



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Törnskatan i Värnamo



ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Törnskatan i Värnamo

Org. nr. 716403-5037

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. Föreningen har sitt säte i Värnamo

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1989-1990 på fastigheten Törnskatan 78 i Värnamo som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 41 st bostadshus med adresserna: Törnskatevägen 78-118.

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, försäkring mot ohyra och bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	8 st	2	rok	528,0 m ²
		20 st	3	Rok	1 770,0 m ²
		13 st	4	Rok	1 436,5 m ²
		41 st			3 734,5 m ²
Totalt		41 st			3 734,5 m ²





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

- Målningsarbete (2019)
- Borttagning av plantering av garagegavlar (2019)
- Målning av fastigheten slutförd samt byte av delar av panel (2020)
- OVK-besiktning (2021)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

- Åtgärder för att skapa en till p-plats
- Målning av nya parkeringslinjer på södra parkeringsplatsen
- Upprustning av kvarterslokalen (kylskåp, kaffebryggare, porslin, brandsläckare, brandfilt, och wifi)

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2023-09-13.

Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Nästa år planerar styrelsen för följande underhåll, total estimerad kostnad på ca 50 tkr:

- Byte av sand i sandlådan
- Målning av nya parkeringslinjer på norra parkeringsplatsen
- Se över alla radiatorer i föreningen

Därefter kommande större underhåll:

- Laddboxar (ca år 2024)

Aktiviteter

Bostadsrättsföreningen har haft gemensam vår-, och höststädning, samt luciafika.

Ekonomi

Avgifterna höjdes senast 2013-01-01. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat att låta årsavgifterna vara oförändrade.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar.
- Kabel-TV & fiber, Värnamo Energi.
- Serviceavtal ventilation, GVSV
- Serviceavtal fjärrvärmeväxlare, Värnamo Energi
- Serviceavtal snöröjning, Hillerstorps Schakt





Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-6-12. På stämman deltog 20 (*föregående års antal* 24) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 60 (59) röstberättigade medlemmar varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

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

Under året har 1 (5) lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Christer Holmberg	ordförande
Madeleine Eklöf	sekreterare
Anita Andersson	ledamot
Jonas Lilja	ledamot
Carina Lingskog	ledamot
Peter Halvordsson	ledamot
Jonas Forsberg	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Christer Holmberg, Anita Andersson och Carina Lingskog.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Christer Holmberg, Carina Lingskog, Madeleine Eklöf och Anita Andersson, två i förening.

Föreningen har inte haft någon vicevärd.

Revisor har varit Tobias Wirén valda av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma i Värnamo har varit Christer Holmberg.

Valberedning har varit Elisabeth Claesson, sammankallande, och Dag Olsson.





Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	2 967	2 961	2 966	2 961	2 968
Res. efter finansiella poster, tkr	832	748	599	6 664	-565
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	810	810	810	810	810
Skuldsättning kr/kvm	4 063				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 063				
Sparande per kvm	492				
Räntekänslighet, %	5,0				
Energikostnad per kvm	59				
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	100				

*) 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	3 492 000	0	4 465 373	6 807 940	747 986
Resultatdisp enl stämmobeslut -22				747 986	-747 986
				7 555 926	
Avsättn enl plan yttre underhåll -23			79 000	-79 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -23			-55 861	55 861	
Årets resultat					831 870
Belopp vid årets slut	3 492 000	0	4 488 512	7 532 787	831 870

Resultatdisposition

Föreningsstämman har följande att ta ställning till:

Balanserat resultat	7 532 787
Årets resultat	831 870
Till stämmans förfogande	8 364 657

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	8 364 657
---------------------	-----------

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 4 488 512 kr.

