

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Turebo i Varberg

Org.nr 716408-2625

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01--2020-12-31,
föreningens 32: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 fastighet Prostlyckan 2 i Varberg bebyggdes år 1988.

Föreningens fastighet Prostlyckan 3 byggdes år 1929 med ombyggnad till 4 lägenheter 2004/2005.

På fastigheten Prostlyckan 2 finns 2 st bostadshus med 7 entréer med adresserna: Drottninggatan 2 A – G.

På fastigheten Prostlyckan 3 finns 1 st bostadshus med 2 entréer med adresserna: Drottninggatan 4 och Eskilsgatan 7.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	7 st	2 rok	454,5 m ²
		1 st	2,1/2 rok	81 m ²
		4 st	2,2/2 rok	364 m ²
		15 st	3 rok	1 149 m ²
		2 st	4 rok	224,50 m ²
		1 st	5 rok	152 m ²
		31 st		2 536 m ²
Förråd	Hyresrätter	5 st		
P-platser	Hyresrätt	3 st		
P-platser	Ingår i bostadsrätterna	31 st		
		34 st		
Totalt		65 st		2 536 m ²

PK

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

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

- På tvätt platsen i garaget byttes plåtväggar 2017
- Isolerat taket i garaget 2017
- Ny belysningsarmatur i trädgård, LED belysning 2017
- Dränering, nedsänkning och ny gräsyta betongplattainnegård 2018
- Stensättning sophus, samt vindskydd 2018
- Stensättning och dränering vid C-husets västra gavel 2018
- Stensättning för piskställ 2018
- Stensättning mellan garageuppfart och nedre trädgård 2018
- Nya planteringar i trädgården 2018
- Borttagning av gamla stubbar i trädgården 2018
- Slipers och trappa nedre trädgården högtryckstvättades och oljades 2018
- Ommålning av trapphus i C-huset ingång från Drottninggatan 2018
- Underhåll av galler i källare C-huset 2018
- Plåttak på loftgångar i A- och B husen utbytta 2018
- Taket vid tvätt platsen i garaget målades 2018
- Övervakningskamera uppsattes i garaget 2018
- Föreningsrum har färdigställts i A-husets källare 2018
- Avloppsstammen mellan A och B, samt källare och garage i A huset är bytta 2019

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Byte av samtliga fönster i A och B husen
- Tvättning & målning av taken på A, B och C huset
- Tätning av delfogen mellan A och B husen
- Utbyte av befintlig ytterbelysning till energisnål LED belysning B-huset gavlar
- Nya energisnål LED belysning i källare och trapphus i A och B-husen
- Den stora tvättmaskinen utbytt till en energisnålare maskin

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2020-09-11. I budgeten för 2020 har avsatts 350 000 kr till framtida underhåll.

Framtida underhåll

Underhållskostnaderna för de närmaste 10 åren har beräknats till 9 699 000 kr. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Byte av ytterdörrar och entrédörrar i A och B husen
- Målning av stuprör på A och B husen
- Laddningsuttag/laddningsstolpar i garaget
- Byte av fasadplåtarna på loftgångarna och balkonger A och B-husen

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes inte under 2020. Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt till 803 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2021 har man beslutat att inte höja årsavgifter från och med 2021-01-01. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 803 kr/kvm

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 10 701 132 kr. Under året har föreningen amorterat 293 812 kr.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB
- Tekniskt avtal, HSB
- Fastighetsförsäkring, LF
- Telia, internet
- Inspecta, skadedjursbekämpning
- El & Fjärrvärme, Varbergs energi

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-28. På stämman deltog 21 medlemmar.

2020-01-01 hade föreningen 42 st medlemmar. Under året har medlemsantalet varit oförändrat och vid årets slut uppgick medlemsantalet i föreningen till 42 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. Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit bonus från HSB Göta.

