



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Släggan i Värnamo

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

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

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

TOMTRÄTT

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

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

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Släggan i Värnamo

Org nr 728000-0998

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01—2020-12-31
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

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 bebyggdes året 1971 på fastigheten Släggan 3 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Ynglingagatan 2-26 och Engelbrektskatan 1-41.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad 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	18 st	1	rok	783,0	m ²
		74 st	2	rok	4 811,0	m ²
		57 st	3	rok	4 560,0	m ²
		149 st			10 154,0	m ²
Lokaler	Hyresrätt	8 st			51,0	m ²
		Garage	72 st			
		P-platser	54 st			
		134 st			51,0	m ²
Totalt		283 st			10 205,0	m ²



HSB - där möjligheterna bor

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

- Åtgärder för garantiarbete gällande stambyte, enkät utskickad okt (2019)
- Byte av lekstugeustrustning (2019)
- Stambyte (2015-2016)
- Låsbyte (2016)
- Bytt el i lägenheterna (2015-2016)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder och investeringar:

- Påbörjat uppdatering av utemiljö, asfaltering samt omläggning av avloppsrör
- Energideklaration
- Renovering av övernattningsrum
- Byte av 2 st tvättmaskiner
- Arbete med Skanska efter åtgärder från utskickad enkät gällande garantiarbete av stambytet. Den största åtgärden har berott på en gammal golvbrunn som ej varit plomberad. 40 % av lägenheterna i föreningen har varit påverkade av den avloppslukten som uppstått. Detta arbete har tagit mycket tid för styrelsen att komma till rätta med. Ca. 170 timmars jobb har lagts ner för att få Skanska att åtgärda problemen.

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2020-08-31.


Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Byte av fönster
- Renovering av balkongväggar
- Framöver behöver vi se över våra tak och garage

Åtgärderna uppgår enligt underhållsplanen till ca 43 miljoner kr för den kommande 10-års perioden. Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel och lån.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt till 602 kr/m² bostadslägenhetsyta. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2021 har man beslutat att höja årsavgifterna från 2021-01-01 med 4 %. Avgiften för garage och p-platser höjdes med 50 kr/månad från 2021-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 38 490 000 kr. Under året har föreningen amorterat 885 000 kr, vilket ger en amorteringstakt på ca 44 år. Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider och ett har lämnats rörligt. 



HSB – där möjligheterna bor

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal inklusive vicevärdstjänst, HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal, HSB Förvaltning
- Mätning av individuell förbrukning (el, vatten och värme), Brunata
- Kabel-TV, Com Hem
- El, fjärrvärme, Värnamo Energi
- Trappstädning, Städ da'X AB

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16. På stämman deltog 42 (27) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 183 (186) medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit bonus från HSB Göta. Under året har 16 (25) lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Leif Good	ordförande
Monika Bringander	sekreterare
Thomas Rutberg	vice ordförande
Caroline Nilsson	ledamot
Richard Hiltunen	ledamot
Stefan Svensson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är Caroline Nilsson och Richard Hiltunen.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden och har antagit och arbetar efter HSB-kod.

Firmatecknare har varit Monika Bringander, Leif Good, Thomas Rutberg och Caroline Nilsson, två i förening.

Vicevärd har varit HSB Förvaltning genom Christian Aldernäs-Ehlin.

Revisor har varit Christina Fransson med Yvonne Öhrbom som suppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas årsstämma har varit Monika Bringander med Leif Good som suppleant.

Valberedning har varit Ingrid Nilsson, sammankallande och Laila Danielsson.





HSB - där möjligheterna bor

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	7 439	7 201	6 907	6 848	6 881
Res. efter finansiella poster, tkr	1 199	876	875	1 315	179
Soliditet, %	30	33	32	30	28
Balansomslutning, tkr	62 950	51 549	51 831	51 720	51 215
Eget kapital, tkr	18 446	17 247	16 371	15 496	14 181
Taxeringsvärde, tkr	79 200	79 200	68 462	68 462	68 462
- varav byggnad, tkr	59 000	59 000	52 017	52 017	52 017
Underhållsfond, tkr	13 695	13 850	14 089	14 083	13 567
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	602	563	531	531	531
Bankskuld kr/m ²	3 791	3 139	3 216	3 319	3 411
Belåningsgrad, % (bankskuld/taxvärde)	49	40	48	49	51
Räntekostnader, kr/m ²	68	65	68	72	74

