



ÅRSREDOVISNING 2024

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
2024-01-01—2024-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

Verksamheten

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

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

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

- Upprustning av lekplatserna (2023)
- 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)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

- Byte av förrådsdörrar
- Byte av båda torktumlarna i tvättstugan
- Byte av belysning till garagen till LED-lampor
- Renovering soprum, arbete utfört av medlemmar under städdagar

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 50 tkr:

- Byte av tvättmaskiner vid behov, den äldsta kommer bytas i början på året
- Nedsikring av stora träd på området
- Löpande underhåll

Därefter kommande större underhåll:

- Zonparkering (ca år 2025–2026)

Aktiviteter

Föreningen har under året anordnat 3 städdagar och en gårdsfest.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast 2023-01-01 med 4 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat att höja årsavgifterna med ytterligare 3 %. 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, Tele2

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12. På stämman deltog 27 (*föregående års antal* 17) medlemmar. Extra föreningsstämma hölls 2024-08-27 med anledning av beslut om nya stadgar. Stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2024-10-14.

Föreningen hade vid årets slut 83 (85) röstberättigade medlemmar varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 3 (6) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Michael Iselius	ordförande
Karin Sjögren	sekreterare
Marie Ternerblom	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 sekreterare Karin Sjögren och ledamot Marie Ternerblom.

Styrelsen har under året hållit 12 (11) 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

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	4 022	3 892	3 885	3 704	3 664
Res. efter finansiella poster, tkr	562	534	-2 656	777	469
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	802	768	672	652	639
Skuldsättning kr/kvm	4 499	4 459			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 591	4 549			
Sparande per kvm	281	271			
Räntekänslighet, %	5,7	5,9			
Energikostnad per kvm	162	140			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	97	98			

*) Nytt beräkningssätt fr o m år 2023 där IMD för värme och vatten (kall- och varmvatten) samt kabel-TV avgifter har inkluderats i årsavgiften.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	963 998	0	3 569 295	3 253 164	533 585
Resultatdisp enl stämmobeslut -23				533 585	-533 585
				3 786 749	
Avsättn enl plan yttre underhåll -24			511 000	-511 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -24			-41 040	41 040	
Årets resultat					561 693
Belopp vid årets slut	963 998	0	4 039 255	3 316 789	561 693

Resultatdisposition

Föreningsstämman har följande att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 316 789
Årets resultat	561 693
Till stämmans förfogande	3 878 482

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll pga utrangeringskostnad	- 20 455
Balanserat resultat	3 898 937
	3 878 482

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

		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 022 424	3 892 026
Summa rörelsens intäkter		4 022 424	3 892 026
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 867 091	-1 664 363
Periodiskt underhåll	Not 3	-41 040	-85 478
Övriga externa kostnader	Not 4	-37 525	-37 275
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-207 831	-197 211
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-769 423	-748 990
Övriga rörelsekostnader		-20 455	0
Summa rörelsens kostnader		-2 943 364	-2 733 317
Rörelseresultat		1 079 060	1 158 709
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		160 432	57 447
Räntekostnader och liknande resultatposter		-677 800	-682 570
Summa finansiella poster		-517 368	-625 123
Årets resultat		561 693	533 585

Balansräkning**2024-12-31****2023-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 14 Not 7 23 646 575 23 881 203

Mark

2 952 000 2 952 000

Inventarier, verktyg och installationer

Not 8 99 332 0

26 697 907 26 833 203

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

26 698 407 26 833 703

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

0 4 260

Avräkningskonto HSB Göta

1 263 558 1 300 567

Övriga fordringar

Not 10 3 140 24 400

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 254 384 149 731

1 521 082 1 478 958

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12 4 000 000 3 500 000

Kassa och bank

Bankkonton

Not 13 408 284 294 951

408 284 294 951

Summa omsättningstillgångar

5 929 366 5 273 909

Summa tillgångar**32 627 772 32 107 612**

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		963 998	963 998
Fond för yttre underhåll		4 039 256	3 569 295
		<u>5 003 254</u>	<u>4 533 293</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 316 789	3 253 164
Årets resultat		561 693	533 585
		<u>3 878 481</u>	<u>3 786 749</u>
Summa eget kapital		<u>8 881 735</u>	<u>8 320 042</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	21 973 625	22 221 797
		<u>21 973 625</u>	<u>22 221 797</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	285 672	285 672
Leverantörsskulder		292 776	215 533
Skatteskulder		80 755	44 434
Fond för inre underhåll		630 705	583 502
Övriga skulder	Not 15	30 921	17 463
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	451 584	419 169
		<u>1 772 413</u>	<u>1 565 773</u>
Summa skulder		<u>23 746 038</u>	<u>23 787 570</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>32 627 772</u>	<u>32 107 612</u>

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	561 693	533 585
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet (ex utrangering)	20 455	0
Avskrivningar	769 423	748 989
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 351 571	1 282 574
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-79 133	-6 542
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	206 640	-769 948
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 479 078	506 085
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-544 213	0
Investeringar i maskiner/inventarier	-110 369	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-654 582	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-248 172	-323 172
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-248 172	-323 172
Årets kassaflöde	576 324	182 913
Likvida medel vid årets början *)	5 095 518	4 912 605
Likvida medel vid årets slut *)	5 671 842	5 095 518

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

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

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	2,1
Inventarier	10,0

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 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 9 525 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 16 805 744 kr (16 805 744 kr).

