



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Törnskatan 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 Törnskatan i Värnamo

Org. nr. 716403-5037

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 byggdes år 1989-1990 på fastigheten Törnskatan 78 i Värnamo som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 41 st bostadshus med adresserna: Törnskatevägen 78-118.

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, försäkring mot ohyra och bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	8 st	2	rok	528,0 m ²
		20 st	3	Rok	1 770,0 m ²
		13 st	4	Rok	1 436,5 m ²
		41 st			3 734,5 m ²
Totalt		41 st			3 734,5 m ²



HSB – där möjligheterna bor

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

- Radonmätning, filterbyte och inspektion av ventilationsaggregat (2016)
- Rengöring samt målning av tak (2017)
- Komplettering av vindskydd (2017)
- OVK-besiktning (2018)
- Målningsarbete (2019)
- Borttagning av plantering av garagegavlar (2019)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Målning av fastigheten slutförd samt byte av delar av panel

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2020-10-07.

Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

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

- OVK-besiktning
- Målning av kvartersgården, samlingslokal, kök och hall.

Aktiviteter

Bostadsrättsföreningen har haft gemensam vår-, och höststädning av utemiljön.

Bostadsrättsföreningen avslutade året med att ge en chokladask till alla boende.

Ekonomi

Avgifterna höjdes senast 2013-01-01. Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt till 810 kr/kvm. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2021 har man beslutat att låta årsavgifterna vara oförändrade.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 17 349 750kr. Under året har föreningen amorterat 500 000 kr, vilket ger en amorteringstakt på ca 35 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.

Återföring av nedskrivning 8 000 000 kr påverkar ej kassaflödet.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar.
- Kabel-TV & fiber, Värnamo Energi.
- Serviceavtal ventilation, Ömangruppen
- Tekniskt avtal, Henriks Allservice

✍

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-23. På stämman deltog 25 (28) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 59 (61) 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 6 (5) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Christer Holmberg	ordförande
Irené Rosander	sekreterare
Jerry Englund	ledamot
Ragnhild Utterström	ledamot
Hans Widerquist	ledamot
Anita Andersson	ledamot
Carina Lingeskog	ledamot
Sally Hjulfors	ledamot
Jonas Forsberg	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Christer Holmberg, Hans Widerquist och Jerry Englund.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Christer Holmberg, Irené Rosander, Hans Widerquist och Anita Andersson, två i förening.

Föreningen har inte haft någon vicevärd.

Revisor har varit Tobias Wirén valda av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma i Värnamo har varit Christer Holmberg.

Valberedning har varit Elisabeth Claesson och Stefan Johansson, sammankallande.



Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	2 961	2 968	2 957	2 779	2 968
Res. efter finansiella poster, tkr	6 664	-565	796	104	912
Soliditet, %	44	29	30	27	26
Balansomslutning, tkr	32 224	26 067	27 172	26 772	27 086
Eget kapital, tkr	14 167	7 503	8 068	7 271	7 168
Taxeringsvärde, tkr	28 366	28 366	28 366	22 718	22 718
- varav byggnad, tkr	19 353	19 353	19 353	14 989	14 989
Underhållsfond, tkr	0	1 503	2 742	2 461	1 922
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	810	810	810	810	810
Bankskuld kr/m ²	4 646	4 780	4 914	5 047	5 181
Belåningsgrad, % (bankskuld/taxvärde)	61	63	65	83	85
Räntekostnader kr/m ²	70	84	87	89	93

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 492 000	0	1 502 996	3 072 628	-564 521
Resultatdisp enl stämmobeslut -19				-564 521	564 521
				2 508 107	
Avsättn enl plan yttre underhåll -20			445 000	-445 000	
Ianspråk från yttre underhåll -20			-1 947 996	1 947 996	
Årets resultat					6 663 525
Belopp vid årets slut	3 492 000	0	0	4 011 103	6 663 525

Resultatdisposition

Föreningsstämman har följande att ta ställning till:

Balanserat resultat	4 011 103
Årets resultat	6 663 525
Till stämmans förfogande	10 674 628

Styrelsen föreslår följande disposition:

Extra avsättning yttre fond	4 000 000
Balanserat resultat	6 674 628
	10 674 628

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 4 000 000 kr.

