



# ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Städet 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 Städet i Värnamo

Org. Nr 716403-2059

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.

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

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

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

*ef*





HSB - där möjligheterna bor

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

- 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 (2013-2015, 2017-2018)
- Konvertering till vattenburen värme (2010)
- Målning av hela bostadsområdet (2008)
- Ombyggnad av 14 carport till garage (2007)

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Vattenlarm installerade i samtliga lägenheter
- Tvättning av fasader
- Asfalteringsarbete

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom. Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Målning samt byte av bräder av fasaden
- Byte av fönster
- Byte av förrådsdörrar vid behov

### Aktiviteter

Föreningen har anordnat 1 höststäddag.

### Ekonomi

Årsavgifterna har under år 2020 uppgått till 639 kr/kvm. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2021 har man beslutat att höja årsavgifterna from 2021-01-01 med 2 %.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 15 319 890 kr. Under året har föreningen amorterat 249 996 kr, vilket ger en amorteringstakt på ca 61 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.



HSB - där möjligheterna bor

## Medlemsinformation

### Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal, HSB Förvaltning och Nya Crenova i Värnamo AB.
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar.
- Kabel-tv, Com Hem.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-08. På stämman deltog 35 (21) medlemmar.

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

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit bonus från HSB Göta.

Under året har 5 (4) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

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

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Karin Sjögren och Marie Ternnerblom.

Styrelsen har under året hållit 11 (13) sammanträden.

Firmatecknare har varit Michael Iselius, Karin Sjögren, Göte Steen och Marie Ternnerblom, två i förening.

Vicevärd har varit Karin Sjögren.

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

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

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



HSB - där möjligheterna bor

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	3 664	3 636	3 544	3 477	3 411
Res. efter finansiella poster, tkr	469	60	325	1 355	924
Soliditet, %	37	34	40	39	35
Balansomslutning, tkr	26 342	26 730	23 129	22 436	21 113
Eget kapital, tkr	9 665	9 196	9 137	8 812	7 457
Taxeringsvärde, tkr	36 521	36 521	36 521	29 669	29 669
- varav byggnad, tkr	25 685	25 685	25 685	20 156	20 156
Underhållsfond tkr	6 275	6 599	7 137	7 001	5 598
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	639	620	612	597	591
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	3 160	3 217	2 541	2 572	2 603
Belåningsgrad, % (bankskuld/taxvärde)	42	43	34	42	43
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	73	71	64	64	76

## Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	963 998	0	6 599 278	1 573 294	59 653
Resultatdisp enl stämmobeslut -19				59 653	-59 653
				1 632 948	
Avsättn enl plan yttre underhåll -20			107 000	-107 000	
Ianspråk från yttre underhåll -20			-431 613	431 613	
Årets resultat					469 224
Belopp vid årets slut	963 998	0	6 274 665	1 957 561	469 224

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har följande att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 957 561
Årets resultat	469 224
Till stämmans förfogande	2 426 785

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	2 426 785
---------------------	-----------

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 6 274 665 kr.

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



<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	3 664 493	3 636 455
Summa rörelsens intäkter		3 664 493	3 636 455
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-1 547 979	-1 696 714
Periodiskt underhåll		-431 613	-649 309
Övriga externa kostnader	Not 3	-35 150	-24 400
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-166 590	-204 813
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-661 727	-661 727
Summa rörelsens kostnader		-2 843 060	-3 236 963
<b>Rörelseresultat</b>		<b>821 433</b>	<b>399 491</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 383	2 521
Räntekostnader och liknande resultatposter		-353 592	-342 359
Summa finansiella poster		-352 209	-339 838
<b>Årets resultat</b>		<b>469 224</b>	<b>59 653</b>





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

Byggnader	Not 12	Not 6	21 271 853	21 919 214
Mark			2 952 000	2 952 000
Inventarier, verktyg och installationer		Not 7	28 731	43 097
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 8	0	273 399
			<u>24 252 585</u>	<u>25 187 710</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

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

Summa anläggningstillgångar 24 253 085 25 188 210

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			-111	268
Avräkningskonto HSB Göta			961 905	1 483 206
Övriga fordringar		Not 9	2 453	12 028
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 10	1 171	2 093
			<u>965 418</u>	<u>1 497 595</u>

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar		Not 11	1 000 000	0
---------------------------------	--	--------	-----------	---

*Kassa och bank*

Swedbank			123 126	43 850
			<u>123 126</u>	<u>43 850</u>

Summa omsättningstillgångar 2 088 544 1 541 445

**Summa tillgångar****26 341 629 26 729 656**

EF



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

Medlemsinsatser

963 998

963 998

Fond för yttre underhåll

6 274 6656 599 278

7 238 663

7 563 276

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 957 561

1 573 294

Årets resultat

469 22459 653

2 426 785

1 632 948

Summa eget kapital

9 665 4489 196 224**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

15 069 89415 344 890

15 069 894

15 344 890

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

249 996

249 996

Leverantörsskulder

320 953

912 880

Skatteskulder

29 409

78 910

Fond för inre underhåll

619 865

597 306

Övriga skulder

Not 13

34 013

33 808

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

352 050315 642

1 606 286

2 188 542

Summa skulder

16 676 18017 533 432**Summa eget kapital och skulder****26 341 629****26 729 656**

SP

**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	1,9
Ombyggnader	2,5
Inventarier	20,0

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 framåttriktat.

**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 8 349 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 16 805 744 kr (16 805 744 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.

