



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
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
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 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 tak (2018)
- Rengöring ventilationskanaler (2020)
- OVK-besiktning (2020)
- WC i affärslokal har handikappanpassats (2023)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Byte belysning i trapphusen, källare och vind till LED-belysning
- Nytt bokningssystem för tvättstuga installerades

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras.

Under 2025 planerar styrelsen för följande underhåll:

- Åtgärda fastighetens dagvattenledningar

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Inga större arbeten planerade

Ekonomi

Avgifterna höjdes senast 2024-01-01 med 4 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat att årsavgifterna höjs med 6 % 2025-01-01.

Upplysning vid förlust

På grund av kostnader vid vattenläcka och utredning av dagvattenledningar, även räntekostnaderna och underhållskostnader som täcks av underhållsfonden. Vi har ett sparande på 885 527kr.

Aktiviteter

Bostadsrättsföreningen har inte haft några gemensamma aktiviteter under 2024.

Medlemsinformation

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

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14. På stämman deltog 8 (7) medlemmar.

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 2 (3) lägenhetsöverlåtelser 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 Claes Andersson och Magnus Engström.

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

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	814	771	778	906	761
Res. efter finansiella poster, tkr	-59	58	79	174	149
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	734	706			
Skuldsättning kr/kvm	1 081	1 131	1 337	1 451	1 451
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt *)	1 558	1 631			
Sparande per kvm *)	129	167			
Räntekänslighet, % *)	2,1	2,3			
Energikostnad per kvm *)	199	160			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter *)	79	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	651 529	143 598	57 895
Resultatdisp enl stämmobeslut -23				57 895	-57 895
			651 529	201 493	
Avsättn enl plan yttre underhåll -24			81 000	-81 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -24			-124 259	124 259	
Årets resultat					-58 612
Belopp vid årets slut	20 569	1 971	608 270	244 752	-58 612

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	244 752
Årets resultat	<u>-58 612</u>
Till stämmans förfogande	186 140

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>186 140</u>
	186 140

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 608 270 kr.

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

		2024-01-01	2023-01-01
Resultaträkning		2024-12-31	2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	814 245	770 672
Summa rörelsens intäkter		814 245	770 672
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-580 414	-491 822
Periodiskt underhåll		-124 259	-56 046
Övriga externa kostnader	Not 3	-20 150	-19 600
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-26 846	-26 713
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-96 174	-96 174
Summa rörelsens kostnader		-847 843	-690 355
Rörelseresultat		-33 598	80 317
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 853	14 712
Räntekostnader och liknande resultatposter		-47 868	-37 134
Summa finansiella poster		-25 015	-22 422
Årets resultat		-58 612	57 895

Balansräkning			2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 12	Not 6	1 442 132	1 538 306
Mark			28 000	28 000
			<u>1 470 132</u>	<u>1 566 306</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 7	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar			<u>1 470 632</u>	<u>1 566 806</u>
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			0	1 313
Avräkningskonto HSB Göta			366 582	437 047
Övriga fordringar		Not 8	967	700
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 9	72 128	58 096
			<u>439 677</u>	<u>497 156</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
Övriga kortfristiga placeringar		Not 10	500 000	500 000
<i>Kassa och bank</i>				
Bankkonton		Not 11	18 945	18 436
			<u>18 945</u>	<u>18 436</u>
Summa omsättningstillgångar			<u>958 623</u>	<u>1 015 592</u>
Summa tillgångar			<u>2 429 255</u>	<u>2 582 398</u>

Balansräkning	2024-12-31	2023-12-31
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	608 270	651 529
	<u>630 810</u>	<u>674 069</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	244 752	143 598
Årets resultat	-58 612	57 895
	<u>186 140</u>	<u>201 493</u>
Summa eget kapital	<u>816 950</u>	<u>875 562</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 0	699 132
	<u>0</u>	<u>699 132</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 1 358 393	724 325
Leverantörsskulder	78 009	100 731
Skatteskulder	4 352	10 718
Fond för inre underhåll	69 318	66 614
Övriga skulder	Not 13 4 574	4 241
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 97 659	101 075
	<u>1 612 305</u>	<u>1 007 704</u>
Summa skulder	<u>1 612 305</u>	<u>1 706 836</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>2 429 255</u>	<u>2 582 398</u>