Noter

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

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

3 386 988

3 386 988

Hyror

137 600

139 680

Vattenintäkter

145 565

126 784

Värmeintäkter

320 080

250 785

Kabel-TV

37 044

37 044

Intäkter hyra samlings- & övernattningslokal

58 902

0

Övriga intäkter

39 986

51 595

Bruttoomsättning

4 126 165

3 992 876

Avgiftsbortfall

0

130

Hyresbortfall

-2 760

0

Avsatt till inre fond

-100 980

-100 980

4 022 424

3 892 026

Not 2

Driftskostnader

Fastighetsskötsel och lokalvård

111 921

144 994

Reparationer

57 067

72 511

El

94 571

105 535

Uppvärmning

517 537

439 181

Vatten

187 793

164 004

Sophämtning

106 763

106 453

Kabel-TV, internet

61 608

59 780

Övriga avgifter

97 761

82 817

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

427 860

344 242

Förvaltningsarvoden

102 114

99 297

Övriga driftskostnader

102 096

45 549

1 867 091

1 664 363

Not 3

Periodiskt underhåll

Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll

41 040

85 478

41 040

85 478

Not 4

Övriga externa kostnader

Extern revisor - BoRevision

13 125

12 875

Medlemsavgifter

24 400

24 400

37 525

37 275

Noter	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Not 5		
Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	106 428	81 384
Vicevärdsarvode	46 116	44 100
Revisorsarvode	3 152	2 888
Löner och andra ersättningar	4 011	22 935
Sociala kostnader	48 124	45 704
	<u>207 831</u>	<u>197 011</u>
Övriga anställda		
Sociala kostnader	0	200
	<u>0</u>	<u>200</u>
Totalt	207 831	197 211
Not 6		
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	758 386	748 990
Inventarier	11 037	0
	<u>769 423</u>	<u>748 990</u>

Noter	2024-12-31	2023-12-31			
Not 7 Byggnader					
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	35 560 159			
Årets investeringar	544 213	0			
Årets försäljning/ utrangering	-114 938	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 989 434	35 560 159			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 678 956	-10 929 966			
Årets avskrivningar	-758 386	-748 990			
Årets försäljning/utrangering	94 483	0			
Utgående avskrivningar	-12 342 859	-11 678 956			
Utgående bokfört värde	23 646 575	23 881 203			
Taxeringsvärde för Skatan 2					
Byggnad - bostäder	42 180 000	33 740 000			
Mark - bostäder	14 868 000	12 159 000			
Taxeringsvärde totalt	57 048 000	45 899 000			
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer					
Ingående anskaffningsvärde	106 580	106 580			
Årets investeringar	110 369	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	216 949	106 580			
Ingående avskrivningar	-106 580	-106 580			
Årets avskrivningar	-11 037	0			
Utgående avskrivningar	-117 617	-106 580			
Bokfört värde	99 332	0			
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
Not 10 Övriga fordringar					
Skattefordran	0	2 863			
Skattekonto	3 140	21 537			
	3 140	24 400			
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	254 384	149 731			
	254 384	149 731			
Not 12 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2024-12-04	2025-03-04	3 mån	3,25%	1 000 000
HSB Göta ek för BOLAG	2024-10-04	2025-01-04	3 mån	3,75%	500 000
HSB Göta ek för BOLAG	2024-10-04	2025-01-04	3 mån	3,75%	1 000 000
HSB Göta ek för BOLAG	2024-11-04	2025-02-04	3 mån	3,55%	1 000 000
HSB Göta ek för BOLAG	2024-12-04	2025-03-04	3 mån	3,25%	500 000
					4 000 000

Noter		2024-12-31	2023-12-31		
Not 13 Bankkonton					
Swedbank		354 567	294 951		
Handelsbanken		53 717	0		
		408 284	294 951		
Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Länsförsäkringar Hyp	90296452949	1,73%	2026-12-31	3 839 959	50 000
Länsförsäkringar Hyp	90620832320	1,58%	2027-03-31	2 925 000	100 000
Stadshypotek AB	162727	2,96%	2026-03-30	3 469 291	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	4 025 047	99 996
				22 259 297	285 672
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					21 973 625
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					20 830 937
Kortfristig del av långfristig skuld				285 672	285 672
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 285 672 kr.					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				23 386 000	23 386 000
Not 15 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				11 470	10 168
Arbetsgivaravgifter				9 960	8 815
Mervärdesskatt				5 572	-1 520
Övriga kortfristiga skulder				3 919	0
				30 921	17 463
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				38 094	38 471
Övriga upplupna kostnader				86 544	84 471
Förutbetalda hyror och avgifter				326 946	296 227
				451 584	419 168

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Värnamo

Anders Petersson

Göte Steen

Karin Sjögren

Karin Åknert

Marie Ternnerblom

Michael Iselius

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskriftCurt Petersson
Av föreningen vald revisorCarina Westlund Myrén
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Städet i Värnamo för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Stådet i Värnamo för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Värnamo

Digitalt signerad av

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

Curt Petersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-04-07 kl. 11:49:36



KARIN SJÖGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 13:35:59



ANDERS PETERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 05:28:12



GÖTE STEEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 16:00:06



KARIN ÅKNERT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 18:21:31



MARIE TERNERBLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 12:19:52



CURT PETERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 14:30:27



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 11:05:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-04-11 kl. 14:31:56



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 11:06:30



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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