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



		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 966 604	2 961 369
Summa rörelsens intäkter		2 966 604	2 961 369
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-870 119	-909 018
Periodiskt underhåll	Not 3	-55 861	-38 245
Övriga externa kostnader	Not 4	-28 800	-28 175
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-98 155	-88 387
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-948 957	-948 957
Summa rörelsens kostnader		-2 001 893	-2 012 782
Rörelseresultat		964 711	948 588
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		60 156	11 030
Räntekostnader och liknande resultatposter		-192 997	-211 632
Summa finansiella poster		-132 841	-200 602
Årets resultat		831 870	747 986

Balansräkning			2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 15	Not 7	25 420 947	26 360 605
Mark			1 782 369	1 782 369
Inventarier, verktyg och installationer		Not 8	18 598	27 897
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 9	850 995	9 150
			<u>28 072 909</u>	<u>28 180 021</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 10	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar			<u>28 073 409</u>	<u>28 180 521</u>
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avräkningskonto HSB Göta			2 079 582	2 231 862
Övriga fordringar		Not 11	20 097	59 532
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 12	102 803	69 452
			<u>2 202 482</u>	<u>2 360 846</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
Övriga kortfristiga placeringar		Not 13	2 500 000	1 500 000
<i>Kassa och bank</i>				
Bankkonton		Not 14	1 498	1 498
			<u>1 498</u>	<u>1 498</u>
Summa omsättningstillgångar			<u>4 703 980</u>	<u>3 862 344</u>
Summa tillgångar			<u>32 777 389</u>	<u>32 042 865</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 492 000	3 492 000
Fond för yttre underhåll		4 488 512	4 465 373
		<u>7 980 512</u>	<u>7 957 373</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 532 786	6 807 939
Årets resultat		831 870	747 986
		<u>8 364 656</u>	<u>7 555 925</u>
Summa eget kapital		<u>16 345 168</u>	<u>15 513 298</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	8 424 750	15 174 750
		<u>8 424 750</u>	<u>15 174 750</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	6 750 000	500 000
Leverantörsskulder		528 131	32 656
Skatteskulder		72 575	159 497
Fond för inre underhåll		337 525	332 443
Övriga skulder	Not 16	12 662	12 328
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	306 578	317 893
		<u>8 007 471</u>	<u>1 354 817</u>
Summa skulder		<u>16 432 221</u>	<u>16 529 567</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>32 777 389</u>	<u>32 042 865</u>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	831 870	747 985
Avskrivningar	948 957	948 957
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 780 827	1 696 942
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	6 084	-10 237
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	402 654	25 363
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 189 565	1 712 068
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-841 845	-9 150
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-841 845	-9 150
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-500 000	-1 300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-500 000	-1 300 000
Årets kassaflöde	847 720	402 918
Likvida medel vid årets början *)	3 733 360	3 330 442
Likvida medel vid årets slut *)	4 581 080	3 733 360

*) 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	2,3
Inventarier	4,5

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.

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 10 672 503 kr (10 672 503 kr).

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

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.

Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	3 025 212	3 025 212
	Övriga intäkter	17 027	11 793
	Bruttoomsättning	3 042 239	3 037 005
	Avsatt till inre fond	-75 636	-75 636
		2 966 604	2 961 369
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	51 537	91 345
	Reparationer	28 712	36 510
	El	25 584	38 119
	Uppvärmning	54 447	50 852
	Vatten	140 514	138 941
	Sophämtning	56 873	45 625
	Kabel-TV, internet	58 428	58 428
	Övriga avgifter	61 647	55 550
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	303 697	303 698
	Förvaltningsarvoden	68 289	65 145
	Övriga driftskostnader	20 391	24 806
		870 119	909 018
Not 3	Periodiskt underhåll		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	55 861	38 245
		55 861	38 245

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 4 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	11 000	10 375
Medlemsavgifter	17 800	17 800
	28 800	28 175
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	77 125	71 500
Revisorsarvode	1 000	1 000
Löner och andra ersättningar	0	1 299
Sociala kostnader	13 955	11 738
	92 080	85 537
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	6 075	2 850
	6 075	2 850
Totalt	98 155	88 387
Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	939 658	939 658
Inventarier	9 299	9 299
	948 957	948 957

