

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Torgbäcken i Varberg

Org.nr 716408-1734

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2020-01-01--2020-12-31,
föreningens 37: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 hus bebyggdes året 1983 på fastigheterna Rådhuset 21 och 23 i Varberg som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheterna finns 2 st bostadshus med adresserna Torggatan 14-16 och Bäckgatan 19 i Varberg.

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. Föreningen har sitt säte i Varberg.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	4 st	1,5 rok	222 m ²
		12 st	2 rok	768 m ²
		1 st	2,5 rok	93,5 m ²
		1 st	3,5 rok	93,5 m ²
		1 st	4 rok	96 m ²
		19 st		1 273 m ²
Lokaler	Hyresrätt	3 st		249 m ²
Carport	Hyresrätt	2 st		
P-platser	Hyresrätt	3 st		
Garage	Hyresrätt	3 st		
		11 st		249 m ²
Totalt		30 st		1 522 m²

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört reparationer och underhållsåtgärder med normal omfattning. Under året har större underhåll genomförts såsom:

- Golven i källaren och i soprummet har målats
- Byte av ventilationsaggregat i caféet
- OVK besiktning

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2020-10-15.

Underhållskostnaderna för de närmsta 10 åren har beräknats till 1 733 000 kr. Under de närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Plåtmålning av taket på Torggatan
- Taket på Bäckgatan ska eventuellt bytas ut och solpaneler installeras
- Fasadmålning av trapphus
- Utvändig målning av fönster mot Torggatan
- Fasadmålning av väggskivor högst upp på Torggatan in mot gården
- Tvätt och anti mossbehandling av glastak över loftgångar
- Tvätt av tak på sop-/cykelhus

Övrigt

En hisskonsultfirma har gjort en grundlig genomgång av våra hissar. Rekommendationen blev att någon modernisering inte behövdes göras. HSB gjorde vårt uppdrag en utredning angående konvertering till vattenburen värme. Slutsatsen blev att det varken var ekonomiskt eller tekniskt möjligt att genomföra den åtgärden.

Budget för år 2021

Budgeten visar på ett positivt resultat efter att 200 000 kr reserverats för 2020 års behov av underhållsfondering enligt styrelsens bedömning.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt till 639 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslöt att inte höja årsavgifterna från och med 2021-01-01. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 639 kr/m² bostadslägenhetsyta. Styrelsen anser att avgifterna i normalfallet ska höjas lite varje år för att undvika större höjningar enskilda år.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 015 736. Under året har föreningen amorterat 152 636 kr.

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.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB
- Tekniskt avtal, HSB
- Fastighetsförsäkring, LF
- Telia fiber, internet, TV

- Hisservice, RC-Hiss
- Systematiskt brandskyddsarbete "Säkert och tryggt brandskydd"
- Låsservice i Varberg AB för lås- och grindautomatik

Medlemsinformation

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

I början av året hade föreningen 23 st medlemmar. Under året har inga förändringar på medlemsantalet skett. Vid året slut uppgick medlemsantalet i föreningen till 23 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 inga lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Mats Jönsson	ledamot, ordförande
Elisabet Røjgren	ledamot, sekreterare
Joseph Hellberg Falguera	ledamot
Annika Aspeblad	ledamot
Kurt Nilsson	ledamot
Lennart Andersson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Mats Jönsson, samt ledamoten Kurt Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare har varit Mats Jönsson, Joseph Hellberg Falguera, Curt Nilsson och Elisabeth Røjgren, två i förening.

Vicevärd har varit HSB-kontoret i Varberg.

Revisor har varit Rune Axelsson, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas distriktsstämma har varit Mats Jönsson med Kurt Nilsson som ersättare.

