



ÅRSREDOVISNING 2021

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

2021-01-01—2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

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

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

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

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

- Vattenlarm installerade i samtliga lägenheter (2020)
- Tvättat fasaden (2020)
- Renovering av samlingslokal samt övernattningsrum (2019)
- Byte av 17 st förrådsdörrar samt renovering av 1 förråd (2019)
- Byte av utebelysning (2019)
- Byte av tak (2018-2019)
- Byte av takfläktar (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 underhållsåtgärder:

- Bytt mätare för fjärrvärme, varm- och kall-vatten

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 2 städdagar.

Ekonomi

Årsavgifterna har under år 2021 uppgått till 652 kr/kvm. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2022 har man beslutat att höja årsavgifterna from 2022-01-01 med 3 %.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 15 069 894 kr. Under året har föreningen amorterat 249 996 kr, vilket ger en amorteringstakt på ca 60 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.

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 2021-06-08. På stämman deltog 19 (35) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 84 (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 återbäring från HSB Göta.

Under året har 2 (5) 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 Göte Steen, Anders Petersson och Michael Iselius.

Styrelsen har under året hållit 11 (11) 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.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	3 704	3 664	3 636	3 544	3 477
Res. efter finansiella poster, tkr	777	469	60	325	1 355
Soliditet, %	39	37	34	40	39
Balansomslutning, tkr	26 991	26 342	26 730	23 129	22 436
Eget kapital, tkr	10 442	9 665	9 196	9 137	8 812
Taxeringsvärde, tkr	45 899	36 521	36 521	36 521	29 669
- varav byggnad, tkr	33 740	25 685	25 685	25 685	20 156
Underhållsfond tkr	6 426	6 275	6 599	7 137	7 001
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	652	639	620	612	597
Bankskuld kr/m ²	3 108	3 160	3 217	2 541	2 572
Belåningsgrad, % (bankskuld/taxvärde)	33	42	43	34	42
Räntekostnader kr/m ²	72	73	71	64	64

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	963 998	0	6 274 665	1 957 561	469 224
Resultatdisp enl stämmobeslut -20				469 224	-469 224
				<u>2 426 785</u>	
Avsättn enl plan yttre underhåll -21			173 000	-173 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -21			-21 354	21 354	
Årets resultat					<u>777 001</u>
Belopp vid årets slut	963 998	0	6 426 311	2 275 139	777 001

Resultatdisposition

Föreningsstämman har följande att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 275 139
Årets resultat	<u>777 001</u>
Till stämmans förfogande	3 052 140

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	3 052 140
---------------------	-----------

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 6 426 311 kr.

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

Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 704 415	3 664 493
Summa rörelsens intäkter		3 704 415	3 664 493
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 692 044	-1 547 979
Periodiskt underhåll		-21 354	-431 613
Övriga externa kostnader	Not 3	-34 400	-35 150
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-143 179	-166 590
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-691 211	-661 727
Summa rörelsens kostnader		-2 582 188	-2 843 060
Rörelseresultat		1 122 227	821 433
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 674	1 383
Räntekostnader och liknande resultatposter		-349 899	-353 592
Summa finansiella poster		-345 225	-352 209
Årets resultat		777 001	469 224

Balansräkning			2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>				
Byggnader	Not 12	Not 6	20 889 848	21 271 853
Mark			2 952 000	2 952 000
Inventarier, verktyg och installationer		Not 7	14 365	28 731
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 8	52 465	0
			<u>23 908 679</u>	<u>24 252 585</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>				
1 andel i HSB Göta ek. för.			500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar			<u>23 909 179</u>	<u>24 253 085</u>
Omsättningstillgångar				
<i>Kortfristiga fordringar</i>				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			698	-111
Avräkningskonto HSB Göta			656 164	961 905
Övriga fordringar		Not 9	103 467	2 453
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 10	167 469	1 171
			<u>927 798</u>	<u>965 418</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>				
Övriga kortfristiga placeringar		Not 11	2 000 000	1 000 000
<i>Kassa och bank</i>				
Swedbank			153 533	123 126
			<u>153 533</u>	<u>123 126</u>
Summa omsättningstillgångar			<u>3 081 331</u>	<u>2 088 544</u>
Summa tillgångar			<u>26 990 510</u>	<u>26 341 629</u>

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	963 998	963 998
Fond för yttre underhåll	6 426 311	6 274 665
	<u>7 390 309</u>	<u>7 238 663</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 275 139	1 957 561
Årets resultat	777 001	469 224
	<u>3 052 140</u>	<u>2 426 785</u>
Summa eget kapital	<u>10 442 449</u>	<u>9 665 448</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 11 252 498	15 069 894
	<u>11 252 498</u>	<u>15 069 894</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 3 817 396	249 996
Leverantörsskulder	300 267	320 953
Skatteskulder	68 054	29 409
Fond för inre underhåll	643 601	619 865
Övriga skulder	Not 13 31 181	34 013
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 435 063	352 050
	<u>5 295 562</u>	<u>1 606 286</u>
Summa skulder	<u>16 548 060</u>	<u>16 676 180</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>26 990 510</u>	<u>26 341 629</u>

Noter

2021-01-01
2021-12-312020-01-01
2020-12-31**Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 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 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	1,9
Ombyggnader	2,8
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 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 8 524 kronor per lägenhet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 16 805 744 kr (16 805 744 kr).

