



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Städet i Värnamo

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Städet i Värnamo

Org. Nr 716403-2059

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

**2023-01-01—2023-12-31**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1979 på fastigheten Skatan 2 i Värnamo som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 14 st bostadshus med adresserna: Tättingvägen 8-134, jämna nummer. Föreningen har sitt säte i Värnamo.

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	10 st	1 rok	530 m <sup>2</sup>
		15 st	2 rok	960 m <sup>2</sup>
		21 st	3 rok	1 512 m <sup>2</sup>
		13 st	4 rok	1 378 m <sup>2</sup>
		4 st	5 rok	468 m <sup>2</sup>
		63 st		4 848 m <sup>2</sup>
Lokaler	Hyresrätt	1 st		100 m <sup>2</sup>
		26 st		
		24 st		
Garage	Hyresrätt	51 st		100 m <sup>2</sup>
Carport	Hyresrätt			
Totalt		114 st		4 948 m <sup>2</sup>

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

- Målning samt byte av bräder av fasaden (2022)
- Byte av fönster (2022)
- Byte av mätare för fjärrvärme, varm- och kall-vatten (2021)
- Vattenlarm installerade i samtliga lägenheter (2020)
- Renovering av samlingslokal samt övernattningsrum (2019)
- Byte av 17 st förrådsdörrar samt renovering av 1 förråd (2019)
- Byte av utebelysning (2019)
- Byte av tak (2018-2019)
- Byte av takfläktar (2018)
- Ombyggnad av 14 carport till garage (2007)

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

- Upprustning av lekplatser: renovering och målning av lekhus, påfyllning av sand samt besiktning av lekplatser

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom. Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Nästa år planerar styrelsen för följande underhåll, total estimerad kostnad ca 565 tkr:

- Byte av förrådsdörrar, 45 st
- Löpande underhåll

Därefter kommande större underhåll:

- Zonparkering (ca år 2024-2025)

### Aktiviteter

Föreningen har anordnat 3 städdagar och en gårdsfest.

### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes fr o m 2023-01-01 med 4 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat att inte höja årsavgifterna, och därmed förblir årsavgiften densamma. Utöver detta tillkommer avgift för IMD för värme och vatten (både kall- och varmvatten), samt kabel-TV.

## Medlemsinformation

### Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal, HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar.
- Kabel-TV avtal, Tele2

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13. På stämman deltog 17 (*föregående års antal* 16) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 85 (87) röstberättigade medlemmar varav HSB Göta utgör en. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit återbäring från HSB Göta. Bostadsrättsföreningen har även under året erhållit elstöd.

Under året har 6 (3) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Michael Iselius	ordförande
Karin Sjögren	sekreterare
Marie Ternernblom	ledamot
Göte Steen	ledamot
Anders Petersson	ledamot
Karin Åknert	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Anders Petersson, Göte Steen och Michael Iselius.

Styrelsen har under året hållit 11 (13) sammanträden.

Firmatecknare har varit Michael Iselius, Karin Sjögren, Göte Steen och Anders Petersson, två i förening.

Vicevärd har varit Karin Sjögren.

Revisor har varit Curt Petersson med Gabriella Andersson som suppleant, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma i Värnamo har varit Michael Iselius med Karin Sjögren som suppleant.

Valberedning har varit Gabriella Andersson, sammankallande, och Lena Sjögren.

## Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	3 892	3 885	3 704	3 664	3 636
Res. efter finansiella poster, tkr	534	-2 656	777	469	60
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	768	672	652	639	620
Skuldsättning kr/kvm	4 459				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 549				
Sparande per kvm	271				
Räntekänslighet, %	5,9				
Energikostnad per kvm	140				
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	98				

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

## Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	963 998	0	3 614 773	5 863 678	-2 655 992
Resultatdisp enl stämmobeslut -22				-2 655 992	2 655 992
				3 207 686	
Avsättn enl plan yttre underhåll -23			40 000	-40 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -23			-85 478	85 478	
Årets resultat					533 585
Belopp vid årets slut	963 998	0	3 569 295	3 253 164	533 585

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har följande att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 253 164
Årets resultat	533 585
Till stämmans förfogande	3 786 749

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	3 786 749
---------------------	-----------

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 3 569 295 kr.