Valberedning har varit Alf Thorson, sammankallande, och Anita Hellberg.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettomsättn, Tkr	1 320	1 337	1 206	1 308	1 247
Resultat efter finansiella poster, tkr	274	450	-714	392	392
Balansomslutning, tkr	9 484	9 349	9 119	9 896	9 672
Eget kapital, tkr	3 250	2 976	2 526	3 240	2 848
Taxeringsvärde, tkr	24 006	24 006	18 699	18 699	18 699
- varav byggnad, tkr	14 969	14 969	12 701	12 701	12 701
Underhållsfond tkr	1 723	1 547	1 316	1 674	1 374
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	639	639	639	639	639
Bankskuld kr/m ²	4 726	4846	4 965	5 085	5 205
Belåningsgrad %	25	26	34	43	44

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	699 998	0	1 547 363	279 099	449 597
Avsättning underhåll 2020			300 000	-300 000	
Ianspråk. yttre fond 2020			-124 806	124 806	
Överföring till balanserat resultat				449 597	-449 597
Årets resultat					273 504
Belopp vid årets slut	699 998	0	1 722 557	553 502	273 504

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	553 502
Årets resultat	273 504
	<u>827 006</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>827 006</u>
	827 006

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 722 557 kr.

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



Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 319 561	1 336 536
Summa rörelsens intäkter		1 319 561	1 336 536
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-617 807	-506 556
Periodiskt underhåll	Not 3	-124 806	-69 103
Övriga externa kostnader	Not 4	-19 700	-21 825
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-27 934	-26 093
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-171 389	-171 389
Summa rörelsens kostnader		-961 636	-794 966
Rörelseresultat		357 925	541 569
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 913	5 085
Räntekostnader och liknande resultatposter		-90 335	-97 057
Summa finansiella poster		-84 422	-91 972
Årets resultat		273 504	449 597
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		273 504	449 597
Reservering till fond för yttre underhåll		-300 000	-300 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		124 806	69 103
Resultat efter fondförändring		98 310	218 700



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsföreningen Torgbäcken i Varberg, 716408-1734

Balansräkning

2020-12-31 2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Not 7 5 900 231 6 071 620

Mark

1 091 895 1 091 895

6 992 126 7 163 515

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

6 992 626 7 164 015

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

9 2 118

Avräkningskonto HSB Göta

426 869 436 601

Övriga fordringar

Not 9 5 908 5 908

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 58 198 39 944

490 984 484 571

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11 2 000 000 1 700 000

Summa omsättningstillgångar

2 490 984 2 184 571

Summa tillgångar

9 483 610 9 348 586 ₧

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

Medlemsinsatser

699 998 699 998

Fond för yttre underhåll

1 722 557 1 547 363

2 422 555 2 247 361

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

553 502 279 099

Årets resultat

273 504 449 597

827 006 728 696

Summa eget kapital

3 249 561 2 976 057**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12 5 251 116 6 015 736

5 251 116 6 015 736

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 12 764 620 152 636

Leverantörsskulder

96 652 84 776

Skatteskulder

12 199 8 206

Fond för inre underhåll

2 981 5 730

Övriga skulder

Not 13 4 189 12 607

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14 102 292 92 838

982 933 356 793

Summa skulder

6 234 049 6 372 529**Summa eget kapital och skulder****9 483 610 9 348 586 _h**

Noter

**2020-01-01
2020-12-31** **2019-01-01
2019-12-31**

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,9

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, då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

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 X kr

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	814 476	814 476
Hyror	447 552	501 473
Övriga intäkter	57 533	20 587
	1 319 561	1 336 536
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	108 496	145 164
Reparationer	137 611	52 968
El	38 067	38 304
Vatten	78 807	72 167
Sophämtning	47 840	41 100
Kabel-TV, internet	59 627	6 808
Övriga avgifter	13 582	14 378
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	58 964	58 223
Förvaltningsarvoden	63 138	61 239
Övriga driftskostnader	11 676	16 204
	617 807	506 556
Not 3 Periodiskt underhåll		
Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	124 806	69 103
	124 806	69 103
Not 4 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	8 500	10 625
Medlemsavgifter	11 200	11 200
Övrigt	0	0
	19 700	21 825
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	23 000	20 000
Revisorsarvode	1 000	1 000
Löner och andra ersättningar	0	266
Sociala kostnader	3 934	4 807
	27 934	26 073
Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	171 389	171 389
	171 389	171 389