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
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	
	3 161 844	3 099 765
	127 200	166 770
	158 393	155 374
	314 559	298 239
	46 538	93 575
	3 808 534	3 813 723
	-3 139	-48 250
	-100 980	-100 980
	3 704 415	3 664 493
Not 2	Driftskostnader	
	161 780	163 778
	52 379	43 197
	100 691	74 514
	461 992	405 547
	197 991	197 974
	131 379	128 150
	56 468	55 730
	67 531	66 685
	344 242	273 907
	96 910	92 637
	20 681	45 861
	1 692 044	1 547 979
Not 3	Övriga externa kostnader	
	10 000	10 750
	24 400	24 400
	34 400	35 150

Noter	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	67 462	79 939
Vicevärdsarvode	39 984	39 732
Revisorsarvode	2 618	2 602
Löner och andra ersättningar	0	4 650
Sociala kostnader	32 915	38 383
	<u>142 979</u>	<u>165 306</u>
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	0	825
Sociala kostnader	200	459
	<u>200</u>	<u>1 284</u>
Totalt	<u>143 179</u>	<u>166 590</u>
Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	676 845	647 361
Inventarier	14 366	14 366
	<u>691 211</u>	<u>661 727</u>

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 6 Byggnader		
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	31 282 991
Årets investeringar	294 840	0
Årets försäljning/ utrangering	-75 621	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 502 210	31 282 991
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 011 137	-9 363 776
Årets avskrivningar	-676 845	-647 361
Årets försäljning/utrangering	75 621	0
Utgående avskrivningar	-10 612 361	-10 011 137
Utgående bokfört värde	20 889 848	21 271 853
Taxeringsvärde för Skatan 2		
Byggnad - bostäder	33 740 000	25 685 000
Mark - bostäder	12 159 000	10 836 000
Taxeringsvärde totalt	45 899 000	36 521 000
Not 7 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	106 580	106 580
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	106 580	106 580
Ingående avskrivningar	-77 849	-63 483
Årets avskrivningar	-14 366	-14 366
Utgående avskrivningar	-92 215	-77 849
Bokfört värde	14 365	28 731
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	0	273 399
Årets investering	347 305	-273 399
Omfört till byggnad	-294 840	0
Utgående anskaffningsvärde	52 465	0
Pågående nyanläggning avser fönsterbyte och panelbyte samt målning. Beräknad utgift uppgår till ca 4,5 mkr för fönsterbyte samt ca 4,5 mkr för panelbyte samt målning. Samtliga åtgärder beräknas vara klara 2022.		
Not 9 Övriga fordringar		
Skattefordran	88 910	2 281
Skattekonto	14 557	172
	103 467	2 453

Noter	2021-12-31	2020-12-31			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	165 237	0			
Upplupna intäkter	2 232	1 171			
	167 469	1 171			
Not 11 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2021-12-04	2022-03-04	3 mån	0,32%	400 000
HSB Göta ek för BOLAG	2021-11-04	2022-02-04	3 mån	0,32%	400 000
HSB Göta ek för BOLAG	2021-10-04	2022-01-04	3 mån	0,32%	400 000
HSB Göta ek för BOLAG	2021-12-04	2022-03-04	3 mån	0,32%	800 000
					2 000 000
Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Länsförsäkringar Hyc	90296452949	1,73%	2026-12-31	3 977 459	50 000
Länsförsäkringar Hyc	90620832320	1,58%	2027-03-31	3 200 000	100 000
Stadshypotek AB	687877	3,94%	2023-03-01	4 325 035	99 996
Stadshypotek AB	958043	1,58%	2022-03-30	3 567 400	3 567 400
				15 069 894	3 817 396
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					11 252 498
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					13 819 914
Kortfristig del av långfristig skuld				3 817 396	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.					
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 249 996					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				18 356 000	18 356 000
<i>Varav obelånade</i>				0	0
Not 13 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				2 284	11 701
Arbetsgivaravgifter				2 392	11 464
Mervärdesskatt				23 907	10 711
Övriga kortfristiga skulder				2 598	137
				31 181	34 013
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				14 201	14 529
Övriga upplupna kostnader				100 781	1 190
Förutbetalda hyror och avgifter				320 081	336 331
				435 063	352 050

Noter**2021-12-31****2020-12-31****Denna årsredovisning är elektroniskt signerad**

Anders Petersson

Göte Steen

Karin Sjögren

Karin Åknert

Marie Ternnerblom

Michael Iselius

.....

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

Curt Petersson
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Städet i Värnamo för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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. Revisorerans 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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