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

		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
<b>Resultaträkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	3 892 026	3 884 858
Summa rörelsens intäkter		<u>3 892 026</u>	<u>3 884 858</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-1 664 363	-1 709 410
Periodiskt underhåll	Not 3	-85 478	-3 095 538
Övriga externa kostnader	Not 4	-37 275	-34 775
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-197 211	-151 195
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-748 990	-763 355
Övriga rörelsekostnader		0	-143 600
Summa rörelsens kostnader		<u>-2 733 317</u>	<u>-5 897 873</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 158 709</b>	<b>-2 013 014</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		57 447	10 677
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-682 570</u>	<u>-653 655</u>
Summa finansiella poster		<u>-625 123</u>	<u>-642 978</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>533 585</b>	<b>-2 655 992</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 13 Not 7	23 881 203	24 630 193
Mark		<u>2 952 000</u>	<u>2 952 000</u>
		26 833 203	27 582 193
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500
Summa anläggningstillgångar		<u>26 833 703</u>	<u>27 582 693</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		4 260	157
Avräkningskonto HSB Göta		1 300 567	2 070 161
Övriga fordringar	Not 9	24 400	14 575
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>149 731</u>	<u>157 117</u>
		1 478 958	2 242 010
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	3 500 000	2 600 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bankkonton	Not 12	<u>294 951</u>	<u>242 443</u>
		294 951	242 443
Summa omsättningstillgångar		<u>5 273 909</u>	<u>5 084 454</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>32 107 612</u></b>	<b><u>32 667 147</u></b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	963 998	963 998
Fond för yttre underhåll	3 569 295	3 614 773
	<u>4 533 293</u>	<u>4 578 771</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 253 164	5 863 678
Årets resultat	533 585	-2 655 992
	<u>3 786 749</u>	<u>3 207 686</u>
Summa eget kapital	<u>8 320 042</u>	<u>7 786 457</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>22 221 797</u>	<u>18 419 926</u>
	22 221 797	18 419 926
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 285 672	4 410 715
Leverantörsskulder	215 533	904 853
Skatteskulder	44 434	111 519
Fond för inre underhåll	583 502	560 213
Övriga skulder	Not 14 17 463	20 631
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15 <u>419 169</u>	<u>452 833</u>
	1 565 773	6 460 764
Summa skulder	<u>23 787 570</u>	<u>24 880 690</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<u><b>32 107 612</b></u>	<u><b>32 667 147</b></u>



	2023-01-01	2022-01-01
<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	533 585	-2 655 992
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet (ex utrangering)	0	143 600
Avskrivningar	748 989	763 355
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 282 574	-1 749 037
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-6 542	99 785
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-769 948	571 882
Kassaflöde från löpande verksamhet	506 085	-1 077 370
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-4 580 469
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-4 580 469
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-323 172	7 760 747
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-323 172	7 760 747
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>182 913</b>	<b>2 102 908</b>
<b>Likvida medel vid årets början *)</b>	<b>4 912 605</b>	<b>2 809 697</b>
<b>Likvida medel vid årets slut *)</b>	<b>5 095 518</b>	<b>4 912 605</b>

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

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Intäktsredovisning

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

#### Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,9
Ombyggnader	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 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för småhus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 9 287 kronor per lägenhet.

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

**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 16 805 744 kr (16 805 744 kr).

**Eventualförpliktelser**

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.

**Uppskattningar och bedömningar****Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

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.

**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.

<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter, bostäder	3 386 988	3 256 632
	Hysesintäkter garage och p-platser	139 680	128 090
	Vattenintäkter	126 784	140 457
	Värmeintäkter	250 785	281 029
	Kabel-TV	37 044	37 044
	Övriga intäkter	51 595	143 517
	Bruttoomsättning	3 992 876	3 986 769
	Avgiftsbortfall	130	0
	Hysesbortfall	0	-930
	Avsatt till inre fond	-100 980	-100 980
		<b>3 892 026</b>	<b>3 884 858</b>

<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	144 994	158 556
	Reparationer	72 511	40 340
	El	105 535	146 745
	Uppvärmning	439 181	437 355
	Vatten	164 004	165 590
	Sophämtning	106 453	112 138
	Kabel-TV, internet	59 780	58 132
	Övriga avgifter	82 817	98 109
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	344 242	344 243
	Förvaltningsarvoden	99 297	99 525
	Övriga driftskostnader	45 549	48 677
		<b>1 664 363</b>	<b>1 709 410</b>