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

Not 7 Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2102	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1983	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	8 850 538	8 850 538
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 850 538	8 850 538

Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 778 918	-2 607 529
Årets avskrivningar	-171 389	-171 389
Utgående avskrivningar	-2 950 307	-2 778 918

Utgående bokfört värde	5 900 231	6 071 620
-------------------------------	------------------	------------------

Taxeringsvärde för Rådhuset 21 & 23

Byggnad - bostäder	12 600 000	12 600 000
Byggnad - lokaler	2 369 000	2 369 000
	14 969 000	14 969 000

Mark - bostäder	8 200 000	8 200 000
Mark - lokaler	837 000	837 000
	9 037 000	9 037 000

Taxeringsvärde totalt	24 006 000	24 006 000
-----------------------	------------	------------

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
----------------------------	-----	-----

Not 9 Övriga fordringar

Skattekonto	5 908	5 908
	5 908	5 908

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	58 198	39 944
	58 198	39 944

Not 11 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2020-12-04	2021-03-04	3 mån	0,30%	2 000 000
					2 000 000

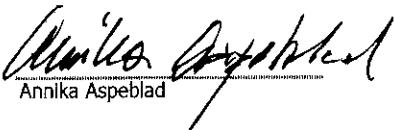
Noter		2020-12-31	2019-12-31		
Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	212524	1,53%	2022-12-01	2 529 724	68 372
Stadshypotek AB	218774	1,56%	2027-12-01	1 480 000	40 000
Stadshypotek AB	218775	1,16%	2024-12-01	1 364 276	14 512
Stadshypotek AB	221646	0,95%	2021-03-01	641 736	641 736
				6 015 736	764 620
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					5 251 116
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					4 601 316
Kortfristig del av långfristig skuld				764 620	152 636
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				8 568 000	8 568 000
Not 13 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				0	6 300
Arbetsgivaravgifter				0	4 807
Övriga kortfristiga skulder				4 189	1 500
				4 189	12 607
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				6 761	6 563
Övriga upplupna kostnader				10 000	10 000
Förutbetalda hyror och avgifter				85 531	76 275
				102 292	92 838

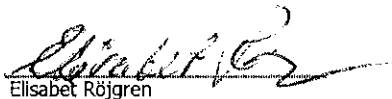
Noter

2020-12-31

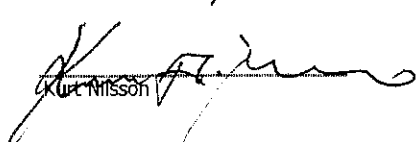
2019-12-31

Varberg 10/2 2021

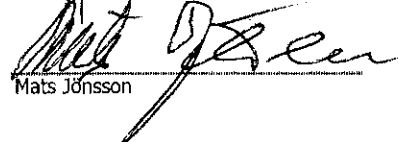

 Annika Aspeblad


 Elisabet Röjgren


 Joseph Hellberg Falguera


 Kurt Nilsson


 Lennart Andersson


 Mats Jönsson

Vår revisionsberättelse har 2021 - 02 - 19 avgivits beträffande denna årsredovisning


 Rune Axelsson
 Av föreningen vald revisor


Fiola Rexhepi
 BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Torgbäcken i Varberg, org.nr. 716408-1734

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Torgbäcken i Varberg för räkenskapsåret 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 Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisor 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.

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 Torgbäcken i Varberg för räkenskapsåret 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 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:

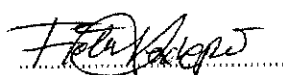
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 räkenskaper. 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 19 / 2 2021



Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Rune Axelsson
Av föreningen vald revisor