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

EP

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 960 765	2 967 780
Övriga rörelseintäkter	Not 2	8 000 000	0
Summa rörelsens intäkter		10 960 765	2 967 780
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-868 953	-823 160
Periodiskt underhåll		-2 128 424	-1 611 802
Övriga externa kostnader	Not 4	-27 300	-17 800
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-76 865	-66 904
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-939 658	-703 816
Summa rörelsens kostnader		-4 041 200	-3 223 481
Rörelseresultat		6 919 566	-255 702
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 829	6 715
Räntekostnader och liknande resultatposter		-261 870	-315 534
Summa finansiella poster		-256 041	-308 819
Årets resultat		6 663 525	-564 521

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Not 11 Not 7 28 239 921 21 179 579

Mark

1 782 369 1 782 369

30 022 290 22 961 948

Finansiella anläggningstillgångar

1 andel i HSB Göta ek. för.

500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

30 022 790 22 962 448

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto HSB Göta

644 870 1 539 056

Övriga fordringar

Not 8 52 117 61 280

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9 3 133 3 121

700 120 1 603 457

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 10 1 500 000 1 500 000

Kassa och bank

Swedbank

1 498 1 498

1 498 1 498

Summa omsättningstillgångar

2 201 618 3 104 955

Summa tillgångar

32 224 408 26 067 403

g



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Törnaskatan i Värnamo, 716403-5037

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

3 492 000

3 492 000

Fond för yttre underhåll

0

1 502 996

3 492 000

4 994 996

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

4 011 103

3 072 628

Årets resultat

6 663 525

-564 521

10 674 628

2 508 107

Summa eget kapital

14 166 628

7 503 103

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 11

9 924 750

17 349 750

9 924 750

17 349 750

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 11

7 425 000

500 000

Leverantörsskulder

95 566

97 484

Skatteskulder

12 049

40 788

Fond för inre underhåll

310 126

289 099

Övriga skulder

Not 12

11 283

7 948

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 13

279 007

279 231

8 133 031

1 214 550

Summa skulder

18 057 781

18 564 300

Summa eget kapital och skulder

32 224 408

26 067 403

EP

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 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	2,2
Ombyggnader	4,0
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 8 349 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 10 672 503 kr (10 672 503 kr).

4

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 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	3 025 212	3 025 212
	Övriga intäkter	11 189	18 203
	Bruttoomsättning	3 036 401	3 043 415
	Avsatt till inre fond	-75 636	-75 636
		2 960 765	2 967 780
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Återföring av nedskrivning	8 000 000	0
		8 000 000	0
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	119 700	94 147
	Reparationer	51 572	40 239
	El	20 525	26 576
	Uppvärmning	9 132	9 539
	Vatten	210 829	206 183
	Sophämtning	46 087	36 195
	Kabel-TV, internet	58 428	58 428
	Övriga avgifter	50 484	41 184
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	212 745	212 745
	Förvaltningsarvoden	64 958	61 791
	Övriga driftskostnader	24 493	36 133
		868 953	823 160
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	9 500	0
	Medlemsavgifter	17 800	17 800
	Övrigt	0	0
		27 300	17 800

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	58 400	47 200
Revisorsarvode	1 000	1 000
Löner och andra ersättningar	3 450	5 950
Sociala kostnader	12 619	10 936
	<u>75 469</u>	<u>65 086</u>
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	1 200	1 650
Sociala kostnader	196	168
	<u>1 396</u>	<u>1 818</u>
Totalt	76 865	66 904
Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	939 658	703 816
	<u>939 658</u>	<u>703 816</u>

