

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Kyrkoherden i Varberg

Org.nr 769608-9189

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01--2020-12-31,
föreningens 17:e verksamhetsår
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 Varberg.

Bostadsrättsföreningens bostadshus innehar föreningen med äganderätt.

Föreningens Kyrkoherden 1 i Varberg bebyggdes åren 2004-2005. På fastigheten finns 9 uppgångar med adresserna: Bäckgatan 2 A-C, Västra Vallgatan 8 C-E samt Prästgatan 1 A-C.

I fastigheten ingick även en allmän parkeringsanläggning med ca 200 st parkeringsplatser som övergick till Varbergs kommuns ägo under oktober 2013.

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:

Bostadsrätter		4 st	1 rok	155 m ²
		29 st	2 rok	1 778,5 m ²
		35 st	3 rok	3 262,5 m ²
		7 st	4 rok	764 m ²
		75 st		5 960 m ²
Lokaler P-platser under tak	Hyresrätt	5 st		1 650 m ²
	Hyresrätt	59 st		
		64 st		
Totalt		139 st		7 610 m ²

AK

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

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

- Tätning av fasad mot Prästgatan p g a fuktgenomträngning
- System för värmereglering inkl. termostater
- Tvättning av fasader mot garaget
- Uppförande av glasveranda på innergården
- Avloppsspölning
- Installation av solpanelar
- Installation av laddningsboxar till garageplatser
- Installation av dörröppnare på entrédörrar

Fastighetsbesiktning utförs kontinuerligt under året. Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2020-08-31.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Fasadtätning
- Utbyte av porttelefoner

Framtida underhåll

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Underhållskostnaderna för de närmaste 10 åren har beräknats till 4 514 000 kr. Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Slutföra tätning av fasad och fönster vid Prästgatan

Övrigt

Under 2020 har föreningen uppfört ett orangeri på innergården och installerat 134 solpaneler på taket. Föreningen har dessutom installerat nya dörröppnare på 2 entrédörrar, vilket innebär att samtliga entréer nu har dörröppnare.

Budget för år 2021

Budgeten visar på ett positivt resultat efter att 350 000 kr reserverats för 2021 års behov av underhållsfondering enligt styrelsens bedömning.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt 679 kr/m² bostadslägenhetsyta. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2021 har man beslutat att inte höja årsavgifter fr o m 2021-01-01. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 679 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Under året har föreningen tecknat ett nytt hyresavtal med Coop. Dock innebär det nya avtalet en mindre hyresintäkt om cirka 300 000 kronor/år. Under året har föreningen även tecknat ett avtal med Deilig Varberg AB från och med 2020-07-01. Under rådande pandemi 2020 har föreningen gett Thairestaurangen hyresavdrag under tre månader. Föreningen har även erhållit ett hyresbidrag om 16 288 kronor från Boverket för den nedsatta hyran. Således har föreningens hyresintäkter varit mindre under 2020 jämfört med föregående år.

AK

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 62 909 075 kr. Under året har föreningen amorterat 1 122 000 kr.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB
- Tekniskt avtal fastighet, HSB
- Trädgårdsavtal, Markplanering
- Fastighetsförsäkring, LF
- Internet, Telia
- Hisservice, Kone
- Portservice, Assa Abloy
- Dörröppnarservice, RC-hiss
- Ventilation, Caverion
- Fjärrvärme & El, Varbergs energi
- Förvaltartjänst, HSB (fr o m 2021-01-01)

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11. På stämman deltog 44 medlemmar.

Vid årets början hade föreningen 108 st medlemmar. Under året har medlemsantalet minskat med en medlem. Vid årets slut uppgick medlemsantalet i föreningen till 107 st medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 9 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Leif Möller	ledamot, ordförande
Göte Wallin	ledamot, vice ordförande
Eva Larsson	sekreterare
Hans Länsisyrjä	ledamot
Kjell Magnusson	ledamot
Anita Pettersson	ledamot
Harald Sjögren	ledamot
Carl-Fredrik Ekstrand	ledamot
Lars-Erik Wicksell	HSB-ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Leif Möller, ledamöterna Göte Wallin, Harald Sjögren och Carl-Fredrik Ekstrand.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har under året varit Leif Möller, Göte Wallin, Eva Larsson och Hans Länsisyrjä, två i förening.

Vicevärd har under året varit HSB-kontoret.

Revisor har varit Hans-Gunnar Olsson med Leif Strandh som suppleant valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

AK



Föreningens representant till HSB:s distriktsstämma har varit Göte Wallin, med Eva Larsson som suppleant.