<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter, bostäder	3 099 765	3 009 504
	Hyror	166 770	161 520
	Vattenintäkter	155 374	188 862
	Värmeintäkter	298 239	372 835
	Övriga intäkter	93 575	53 194
	Bruttoomsättning	<u>3 813 723</u>	<u>3 785 915</u>
	Hysesbortfall	-48 250	-48 480
	Avsatt till inre fond	<u>-100 980</u>	<u>-100 980</u>
		<b>3 664 493</b>	<b>3 636 455</b>
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	163 778	173 664
	Reparationer	43 197	36 471
	El	74 514	84 819
	Uppvärmning	405 547	492 942
	Vatten	197 974	247 919
	Sophämtning	128 150	78 336
	Kabel-TV, internet	55 730	54 396
	Övriga avgifter	66 685	54 431
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	273 907	273 907
	Förvaltningsarvoden	92 637	91 440
	Övriga driftskostnader	45 861	108 389
		<u>1 547 979</u>	<u>1 696 714</u>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Extern revisor - BoRevision	10 750	0
	Medlemsavgifter	24 400	24 400
		<u>35 150</u>	<u>24 400</u>

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	79 939	88 980
Vicevärdsarvode	39 732	38 220
Revisorsarvode	2 602	2 558
Löner och andra ersättningar	4 650	22 875
Sociala kostnader	38 383	46 756
	165 306	199 389
<b>Övriga anställda</b>		
Löner och ersättningar	825	3 975
Sociala kostnader	459	1 449
	1 284	5 424
<b>Totalt</b>	<b>166 590</b>	<b>204 813</b>
<b>Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	647 361	647 361
Inventarier	14 366	14 366
	<b>661 727</b>	<b>661 727</b>





Noter	2020-12-31	2019-12-31			
<b>Not 6 Byggnader</b>					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2078				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1979				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	31 282 991	23 430 189			
Årets investeringar	0	8 161 004			
Årets försäljning/ utrangering	0	-308 202			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 282 991	31 282 991			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 363 776	-9 024 617			
Årets avskrivningar	-647 361	-647 361			
Årets försäljning/utrangering	0	308 202			
Utgående avskrivningar	-10 011 137	-9 363 776			
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>21 271 853</b>	<b>21 919 214</b>			
Taxeringsvärde för Skatan 2					
Byggnad - bostäder	25 685 000	25 685 000			
Mark - bostäder	10 836 000	10 836 000			
Taxeringsvärde totalt	36 521 000	36 521 000			
<b>Not 7 Inventarier, verktyg och installationer</b>					
Ingående anskaffningsvärde	106 580	106 580			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	106 580	106 580			
Ingående avskrivningar	-63 483	-49 117			
Årets avskrivningar	-14 366	-14 366			
Utgående avskrivningar	-77 849	-63 483			
<b>Bokfört värde</b>	<b>28 731</b>	<b>43 097</b>			
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>					
Ingående anskaffningsvärde	273 399	3 511 269			
Årets investering	0	-3 237 870			
Omfört till byggnad	0	-8 161 004			
Omfört till underhåll	-273 399				
Utgående anskaffningsvärde	0	273 399			
<b>Not 9 Övriga fordringar</b>					
Skattefordran	2 281	0			
Skattekonto	172	12 028			
	<b>2 453</b>	<b>12 028</b>			
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Upplupna intäkter	1 171	2 093			
	<b>1 171</b>	<b>2 093</b>			
<b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2020-12-04	2021-03-04	3 mån	0,30%	1 000 000
					<b>1 000 000</b>

EP

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

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Länsförsäkringar Hyc	90296452949	1,73%	2026-12-31	4 027 459	50 000
Länsförsäkringar Hyc	90620832320	1,58%	2027-03-31	3 300 000	100 000
Stadshypotek AB	687877	3,94%	2023-03-01	4 425 031	99 996
Stadshypotek AB	958043	1,58%	2022-03-30	3 567 400	0
				15 319 890	249 996

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **15 069 894**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 14 069 910

Kortfristig del av långfristig skuld **249 996**    **249 996**

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**

Uttaga pantbrev i fastighet	18 356 000	18 356 000
<i>Varav obelånade</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

**Not 13 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	11 701	17 092
Arbetsgivaravgifter	11 464	16 716
Mervärdesskatt	10 711	0
Övriga kortfristiga skulder	137	0
	<b>34 013</b>	<b>33 808</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	14 529	19 385
Övriga upplupna kostnader	1 190	2 366
Förutbetalda hyror och avgifter	336 331	293 891
	<b>352 050</b>	<b>315 642</b>







HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Städet i Värnamo, 716403-2059

**Noter**

**2020-12-31**


**2019-12-31**

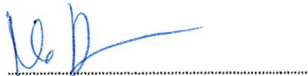
Värnamo 14 / 4 2021

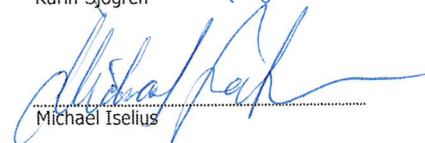
  
Anders Petersson

  
Göte Steen

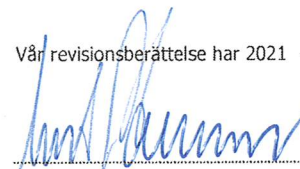
  
Karin Sjögren

  
Karin Åkner

  
Marie Ternnerblom

  
Michael Iselius

Vår revisionsberättelse har 2021 - 04 - 20 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Curt Petersson  
Av föreningen vald revisor

  
**Emil Persson**  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Stådet 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. 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.

EP



## 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 Städet 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 *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

### Revisorers 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

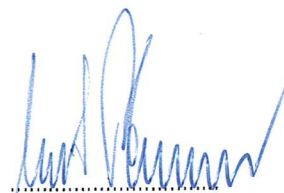
Värnamo den 14/4 2021



Emil Persson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

20/4 2021



Curt Petersson

Av föreningen vald revisor