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-58 612	57 895
Avskrivningar	96 174	96 174
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	37 562	154 069
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 986	-10 278
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-29 467	26 045
Kassaflöde från löpande verksamhet	-4 892	169 836
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-65 064	-257 314
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-65 064	-257 314
Årets kassaflöde	-69 956	-87 478
Likvida medel vid årets början *)	955 483	1 042 961
Likvida medel vid årets slut *)	885 527	955 483

*) 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	3,2
Ombyggnader	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 1 630 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	640 212	615 576
	Hyror	180 640	174 060
	Övriga intäkter	19 332	10 061
	Bruttoomsättning	840 184	799 697
	Avgiftsbortfall	-9 635	0
	Hysesbortfall	-5 000	-17 721
	Avsatt till inre fond	-11 304	-11 304
		814 245	770 672
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokavård	128 790	128 429
	Reparationer	53 100	11 541
	El	23 081	23 815
	Uppvärmning	181 552	143 531
	Vatten	45 619	33 240
	Sophämtning	21 713	20 487
	Kabel-TV, internet	7 648	7 636
	Övriga avgifter	20 069	16 982
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	28 705	29 301
	Förvaltningsarvoden	53 528	51 549
	Övriga driftskostnader	16 610	25 312
		580 414	491 822
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	10 750	10 200
	Medlemsavgifter	9 400	9 400
		20 150	19 600
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	7 200	5 200
	Vicevärdsarvode	9 600	9 600
	Revisorsarvode	800	800
	Löner och andra ersättningar	3 600	5 600
	Sociala kostnader	5 646	5 313
		26 846	26 513
	Övriga anställda		
	Sociala kostnader	0	200
		0	200
	Totalt	26 846	26 713
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar		
	Byggnader	96 174	96 174
		96 174	96 174

Noter		2024-12-31	2023-12-31		
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	-1 727 209	-1 631 035			
Årets avskrivningar	-96 174	-96 174			
Utgående avskrivningar	-1 823 383	-1 727 209			
Utgående bokfört värde	1 442 132	1 538 306			
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					
Skattefordran	234	0			
Skattekonto	733	700			
	967	700			
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	72 128	58 096			
	72 128	58 096			
Not 10 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2024-10-04	2025-10-04	12 mån	2,85%	500 000
					500 000
Not 11 Bankkonton					
Swedbank	18 945	18 436			
	18 945	18 436			

Noter		2024-12-31		2023-12-31	
Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	294980	1,62%	2025-01-30	699 132	699 132
Stadshypotek AB	302962	4,90%	2025-01-02	341 437	341 437
Stadshypotek AB	308130	3,47%	2025-12-01	317 824	317 824
				1 358 393	1 358 393
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					1 015 573
Kortfristig del av långfristig skuld				1 358 393	724 325
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 68 564kr.					
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				1 844	1 511
				4 574	4 241
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				6 805	3 525
Övriga upplupna kostnader				40 216	44 981
Förutbetalda hyror och avgifter				50 638	52 569
				97 659	101 075

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

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Tranås

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

Fiola Rexhepi
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Samarbete i Tranås, org.nr. 726500-0427

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Samarbete i Tranås för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31.

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. Revisorerans 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 uppger, 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. 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 Brf Samarbete i Tranås för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31 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 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Magnus Johansson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

ANDERS JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 08:21:02



STEFAN FOLKE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 18:06:14



MAGNUS ENGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 06:12:59



CLAES ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 15:56:42



MARIE RAGNARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-21 kl. 14:51:54



MAGNUS JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 13:00:13



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 09:48:49



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

MAGNUS JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-30 kl. 13:02:11



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 09:48:33



HSB – där möjligheterna bor

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 föreningsstämmans 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.