



# ÅRSREDOVISNING 2022

MEDLEM I HSB



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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

## 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.

## 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Trandared i Borås

Org nr 764500-2861

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret  
**2022-01-01--2022-12-31**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

### 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 Borås.

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes åren 1948 - 1949 på fastigheten Örtugen 2 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Trandaredsgatan 39 A-B och Trandaredsgatan 43 A-C i Borås.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	9 st	1 rok	349,5 m <sup>2</sup>
		15 st	2 rok	814,5 m <sup>2</sup>
		12 st	3 Rok	883,5 m <sup>2</sup>
		3 st	4 rok	273,0 m <sup>2</sup>
		39 st		2 320,5 m <sup>2</sup>
Lokaler	Hyresrätt	14 st		729,0 m <sup>2</sup>
P-platser	Hyresrätt	21 st		729,0 m <sup>2</sup>
		35 st		729,0 m <sup>2</sup>
Totalt		74 st		3 049,5 m <sup>2</sup>

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har följande underhåll gjorts: Byte av fjärrvärmepårlare. Byte av vattenmätare. Relining av avloppssystemet klar i början på 2023.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Det närmaste året planerar styrelsen för följande större underhållsåtgärder: Åtgärder efter OVK. Ombyggnad av sophanteringssystem.

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt 717 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2023 upprättade budgeten visade ett negativt resultat och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna med 7% den 2023-01-01.

Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 999 966. Under året har föreningen amorterat 300 000 kr, vilket ger en amorteringstakt på 27 år. Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållits bonus från HSB Göta.

### Väsentliga avtal

Tekniskt avtal och administrativt avtal med HSB Fastighetsförvaltning.

## Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31. På stämman deltog 19 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 45 medlemmar (fg. år 45) 5 medlemmar har avgått och 5 st har tillkommit. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 4 lägenhetsöverlåtelser skett.

*me*



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Kirsten Wendel Larsson	ordförande
Jonas Andersson	vice ordförande
Jesper Johansson	sekreterare
Lars Lust	ledamot
Inger Öjherhed	ledamot utsedd av HSB Göta
Rijad Memic	suppleant
Timur Sibgatullin	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Kirsten Wendel Larsson, Jonas Andersson och Lars Lust samt suppleanterna Rijad Memic och Timur Sibgatullin.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Kirsten Wendel Larsson, Lars Lust, Jesper Johansson och Jonas Andersson, två i förening.

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

Föreningens representant på HSB Götas stämma i Borås har varit Kirsten Wendel Larsson med Jonas Andersson som suppleant

Valberedning har varit Kirsten Larsson sammankallande samt Göran Magnusson.

### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	2 311	2 304	2 223	2 192	2 188
Res. efter finansiella poster, tkr	-96	405	213	422	46
Soliditet	36%	36%	34%	37%	34%
Balansomslutning, tkr	13 750	13 994	13 960	12 162	12 075
Eget kapital, tkr	4 992	5 088	4 683	4 470	4048
Taxeringsvärde, tkr	38 058	32 680	32 680	32 680	23 559
- varav byggnad, tkr	26 642	22 879	22 879	22 879	17 420
Underhållsfond tkr	2 896	2 943	2 690	2 662	2 497
Årsavgiftsnivå inkl. förbrukn.avg för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	717	717	717	717	717
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	2 635	2 721	2 820	2 368	2 409
Belåningsgrad, % (bankskuld/taxvärde)	21%	25%	26%	22%	31%
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	48	41	53	54	70

ML



HSB – där möjligheterna bor

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	49 050	0	2 943 013	1 690 865	405 241
Resultatdisp enl stämmobeslut -21				405 241	-405 241
				<u>2 096 106</u>	
Avsättn enl. plan yttre underh -22			400 000	-400 000	
Ianspråkt. från yttre underhåll -22			-446 995	446 995	
Årets resultat					-96 450
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>49 050</b>	<b>0</b>	<b>2 896 018</b>	<b>2 143 101</b>	<b>-96 450</b>

## Resultatdisposition

Styrelsen har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 096 106
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-400 000
Ianspråkt av underhållsfond motsvarande årets kostn	446 995
Årets resultat	<u>-96 450</u>
Till stämmans förfogande	2 046 651

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>2 046 651</u>
	2 046 651

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 2 896 018 kr.