Valberedning har varit Lars-Gunnar Berndtsson, sammankallande, samt Anita Bengtsson och Tommy Nyman.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettomsättn, tkr	6 558	6 751	6 798	6 796	6 680
Resultat efter finansiella poster, tkr	178	365	695	1 006	917
Balansomslutning, tkr	136 194	136 627	137 358	139 024	140 867
Eget kapital, tkr	71 069	70 890	70 526	69 831	68 825
Taxeringsvärde, tkr	149 000	149 000	117 000	117 000	117 000
- varav byggnad, tkr	93 800	93 800	79 800	79 800	79 800
Underhållsfond tkr	6 642	6 478	5 951	4 825	4 325
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	679	679	679	679	679
Bankskuld kr/m ²	8 267	8 414	8 562	8 840	9 220
Räntekostnader kr/m ²	99	104	95	104	115

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	58 001 000	0	6 478 030	6 046 570	364 752
Avsättning underhåll 2020			450 000	-450 000	
Ianspråk. yttre underhåll 2020			-285 765	285 765	
Överföring till balanserat resultat				364 752	-364 752
Årets resultat					178 373
Belopp vid årets slut	58 001 000	0	6 642 265	6 247 087	178 373

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	6 247 087
Årets resultat	<u>178 373</u>
	6 425 460

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>6 425 460</u>
	6 425 460

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfond till 6 642 265 kr.

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

AK



Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 557 602	6 751 142
Summa rörelsens intäkter		6 557 602	6 751 142
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 677 657	-2 603 977
Periodiskt underhåll	Not 3	-285 765	-422 810
Övriga externa kostnader	Not 4	-38 000	-38 723
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-169 453	-113 134
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-2 483 091	-2 418 734
Summa rörelsens kostnader		-5 653 966	-5 597 378
Rörelseresultat		903 635	1 153 764
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-725 262	-789 012
Summa finansiella poster		-725 262	-789 012
Årets resultat		178 373	364 752
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		178 373	364 752
Reservering till fond för yttre underhåll		-450 000	-950 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		285 765	422 810
Resultat efter fondförändring		14 139	-162 438

AK



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsföreningen Kyrkoherden i Varberg, 769608-9189

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 14	Not 7	119 979 204	122 269 087
Mark			7 500 000	7 500 000
Markanläggningar		Not 8	2 061 624	2 190 475
Inventarier, verktyg och installationer		Not 9	740 964	0
			<u>130 281 792</u>	<u>131 959 562</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 10	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar			<u>130 282 292</u>	<u>131 960 062</u>
-----------------------------	--	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			7	600
Avräkningskonto HSB Göta			6 512	1
Övriga fordringar		Not 11	300	8
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 12	144 009	160 557
			<u>150 828</u>	<u>161 166</u>

Kortfristiga placeringar

Kassa och bank

Kassa och bank		Not 13	5 760 748	4 505 734
			<u>5 760 748</u>	<u>4 505 734</u>

Summa omsättningstillgångar			<u>5 911 576</u>	<u>4 666 900</u>
-----------------------------	--	--	------------------	------------------

Summa tillgångar

136 193 868 136 626 962



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsföreningen Kyrkoherden i Varberg, 769608-9189

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

58 001 000

58 001 000

Fond för yttre underhåll

6 642 265

6 478 030

64 643 265

64 479 030

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

6 247 088

6 046 570

Årets resultat

178 373

364 752

6 425 461

6 411 322

Summa eget kapital

71 068 725

70 890 352

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

22 051 938

62 909 075

22 051 938

62 909 075

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

40 857 137

1 122 000

Leverantörsskulder

921 099

535 413

Skatteskulder

115 884

71 748

Övriga skulder

Not 15

265 011

247 723

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

914 074

850 651

43 073 205

2 827 535

Summa skulder

65 125 143

65 736 610

Summa eget kapital och skulder

136 193 868

136 626 962

PK

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	1,2
Markanläggning	10,0
Inventarier	2,5

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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 2 973 865 kr.

AK

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	4 045 620	4 045 620
	Hyror	2 244 760	2 428 695
	Elintäkter	14 661	0
	Vattenintäkter	18 660	18 660
	Övriga intäkter	233 901	258 167
		6 557 602	6 751 142
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	461 506	437 439
	Reparationer	201 398	239 917
	El	104 659	137 294
	Uppvärmning	589 791	600 119
	Vatten	221 549	215 217
	Sophämtning	92 984	83 467
	Kabel-TV, internet	196 338	190 550
	Övriga avgifter	54 210	57 383
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	426 200	423 275
	Förvaltningsarvoden	91 462	92 757
	Övriga driftskostnader	237 558	126 560
		2 677 657	2 603 977
Not 3	Periodiskt underhåll		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	285 765	422 810
		285 765	422 810
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	10 000	10 723
	Medlemsavgifter	28 000	28 000
		38 000	38 723