Noter	2020-12-31	2019-12-31			
Not 7 Byggnader					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2074				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1990				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	41 243 857	41 243 857			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 243 857	41 243 857			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 064 278	-11 360 462			
Årets avskrivningar	-939 658	-703 816			
Utgående avskrivningar	-13 003 936	-12 064 278			
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-8 000 000	-8 000 000			
Årets återföring av nedskrivning	8 000 000	0			
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-8 000 000			
Utgående bokfört värde	28 239 921	21 179 579			
Taxeringsvärde för Yörnskatan 78					
Byggnad - bostäder	19 353 000	19 353 000			
Mark - bostäder	9 013 000	9 013 000			
Taxeringsvärde totalt	28 366 000	28 366 000			
Not 8 Övriga fordringar					
Skattefordran	1 766	0			
Skattekonto	49 066	61 075			
Handkassa	1 285	205			
	52 117	61 280			
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Upplupna intäkter	3 133	3 121			
	3 133	3 121			
Not 10 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2021-01-04	2021-04-04	3 mån	0,30%	700 000
HSB Göta ek för BOLAG	2020-12-04	2021-03-04	3 mån	0,30%	500 000
HSB Göta ek för BOLAG	2020-11-04	2021-02-04	3 mån	0,30%	300 000
					1 500 000

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

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Swedbank Hypotek	2750270320	1,45%	2021-12-22	6 250 000	6 250 000
Swedbank Hypotek	2750270411	1,22%	2024-10-25	6 250 000	0
Swedbank Hypotek	2757809450	1,63%	2021-03-28	800 000	800 000
Swedbank Hypotek	2853384432	1,30%	2028-12-21	4 049 750	375 000
				17 349 750	7 425 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **9 924 750**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 15 474 750

Kortfristig del av långfristig skuld **7 425 000** **500 000**

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	35 376 000	35 376 000
Varav obelånade	9 676 000	9 676 000

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	4 020	4 800
Arbetsgivaravgifter	2 998	3 148
Övriga kortfristiga skulder	4 265	0
	11 283	7 948

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	37 996	39 580
Förutbetalda hyror och avgifter	241 011	239 651
	279 007	279 231

Noter

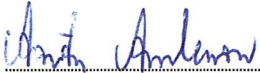
2020-12-31

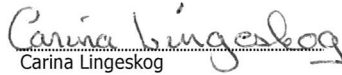
2019-12-31

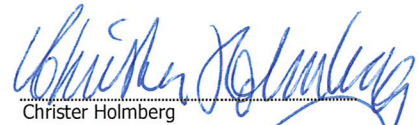
Värnamo

9/3

2021

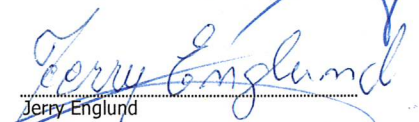

 Anita Andersson

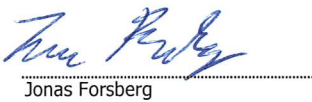

 Carina Lingeskog

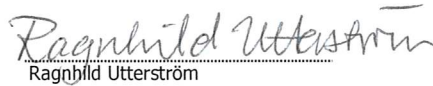

 Christer Holmberg

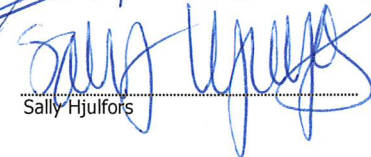

 Hans Widerqvist


 Irene Rosander


 Jerry Englund


 Jonas Forsberg

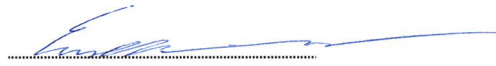

 Ragnhild Utterström


 Sally Hjulfors

Vår revisionsberättelse har 2021 -03 -09 avgivits beträffande denna årsredovisning



Tobias Wirén
 Av föreningen vald revisor



Emil Persson
 BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

22/4 2021

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Törnskatan i Värnamo för 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 Törnaskatan 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

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

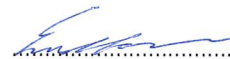
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

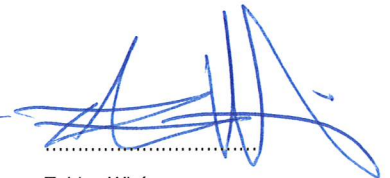
Värnamo den 9 / 3 2021



Emil Persson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

22/4 2021



Tobias Wirén

Av föreningen vald revisor