



## ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening  
Törnskatan i Värnamo

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Törnskatan i Värnamo

Org. nr. 716403-5037

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. 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 <sup>2</sup>
		20 st	3	Rok	1 770,0 m <sup>2</sup>
		13 st	4	Rok	1 436,5 m <sup>2</sup>
		41 st			3 734,5 m <sup>2</sup>
<hr/>					
Totalt		41 st			3 734,5 m <sup>2</sup>

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

- Målning av fastigheten slutförd samt byte av delar av panel (2020)
- OVK-besiktning (2021)
- Upprustning av kvarterslokal (2023)

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

- Samtliga hårdytor har asfalterats.
- Samtliga garage har förberetts för laddboxar
- Bytt sand i sandlådan på lekplatsen
- Annat diverse underhåll (översyn på radiatorer, linjemålning på parkeringsplatser, bortplock av bommar vid p-platser, ersättning av trasig kantsten, uppsättning av snökäppar, insynsskydd har ersatts och/eller reparerats, samt upprustning av föreningslokal med ny bäddsoffa)
- För att möta det alltmer digitaliserade styrelsearbetet har en 75-tums TV-skärm inhandlats till kvarterslokalen

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2024-08-15. Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en 35-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Nästa år planerar styrelsen för följande underhåll, total estimerad kostnad på ca 750 tkr:

- Garageportar kommer bytas ut till automatiska takskjutsportar

Därefter kommande större underhåll/investeringar:

- Förslag till nya entrédörrar kommer att tas fram (ca år 2025–2026)

### Aktiviteter

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

### Ekonomi

Avgifterna höjdes senast 2013-01-01. Under året hade föreningen en avgiftsfrimånad, och sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat att låta årsavgifterna vara oförändrade samt att återigen ha en avgiftsfrimånad (januari). Föreningen har även extra amorterat ca 2,2 msek på sina lån.

### Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning.
- Kabel-TV & fiber samt serviceavtal fjärrvärmväxlare, Värnamo Energi.
- Serviceavtal ventilation, GVSV
- Serviceavtal snöröjning, Hillerstorps Schakt

## Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-6-04. På stämman deltog 34 (*föregående års antal* 20) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 61 (60) röstberättigade medlemmar varav HSB Göta utgör en. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Bostadsrättsföreningen har under året erhållit bidrag från Naturvårdsverket för sin investering av laddboxar.

Under året har 5 (1) lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

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

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Christer Holmberg, sekreterare Madeleine Eklöf samt ledamöterna Peter Halvordsson och Jonas Lilja.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Christer Holmberg, Carina Lingeskog, 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**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning, tkr	2 729	2 967	2 961	2 966	2 961
Res. efter finansiella poster, tkr	297	832	748	599	6 664
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	746	810	810	810	810
Skuldsättning kr/kvm	3 327	4 063			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 327	4 063			
Sparande per kvm	391	492			
Räntekänslighet, %	4,5	5,0			
Energikostnad per kvm	74	59			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	100	100			

\*) Nytt beräkningssätt fr o m år 2023 där *ex. IMD, förbrukningsavgifter*, har inkluderats i årsavgiften. Föreningen har under året haft en avgiftsfrimånad.

**Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 492 000	0	4 488 512	7 532 787	831 870
Resultatdisp enl stämmobeslut -23				831 870	-831 870
				8 364 657	
Avsättn enl plan yttre underhåll -24			484 000	-484 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -24			-136 317	136 317	
Årets resultat					296 780
Belopp vid årets slut	3 492 000	0	4 836 195	8 016 974	296 780

**Resultatdisposition**

Föreningsstämman har följande att ta ställning till:

Balanserat resultat	8 016 974
Årets resultat	296 780
Till stämmans förfogande	8 313 754

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	8 313 754
---------------------	-----------

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 4 836 195 kr.

