



ROLF BOMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-05 kl. 10:56:03



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 08:26:58



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Trafikchefen i Eksjö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROLF BOMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-05 kl. 10:54:40



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 08:27:26



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.