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	812 000		13 849 877	1 709 333	875 831
Resultatdisp enl stämmobeslut -19				875 831	-875 831
				2 585 164	
Avsättn enl plan yttre underhåll -20			0	0	
Ianspråkt från yttre underhåll -20			-154 793	154 793	
Årets resultat					1 199 348
Belopp vid årets slut	812 000		13 695 084	2 739 957	1 199 348

Resultatdisposition

Föreningsstämman har följande att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 739 957
Årets resultat	1 199 348
Till stämmans förfogande	3 939 305

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	3 939 305
---------------------	-----------

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 13 695 084 kr.

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

✍



Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	7 438 772	7 200 520
Summa rörelsens intäkter		<u>7 438 772</u>	<u>7 200 520</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-3 916 741	-3 922 664
Periodiskt underhåll		-154 793	-239 312
Övriga externa kostnader	Not 3	-63 075	-62 663
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-126 241	-93 021
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	<u>-1 292 501</u>	<u>-1 355 406</u>
Summa rörelsens kostnader		<u>-5 553 351</u>	<u>-5 673 066</u>
Rörelseresultat		1 885 421	1 527 454
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 572	7 642
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-689 644</u>	<u>-659 265</u>
Summa finansiella poster		<u>-686 072</u>	<u>-651 623</u>
Årets resultat		1 199 348	875 831

EP

**Balansräkning****2020-12-31** **2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 11	Not 6	42 882 132	44 174 633
Mark			540 000	540 000
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 7	<u>7 831 519</u>	<u>216 570</u>
			51 253 651	44 931 203

Finansiella anläggningstillgångar

1 andel i HSB Göta ek. för.			<u>500</u>	<u>500</u>
			500	500

Summa anläggningstillgångar 51 254 151 44 931 703

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			1 763	9 133
Avräkningskonto HSB Göta			10 392 789	5 452 772
Övriga fordringar		Not 8	18 440	423
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 9	<u>3 770</u>	<u>8 809</u>
			10 416 762	5 471 138

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar Not 10 1 145 000 1 145 000

Kassa och bank

Swedbank			<u>134 391</u>	<u>1 223</u>
			134 391	1 223

Summa omsättningstillgångar 11 696 153 6 617 360

Summa tillgångar **62 950 304** **51 549 064**

**Balansräkning****2020-12-31** **2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

812 000 812 000

Fond för yttre underhåll

13 695 084 13 849 877

14 507 084 14 661 877

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

2 739 957 1 709 333

Årets resultat

1 199 348 875 831

3 939 305 2 585 164

Summa eget kapital

18 446 389 17 247 040**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 11 37 440 000 30 935 000

37 440 000 30 935 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 11 1 050 000 940 000

Leverantörsskulder

3 964 875 538 934

Skatteskulder

14 734 6 986

Fond för inre underhåll

1 342 279 1 286 850

Övriga skulder

Not 12 74 740 4 995

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13 617 287 589 259

7 063 915 3 367 023

Summa skulder

44 503 915 34 302 023**Summa eget kapital och skulder****62 950 304** **51 549 064**

**Noter****2020-01-01** **2019-01-01**
2020-12-31 **2019-12-31****Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet 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	2,6
Ombyggnader	5,0

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har 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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 21,4% 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 2 567 600 kr (2 567 600 kr).



Noter		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
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	6 115 920	5 715 672
	Hyror	286 280	287 840
	Elintäkter	322 012	397 173
	Vattenintäkter	214 698	236 718
	Värmeintäkter	577 451	753 516
	Övriga intäkter	176 863	61 319
	Bruttoomsättning	<u>7 693 224</u>	<u>7 452 238</u>
	Hysesbortfall	-9 450	-6 716
	Avsatt till inre fond	-245 002	-245 002
		7 438 772	7 200 520
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	953 762	957 988
	Reparationer	89 451	45 885
	El	436 038	514 826
	Uppvärmning	878 588	1 021 747
	Vatten	438 467	477 975
	Sophämtning	236 555	132 644
	Kabel-TV, internet	53 569	53 546
	Övriga avgifter	97 598	78 563
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	212 921	205 173
	Förvaltningsarvoden	386 336	362 357
	Övriga driftskostnader	133 456	71 961
		<u>3 916 741</u>	<u>3 922 664</u>
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	12 875	12 463
	Medlemsavgifter	50 200	50 200
		<u>63 075</u>	<u>62 663</u>



Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 4		
Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	101 500	71 500
Revisorsarvode	3 000	3 000
Löner och andra ersättningar	1 400	0
Sociala kostnader	20 341	18 521
	126 241	93 021
Not 5		
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	1 292 501	1 292 501
Inventarier	0	62 905
	1 292 501	1 355 406

EF



Noter	2020-12-31	2019-12-31			
Not 6 Byggnader					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2065				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1971				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	54 339 232	54 339 232			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 339 232	54 339 232			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 164 599	-8 872 098			
Årets avskrivningar	-1 292 501	-1 292 501			
Utgående avskrivningar	-11 457 100	-10 164 599			
Utgående bokfört värde	42 882 132	44 174 633			
Taxeringsvärde för Släggan 3					
Byggnad - bostäder	59 000 000	59 000 000			
Mark - bostäder	20 200 000	20 200 000			
Taxeringsvärde totalt	79 200 000	79 200 000			
Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott					
Ingående anskaffningsvärde	216 570	0			
Årets investering	7 614 949	216 570			
Utgående anskaffningsvärde	7 831 519	216 570			
Pågående nyanläggning avser utemiljö samt omläggning av avloppsrör. Beräknad utgift uppgår till ca 15 Mkr och beräknas färdig 2021.					
Not 8 Övriga fordringar					
Skattekonto	18 440	423			
	18 440	423			
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Upplupna intäkter	3 770	8 809			
	3 770	8 809			
Not 10 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2021-03-04	2021-06-04	3 mån	0,30%	750 000
HSB Göta ek för BOLAG	2021-01-04	2021-04-04	3 mån	0,30%	395 000
					1 145 000

Noter **2020-12-31** **2019-12-31**

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Länsförsäkringar Hyp	90296627668	2,28%	2025-03-30	8 000 000	0
SBAB	31189098	1,34%	2030-09-30	7 445 000	110 000
SBAB	31189160	1,22%	2030-08-15	6 845 000	220 000
SBAB	31694515	0,92%	2026-01-12	2 700 000	60 000
Swedbank Hypotek	2850580131	2,06%	2026-08-25	3 300 000	220 000
Swedbank Hypotek	2850580149	1,76%	2029-12-20	3 300 000	220 000
Swedbank Hypotek	2952209126	1,55%	2027-12-22	6 900 000	220 000
				38 490 000	1 050 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **37 440 000**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 33 240 000

Kortfristig del av långfristig skuld **1 050 000** **940 000**

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

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna pantbrev i fastighet 43 700 000 36 200 000
Varav obelånade *0* *0*

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdesskatt	67 272	0
Övriga kortfristiga skulder	7 468	4 995
	74 740	4 995

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	44 624	45 361
Övriga upplupna kostnader	2 380	2 346
Förutbetalda hyror och avgifter	570 283	541 552
	617 287	589 259



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Släggan i Värnamo, 728000-0998

Noter

2020-12-31


2019-12-31

Värnamo ^{19/4} 2021

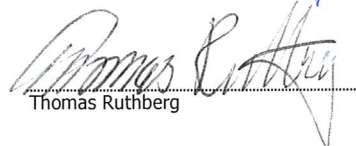

Caroline Nilsson


Leif Good


Monika Bringander


Richard Hiltunen



Stefan Svensson


Thomas Ruthberg

Vår revisionsberättelse har 2021 - 04 - 29 avgivits beträffande denna årsredovisning



Christina Fransson
Av föreningen vald revisor



Emil Persson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Släggan i Värnamo, org.nr. 728000-0998

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Släggan i Värnamo för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Släggan i Värnamo för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionsssed 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:

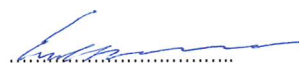
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Värnamo den 19/4 2021



Emil Persson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Christina Fransson

Av föreningen vald revisor

29/4 2021