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

		<b>2024-01-01</b>	<b>2023-01-01</b>
<b>Resultaträkning</b>		<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	2 729 463	2 966 604
Summa rörelsens intäkter		2 729 463	2 966 604
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-1 051 545	-870 119
Periodiskt underhåll	Not 3	-136 317	-55 861
Övriga externa kostnader	Not 4	-31 050	-28 800
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-91 783	-98 155
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 028 761	-948 957
Summa rörelsens kostnader		-2 339 456	-2 001 893
<b>Rörelseresultat</b>		<b>390 007</b>	<b>964 711</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		108 656	60 156
Räntekostnader och liknande resultatposter		-201 883	-192 997
Summa finansiella poster		-93 227	-132 841
<b>Årets resultat</b>		<b>296 780</b>	<b>831 870</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 16 Not 7	24 481 289	25 420 947
Mark		1 782 369	1 782 369
Markanläggningar	Not 8	881 938	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	476 709	18 598
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 10	0	850 995
		<u>27 622 305</u>	<u>28 072 909</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>27 622 805</u>	<u>28 073 409</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Göta		609 291	2 079 582
Övriga fordringar	Not 12	37 704	20 097
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	109 600	102 803
		<u>756 595</u>	<u>2 202 482</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 000 000	2 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bankkonton	Not 15	1 498	1 498
		<u>1 498</u>	<u>1 498</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 758 093</u>	<u>4 703 980</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b><u>29 380 898</u></b>	<b><u>32 777 389</u></b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 492 000	3 492 000
Fond för yttre underhåll		4 836 195	4 488 512
		<u>8 328 195</u>	<u>7 980 512</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 016 973	7 532 786
Årets resultat		296 780	831 870
		<u>8 313 753</u>	<u>8 364 656</u>
Summa eget kapital		<u>16 641 948</u>	<u>16 345 168</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	7 924 750	8 424 750
		<u>7 924 750</u>	<u>8 424 750</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	4 500 000	6 750 000
Leverantörsskulder		25 101	528 131
Skatteskulder		18 210	72 575
Fond för inre underhåll		360 474	337 525
Övriga skulder	Not 17	-158 289	12 662
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	68 704	306 578
		<u>4 814 199</u>	<u>8 007 471</u>
Summa skulder		<u>12 738 949</u>	<u>16 432 221</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>29 380 898</u></b>	<b><u>32 777 389</u></b>

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Kassaflödesanalys</b>		
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	296 780	831 870
Avskrivningar	1 028 761	948 957
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 325 541</u>	<u>1 780 827</u>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-24 404	6 084
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-943 272	402 654
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>357 866</u>	<u>2 189 565</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	850 995	-841 845
Investeringar i markanläggningar	-928 356	0
Investeringar i maskiner/inventarier	-500 796	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-578 157</u>	<u>-841 845</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-2 750 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-2 750 000</u>	<u>-500 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 970 291</b>	<b>847 720</b>
<b>Likvida medel vid årets början *)</b>	<b>4 581 080</b>	<b>3 733 360</b>
<b>Likvida medel vid årets slut *)</b>	<b>1 610 789</b>	<b>4 581 080</b>

\*) 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	2,3
Markanläggning	5,0
Inventarier	6,0

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 10 672 503 kr (10 672 503 kr).

Noter	2024-01-01	2023-01-01	
	2024-12-31	2023-12-31	
<b>Eventualförpliktelser</b>			
En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.			
<b>Uppskattningar och bedömningar</b>			
<b>Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>			
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.			
<b>Avsättningar</b>			
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.			
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.			
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter, bostäder	2 784 373	3 025 212
	Övriga intäkter	22 092	17 027
	Bruttoomsättning	2 806 465	3 042 239
	Avgiftsbortfall	4 265	0
	Hysesbortfall	-5 631	0
	Avsatt till inre fond	-75 636	-75 636
		<b>2 729 463</b>	<b>2 966 604</b>
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	42 951	51 537
	Reparationer	85 113	28 712
	El	44 147	25 584
	Uppvärmning	59 356	54 447
	Vatten	173 404	140 514
	Sophämtning	51 226	56 873
	Kabel-TV, internet	58 428	58 428
	Övriga avgifter	72 849	61 647
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	324 428	303 697
	Förvaltningsarvoden	74 457	68 289
	Övriga driftskostnader	65 187	20 391
		<b>1 051 545</b>	<b>870 119</b>
<b>Not 3</b>	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	136 317	55 861
		<b>136 317</b>	<b>55 861</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Extern revisor - BoRevision	13 250	11 000
	Medlemsavgifter	17 800	17 800
		<b>31 050</b>	<b>28 800</b>