		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Noter			
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	148 100	96 650
	Revisorsarvode	2 000	1 500
	Löner och andra ersättningar	0	207
	Sociala kostnader	17 853	11 777
		<u>167 953</u>	<u>110 134</u>
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	1 500	3 000
		<u>1 500</u>	<u>3 000</u>
	Totalt	169 453	113 134
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	2 289 883	2 289 883
	Inventarier	64 357	0
	Markanläggningar	128 851	128 851
		<u>2 483 091</u>	<u>2 418 734</u>

PK

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2122	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	2004	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	142 214 957	142 091 207
Årets investeringar	0	123 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142 214 957	142 214 957
Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 945 870	-17 655 987
Årets avskrivningar	-2 289 883	-2 289 883
Utgående avskrivningar	-22 235 753	-19 945 870
Utgående bokfört värde	119 979 204	122 269 087
Taxeringsvärde för Kyrkoherden 1		
Byggnad - bostäder	79 000 000	79 000 000
Byggnad - lokaler	14 800 000	14 800 000
	93 800 000	93 800 000
Mark - bostäder	38 000 000	38 000 000
Mark - lokaler	17 200 000	17 200 000
	55 200 000	55 200 000
Taxeringsvärde totalt	149 000 000	149 000 000
Not 8 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	2 553 477	2 553 477
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 553 477	2 553 477
Ingående ackumulerade avskrivningar	-363 002	-234 151
Årets avskrivningar	-128 851	-128 851
Utgående avskrivningar	-491 853	-363 002
Bokfört värde	2 061 624	2 190 475
Not 9 Inventarier, verktyg och installationer		
Årets investeringar	805 321	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	805 321	0
Årets avskrivningar	-64 357	0
Utgående avskrivningar	-64 357	0
Bokfört värde	740 964	0
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 11 Övriga fordringar		
Skattekonto	300	8
	300	8
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	144 009	160 557
	144 009	160 557

AK



Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 13 Kassa och bank		
SEB	5 760 748	4 505 734
	5 760 748	4 505 734

Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
SE-Banken Bolån	33059345	1,03%	2022-12-28	10 655 519	0
SE-Banken Bolån	33059450	1,34%	2023-09-28	11 396 419	0
SE-Banken Bolån	33059477	0,44%	2021-12-28	4 545 519	4 545 519
SE-Banken Bolån	33059485	1,14%	2021-12-28	7 802 618	7 802 618
SE-Banken Bolån	38594702	0,90%	2021-03-28	13 254 000	13 254 000
SE-Banken Bolån	38597175	0,98%	2021-03-28	15 255 000	15 255 000
				62 909 075	40 857 137

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **22 051 938**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 57 299 075

Kortfristig del av långfristig skuld **40 857 137** **1 122 000**

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 91 900 000 91 900 000

Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	45 480	31 500
Arbetsgivaravgifter	17 853	11 777
Mervärdesskatt	97 310	97 189
Övriga kortfristiga skulder	104 368	107 257
	265 011	247 723

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	16 404	18 835
Övriga upplupna kostnader	10 000	10 000
Förutbetalda hyror och avgifter	887 670	821 816
	914 074	850 651



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsföreningen Kyrkoherden i Varberg, 769608-9189

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Varberg 27/7 2021



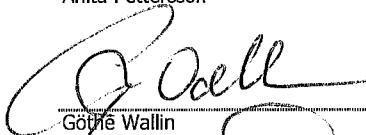
Anita Pettersson



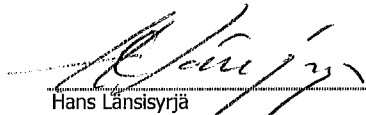
Carl-Fredrik Ekstrand



Eva Larsson



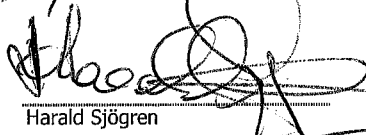
Göthe Wallin



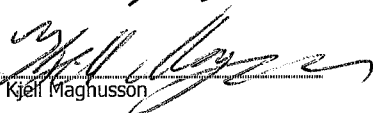
Hans Länsisyrjä



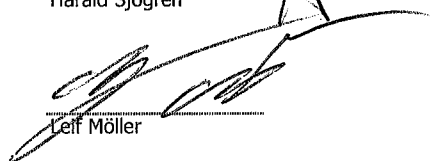
Lars-Erik Wicksell



Harald Sjögren



Kjell Maghussön



Leif Möller

Vår revisionsberättelse har 2021 - 03 - 29 avgivits beträffande denna årsredovisning



Hans-Gunnar Olsson
Av föreningen vald revisor



Arthur Kozak
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kyrkoherden i Varberg, org.nr. 769608-9189

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kyrkoherden i Varberg 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. Revisoremas 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, förfälskning, 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.

AK

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 Kyrkoherden i Varberg 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

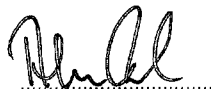
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

Varberg den 29/3 2021



Arthur Kozak

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Hans-Gunnar Olsson

Av föreningen vald revisor