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 7 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2074	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1990	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	41 243 857	41 243 857
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 243 857	41 243 857
Ingående ackumulerade avskrivningar	-14 883 252	-13 943 594
Årets avskrivningar	-939 658	-939 658
Utgående avskrivningar	-15 822 910	-14 883 252
Utgående bokfört värde	25 420 947	26 360 605
Taxeringsvärde för Törnskatan 78		
Byggnad - bostäder	27 584 000	27 584 000
Mark - bostäder	12 909 000	12 909 000
Taxeringsvärde totalt	40 493 000	40 493 000
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	207 106	207 106
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	207 106	207 106
Ingående avskrivningar	-179 209	-169 910
Årets avskrivningar	-9 299	-9 299
Utgående avskrivningar	-188 508	-179 209
Bokfört värde	18 598	27 897
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	9 150	0
Årets investering	841 845	9 150
Utgående anskaffningsvärde	850 995	9 150
Pågående nyanläggning avser installation av laddstolpar i garage, samt laddstolpar vid två gästparkeringar. Beräknad utgift uppgår till ca 900 000kr och beräknas färdig under 2024.		
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 11 Övriga fordringar		
Skattefordran	2 521	0
Skattekonto	17 238	58 590
Övriga fordringar	338	942
	20 097	59 532

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	102 803	0			
Förutbetalda kostnader	0	63 069			
Upplupna intäkter	0	6 383			
	102 803	69 452			
Not 13 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2023-05-04	2024-05-04	12 mån	1,75%	300 000
HSB Göta ek för BOLAG	2023-09-04	2024-09-04	12 mån	3,50%	1 000 000
HSB Göta ek för BOLAG	2023-07-04	2024-07-04	12 mån	2,25%	500 000
HSB Göta ek för BOLAG	2023-07-04	2024-07-04	12 mån	2,25%	700 000
					2 500 000
Not 14 Bankkonton					
Swedbank				1 498	1 498
				1 498	1 498
Not 15 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Swedbank Hypotek	2750270320	1,26%	2026-12-22	6 250 000	0
Swedbank Hypotek	2750270411	1,22%	2024-10-25	6 250 000	6 250 000
Swedbank Hypotek	2853384432	1,30%	2028-12-21	2 674 750	500 000
				15 174 750	6 750 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					8 424 750
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					12 674 750
Kortfristig del av långfristig skuld				6 750 000	500 000
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 500 000 kr.					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				35 376 000	35 376 000
Varav obelånade				9 676 000	9 676 000
Not 16 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				5 190	5 205
Arbetsgivaravgifter				3 207	2 858
Övriga kortfristiga skulder				4 265	4 265
				12 662	12 328

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	39 508	43 948
Övriga upplupna kostnader	14 969	28 293
Förutbetalda hyror och avgifter	252 101	245 652
	306 578	317 893

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Värnamo

..... Anita Andersson	 Carina Lingeskog	 Christer Holmberg
..... Jonas Forsberg	 Jonas Lilja	 Madeleine Eklöf
..... Peter Halvordsson		

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

..... Tobias Wirén Av föreningen vald revisor	 Malin Johannesson BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor
---	--

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Törnskatan i Värnamo, org.nr. 716403-5037

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Törnskatan 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Törnskatan 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 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.

Värnamo

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tobias Wirén
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

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

CHRISTER HOLMBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 21:27:24



JONAS FORSBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 09:39:28



PETER HALVORDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 06:22:10



MADELEINE EKLÖF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 13:47:16



CARINA LINGESKOG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 13:00:23



ANITA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 13:55:32



JONAS LILJA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 16:13:29



TOBIAS WIRÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 13:34:59



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 11:07:45



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

TOBIAS WIRÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 09:31:34



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 11:07:57



HSB – där möjligheterna bor