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

W



<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-01-01 2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	<u>2 310 641</u>	<u>2 303 563</u>
Summa rörelsens intäkter		2 310 641	2 303 563
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-1 372 344	-1 180 917
Periodiskt underhåll		-446 995	-146 725
Övriga externa kostnader	Not 3	-27 079	-28 399
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-77 227	-76 757
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	<u>-342 086</u>	<u>-342 086</u>
Summa rörelsens kostnader		-2 265 731	-1 774 884
<b>Rörelseresultat</b>		<b>44 910</b>	<b>528 679</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 615	1 966
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-144 975</u>	<u>-125 405</u>
Summa finansiella poster		-141 360	-123 439
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-96 450</b>	<b>405 241</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-96 450</b>	<b>405 241</b>
<b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>			
Årets resultat		-96 450	405 241
Reservering till fond för yttre underhåll		-400 000	-400 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		446 995	146 725
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>-49 455</b>	<b>151 966</b>

**Balansräkning****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 11	Not 6	11 321 151	11 656 917
Mark			81 560	81 560
Markanläggningar		Not 7	44 240	50 560
Inventarier, verktyg och installationer			0	0
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 8	1 579 891	0
			<u>13 026 842</u>	<u>11 789 037</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 9	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar 13 027 342 11 789 537

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			-14 292	-4 627
Avräkningskonto HSB Göta			425 370	1 926 339
Övriga fordringar		Not 10	111 372	91 600
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			93 955	85 665
			<u>616 406</u>	<u>2 098 977</u>

*Kortfristiga placeringar**Kassa och bank*

Kassa och bank			105 990	105 885
			<u>105 990</u>	<u>105 885</u>

Summa omsättningstillgångar 722 395 2 204 862

**Summa tillgångar**

**13 749 737    13 994 398**

M





HSB – där möjligheterna bor

Hsb Brf Trandared I Borås, 764500-2861

2022-01-01 2021-01-01

2022-12-31 2021-12-31

## Balansräkning

### Eget kapital och skulder

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	49 050	49 050
Fond för yttre underhåll	2 896 018	2 943 013
	<u>2 945 068</u>	<u>2 992 063</u>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	2 143 101	1 690 865
Årets resultat	-96 450	405 241
	<u>2 046 651</u>	<u>2 096 106</u>

Summa eget kapital 4 991 719 5 088 169

#### Skulder

##### *Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 11 6 032 851	7 999 966
Övriga långfristiga skulder	35 000	0
	<u>6 067 851</u>	<u>7 999 966</u>

##### *Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 11 1 967 115	300 000
Leverantörsskulder	310 580	135 822
Skatteskulder	4 569	6 968
Fond för inre underhåll	26 268	26 268
Övriga skulder	Not 12 14 668	64 291
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13 366 968	372 915
	<u>2 690 167</u>	<u>906 264</u>

Summa skulder 8 758 018 8 906 230

**Summa eget kapital och skulder 13 749 737 13 994 398**

**Noter**

**2022-01-01**      **2021-01-01**  
**2022-12-31**      **2021-12-31**

**Redovisnings- och värderingsprinciper**

**Allmänna upplysningar**

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

**Intäktsredovisning**

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

**Materiella anläggningstillgångar**

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

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

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

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

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,6
Markanläggning	5,0

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 slutförfalldag 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 1 519 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. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 6 029 760 kr.

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Eventualförpliktelser</b>		
En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.		
<b>Uppskattningar och bedömningar</b>		
<b>Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.		
<b>Avsättningar</b>		
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.		
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
	1 663 308	1 663 308
	Årsavgifter, bostäder	599 268
	627 124	65 167
	Hyror	44 389
	Övriga intäkter	2 327 743
	Bruttoomsättning	-24 180
	Hyresbortfall	-24 180
	<b>2 310 641</b>	<b>2 303 563</b>
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>	
	155 322	137 884
	Fastighetsskötsel och lokalvård	57 575
	310 666	88 861
	Reparationer	378 822
	El	419 255
	Uppvärmning	99 836
	Vatten	115 621
	Sophämtning	60 669
	65 593	23 775
	Kabel-TV, internet	34 361
	Övriga avgifter	37 032
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	91 821
	Förvaltningsarvoden	87 701
	71 644	119 322
	Övriga driftskostnader	17 305
	17 305	35 892
	<b>1 372 344</b>	<b>1 180 917</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	
	9 879	11 199
	Extern revisor - BoRevision	17 200
	17 200	17 200
	Medlemsavgifter	0
	Övrigt	0
	0	0
	<b>27 079</b>	<b>28 399</b>