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<b>Not 5</b>		
<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	73 075	77 125
Revisorsarvode	600	1 000
Sociala kostnader	12 858	13 955
	<u>86 533</u>	<u>92 080</u>
<b>Övriga anställda</b>		
Löner och ersättningar	5 250	6 075
	<u>5 250</u>	<u>6 075</u>
<b>Totalt</b>	<b>91 783</b>	<b>98 155</b>
<b>Not 6</b>		
<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	939 658	939 658
Inventarier	42 685	9 299
Markanläggningar	46 418	0
	<u>1 028 761</u>	<u>948 957</u>

Noter	2024-12-31	2023-12-31
<b>Not 7 Byggnader</b>		
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	-15 822 910	-14 883 252
Årets avskrivningar	-939 658	-939 658
Utgående avskrivningar	-16 762 568	-15 822 910
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>24 481 289</b>	<b>25 420 947</b>
Taxeringsvärde för Törnskatan 78		
Byggnad - bostäder	27 922 000	27 584 000
Mark - bostäder	15 335 000	12 909 000
Taxeringsvärde totalt	43 257 000	40 493 000
<b>Not 8 Markanläggningar</b>		
Årets investeringar	928 356	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	928 356	0
Årets avskrivningar	-46 418	0
Utgående avskrivningar	-46 418	0
<b>Bokfört värde</b>	<b>881 938</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Inventarier, verktyg och installationer</b>		
Ingående anskaffningsvärde	207 106	207 106
Årets investeringar	500 796	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	707 902	207 106
Ingående avskrivningar	-188 508	-179 209
Årets avskrivningar	-42 685	-9 299
Utgående avskrivningar	-231 193	-188 508
<b>Bokfört värde</b>	<b>476 709</b>	<b>18 598</b>
<b>Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	850 995	9 150
Årets investering	-850 995	841 845
Utgående anskaffningsvärde	0	850 995
<b>Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500

Noter	2024-12-31	2023-12-31			
<b>Not 12 Övriga fordringar</b>					
Skattefordran	0	2 521			
Skattekonto	35 996	17 238			
Övriga fordringar	1 708	338			
	<b>37 704</b>	<b>20 097</b>			
<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	109 600	102 803			
	<b>109 600</b>	<b>102 803</b>			
<b>Not 14 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2024-11-04	2025-05-04	6 mån	3,20%	1 000 000
					<b>1 000 000</b>
<b>Not 15 Bankkonton</b>					
Swedbank	1 498	1 498			
	<b>1 498</b>	<b>1 498</b>			
<b>Not 16 Skulder till kreditinstitut</b>					
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	3,66%	2025-01-28	4 000 000	4 000 000
Swedbank Hypotek	2853384432	1,30%	2028-12-21	2 174 750	500 000
				12 424 750	4 500 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>7 924 750</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					9 924 750
Kortfristig del av långfristig skuld				<b>4 500 000</b>	<b>6 750 000</b>
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 500 000 kr.					
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>					
Uttagna pantbrev i fastighet				35 376 000	35 376 000
Varav obelånade				9 676 000	9 676 000
<b>Not 17 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Källskatt	4 200	5 190			
Arbetsgivaravgifter	2 077	3 207			
Mervärdesskatt*	-170 199	0			
Övriga kortfristiga skulder	5 633	4 265			
	<b>-158 289</b>	<b>12 662</b>			
*) Avser investeringen i laddboxarna					

Noter	2024-12-31	2023-12-31
<b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	51 264	39 508
Övriga upplupna kostnader	16 294	14 969
Förutbetalda hyror och avgifter	1 146	252 101
	<b>68 704</b>	<b>306 578</b>

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad**

Värnamo

Anita Andersson

Carina Lingskog

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 revisorHelin Karam  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## 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 Törnskatan i Värnamo för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Helin Karam  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tobias Wirén  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-02-28 kl. 11:23:18



**JONAS FORSBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 22:58:37



**PETER HALVORDSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 17:34:34



**MADELEINE EKLÖF**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 15:34:42



**CARINA LINGESKOG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-01 kl. 13:03:17



**ANITA ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 07:28:53



**JONAS LILJA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-03-05 kl. 12:26:44



**TOBIAS WIRÉN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-26 kl. 20:39:41



**HELIN KARAM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 08:57:10



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-03-26 kl. 20:41:41



**HELIN KARAM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 08:57:37



# 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.