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 3 Periodiskt underhåll</b>		
Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	85 478	3 095 538
	<b>85 478</b>	<b>3 095 538</b>
<b>Not 4 Övriga externa kostnader</b>		
Extern revisor - BoRevision	12 875	10 375
Medlemsavgifter	24 400	24 400
	<b>37 275</b>	<b>34 775</b>
<b>Not 5 Personalkostnader och arvoden</b>		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	81 384	73 108
Vicevärdsarvode	44 100	40 572
Revisorsarvode	2 888	2 657
Löner och andra ersättningar	22 935	0
Sociala kostnader	45 704	34 658
	197 011	150 995
<b>Övriga anställda</b>		
Sociala kostnader	200	200
	200	200
<b>Totalt</b>	<b>197 211</b>	<b>151 195</b>
<b>Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	748 990	748 990
Inventarier	0	14 365
	<b>748 990</b>	<b>763 355</b>

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
<b>Not 7 Byggnader</b>					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2078				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1979				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	35 560 159	31 502 210			
Årets investeringar	0	4 632 934			
Årets försäljning/ utrangering	0	-574 985			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 560 159	35 560 159			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 929 966	-10 612 361			
Årets avskrivningar	-748 990	-748 990			
Årets försäljning/utrangering	0	431 385			
Utgående avskrivningar	-11 678 956	-10 929 966			
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>23 881 203</b>	<b>24 630 193</b>			
Taxeringsvärde för Skatan 2					
Byggnad - bostäder	33 740 000	33 740 000			
Mark - bostäder	12 159 000	12 159 000			
Taxeringsvärde totalt	45 899 000	45 899 000			
<b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
<b>Not 9 Övriga fordringar</b>					
Skattefordran	2 863	0			
Skattekonto	21 537	14 575			
	<b>24 400</b>	<b>14 575</b>			
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	149 731	0			
Förutbetalda kostnader	0	155 410			
Upplupna intäkter	0	1 707			
	<b>149 731</b>	<b>157 117</b>			
<b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2023-12-04	2024-03-04	3 mån	2,60%	1 000 000
HSB Göta ek för BOLAG	2023-10-04	2024-01-04	3 mån	2,60%	500 000
HSB Göta ek för BOLAG	2023-10-04	2024-01-04	3 mån	2,60%	1 000 000
HSB Göta ek för BOLAG	2023-11-04	2024-02-04	3 mån	2,60%	1 000 000
					<b>3 500 000</b>
<b>Not 12 Bankkonton</b>					
Swedbank	294 951	242 443			
	<b>294 951</b>	<b>242 443</b>			

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
<b>Not 13 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Länsförsäkringar Hyp	90296452949	1,73%	2026-12-31	3 877 459	50 000
Länsförsäkringar Hyp	90620832320	1,58%	2027-03-31	3 000 000	100 000
Stadshypotek AB	162727	2,96%	2026-03-30	3 504 967	35 676
Stadshypotek AB	169622	3,39%	2030-06-01	4 000 000	0
Stadshypotek AB	169623	3,49%	2032-06-01	4 000 000	0
Stadshypotek AB	201979	4,52%	2028-03-01	4 125 043	99 996
				22 507 469	285 672
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>22 221 797</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					21 079 109
Kortfristig del av långfristig skuld				<b>285 672</b>	<b>4 410 715</b>
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 285 672 kr.					
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>					
Uttagna pantbrev i fastighet				23 386 000	23 386 000
<b>Not 14 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Källskatt				10 168	9 487
Arbetsgivaravgifter				8 815	8 044
Mervärdesskatt				-1 520	3 100
				<b>17 463</b>	<b>20 631</b>
<b>Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader				38 471	36 805
Övriga upplupna kostnader				84 471	100 311
Förutbetalda hyror och avgifter				296 227	315 717
				<b>419 169</b>	<b>452 833</b>

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad**

Värnamo

Anders Petersson

Göte Steen

Karin Sjögren

Karin Åknert

Marie Ternernblom

Michael Iselius

**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift**Curt Petersson  
Av föreningen vald revisorLaila Pedersen  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Städet i Värnamo, org.nr. 716403-2059

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Städet i Värnamo för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsmed 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Städet i Värnamo för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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.

Värnamo

Digitalt signerad av

Laila Pedersen  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Curt Petersson  
Av föreningen vald revisor





## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Städet i Värnamo signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MICHAEL ISELIUS**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-21 kl. 14:52:45



**KARIN SJÖGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 12:50:13



**ANDERS PETERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-20 kl. 17:33:43



**GÖTE STEEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 18:47:10



**KARIN ÅKNERT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 10:34:43



**MARIE TERNERBLOM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 12:15:52



**CURT PETERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 16:40:36



**LAILA PEDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 09:24:17



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Städet i Värnamo signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CURT PETERSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 16:41:33



**LAILA PEDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 09:26:15



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.