<b>Noter</b>		<b>2022-01-01</b>	<b>2021-01-01</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	35 250	44 700
	Revisorsarvode	2 000	2 000
	Löner och andra ersättningar	27 825	14 325
	Sociala kostnader	12 152	12 132
		<u>77 227</u>	<u>73 157</u>
	<b>Övriga anställda</b>		
	Löner och ersättningar	0	3 600
		<u>0</u>	<u>3 600</u>
	<b>Totalt</b>	<b>77 227</b>	<b>76 757</b>
<b>Not 5</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	335 766	335 766
	Markanläggningar	6 320	6 320
		<u>342 086</u>	<u>342 086</u>

W

**Noter**

**Not 6 Byggnader**

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2103	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1984	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	18 447 089	18 326 331
Årets investeringar	0	120 758
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 447 089	18 447 089
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 790 172	-6 454 406
Årets avskrivningar	-335 766	-335 766
Utgående avskrivningar	-7 125 938	-6 790 172

**Utgående bokfört värde** **11 321 151**      **11 656 917**

Taxeringsvärde för Örtugen 2

Byggnad - bostäder	24 400 000	21 000 000
Byggnad - lokaler	2 242 000	1 879 000
	26 642 000	22 879 000

Mark - bostäder	10 400 000	8 600 000
Mark - lokaler	1 016 000	1 201 000
	11 416 000	9 801 000

Taxeringsvärde totalt 38 058 000      32 680 000

**Not 7 Markanläggningar**

Ingående anskaffningsvärde	126 400	126 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	126 400	126 400
Ingående ackumulerade avskrivningar	-75 840	-69 520
Årets avskrivningar	-6 320	-6 320
Utgående avskrivningar	-82 160	-75 840

**Bokfört värde** **44 240**      **50 560**

**Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott**

Årets investering	1 579 891	0
Utgående anskaffningsvärde	<b>1 579 891</b>	<b>0</b>

Pågående nyanläggning avser relining  
Beräknad utgift uppgår till ca 1 795 000kr och beräknas färdig februari 2023.

**Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

1 andel i HSB Göta ek.för. **500**      **500**

**Not 10 Övriga fordringar**

Skattefordran	25 590	0
Skattekonto	80 782	86 600
Övriga fordringar	5 000	5 000
	<b>111 372</b>	<b>91 600</b>

*W*

**Noter****Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Swedbank Sjuhärad	6958898386	1,25%	2025,12,30	3 227 851	240 000
Swedbank Hypotek	2753974944	1,86%	2023-09-11	1 727 115	60 000
Swedbank Hypotek	2952652655	1,51%	2030-05-24	3 045 000	0
				7 999 966	300 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

**6 032 851**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

6 499 966

Kortfristig del av långfristig skuld

**1 967 115****300 000**

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.

**Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

Uttagna pantbrev i fastighet

16 898 000

16 898 000

**Not 12 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	0	1 057
Arbetsgivaravgifter	0	360
Mervärdesskatt	0	18 206
Övriga kortfristiga skulder	14 668	44 668
	<b>14 668</b>	<b>64 291</b>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	8 258	8 536
Övriga upplupna kostnader	157 815	194 225
Förutbetalda hyror och avgifter	200 895	170 154
	<b>366 968</b>	<b>372 915</b>

u



HSB - där möjligheterna bor

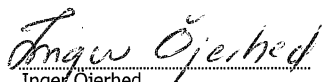
Hsb Brf Trandared I Borås, 764500-2861


**Noter**

**2022-12-31    2021-12-31**

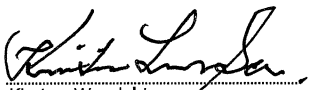
Borås

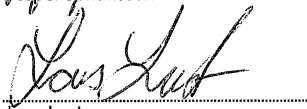
2023 - 02-16

  
Inger Öjerhed

  
Jesper Johansson

  
Jonas Andersson

  
Kirsten Wendel Larsson

  
Lars Lust

Vår revisionsberättelse har 2023 - 03 - 03 avgivits beträffande denna årsredovisning



Tomas Andrén  
Av föreningen vald revisor



Magnus Emilsson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Trandared i Borås, org.nr. 764500-2861

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Trandared i Borås för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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. Revisoremas 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.

HA



## 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 Trandared i Borås för räkenskapsåret 2022 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. Revisor 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 ersättningskyldighet 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.

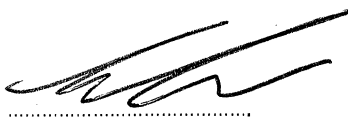
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 överträdelse 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.

Borås den 3/3 2023



Magnus Emilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Tomas Andrén  
Av föreningen vald revisor