Under året har 3 lägenhetsöverlåtelse skett, varav en överlåtelse har skett genom gåva.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Anna Herting	ledamot, ordförande
Petter Forslund	ledamot, vice ordförande, sekreterare
Erik Andersson	ledamot
Lillemor Ericson	ledamot
Rose-Marie Johansson	ledamot
Britt Lindberg	ledamot
Lars-Erik Wiksell	HSB-ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Petter Forslund, Lillemor Ericsson och Erik Andersson, samt ordförande Anna Herting.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Anna Herting, Petter Forslund, Erik Andersson och Lillemor Ericson två i förening.

Vicevärdsuppgifter har skötts inom styrelsen.

Revisor har varit Ingemar Åkesson med Göran Håkansson som suppleant, valda av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

AK

Föreningens representant till HSB:s distriktsstämma har varit Anna Herting, med Petter Forslund som suppleant.

Valberedning har varit Sebastian Danvik, sammankallande och Lisbeth Andersson.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettomsättn, tkr	2 228	2 315	2 231	2 191	2 147
Resultat efter finansiella poster, tkr	297	261	352	334	263
Balansomslutning, tkr	23 138	23 808	23 842	23 782	24 089
Eget kapital, tkr	12 034	12 331	12 069	11 717	11 383
Taxeringsvärde, tkr	43 192	43 192	33 509	33 509	33 509
- varav byggnad, tkr	26 800	26 800	22 884	22 884	22 884
Underhållsfond tkr	1 995	2 365	2 214	2 050	1 557
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	803	803	803	795	787
Bankskuld kr/m ²	4 220	4 336	4 453	4 569	4 846
Räntekostnader kr/m ²	59	61	63	92	151

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 452 451	4 081 557	2 364 606	1 170 184	261 831
Avsättning underhåll 2020			350 000	-350 000	
Ianspråk. yttre fond 2020			-719 438	719 438	
Överföring till balanserat resultat				261 831	-261 831
Årets resultat					-296 833
Belopp vid årets slut	4 452 451	4 081 557	1 995 168	1 801 452	-296 833

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	1 801 452
Årets resultat	<u>-296 833</u>
Till stämmans förfogande:	1 504 620

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>1 504 620</u>
	1 504 620

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 995 168 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	2 227 931	2 314 583
Övriga rörelseintäkter		37 757	0
Summa rörelsens intäkter		2 265 688	2 314 583
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 012 042	-1 045 085
Periodiskt underhåll	Not 3	-719 438	-249 229
Övriga externa kostnader	Not 4	-24 300	-23 938
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-99 684	-122 878
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-557 711	-466 778
Summa rörelsens kostnader		-2 413 175	-1 907 908
Rörelseresultat		-147 487	406 675
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 515	10 677
Räntekostnader och liknande resultatposter		-150 861	-155 521
Summa finansiella poster		-149 346	-144 844
Årets resultat		-296 833	261 831
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-296 833	261 831
Reservering till fond för yttre underhåll		-350 000	-400 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		719 438	249 229
Resultat efter fondförändring		72 605	111 060

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

Byggnader	Not 7, 14	19 848 802	18 114 220
Mark		1 571 000	1 571 000
Markanläggningar	Not 8	132 751	151 715
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	0	78 588
		<u>21 552 553</u>	<u>19 915 523</u>

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar		<u>21 553 053</u>	<u>19 916 023</u>
-----------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Göta		466 547	615 940
Övriga fordringar	Not 11	40 750	2 144
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	77 755	73 757
		<u>585 052</u>	<u>691 841</u>

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 000 000	3 200 000
---------------------------------	--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>1 585 052</u>	<u>3 891 841</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar**23 138 105 23 807 864**

AK

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

Medlemsinsatser	4 452 451	4 452 451
Upplåtelseavgifter	4 081 557	4 081 557
Fond för yttre underhåll	1 995 168	2 364 606
	<u>10 529 176</u>	<u>10 898 614</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 801 452	1 170 184
Årets resultat	-296 833	261 831
	<u>1 504 620</u>	<u>1 432 014</u>

Summa eget kapital	<u>12 033 796</u>	<u>12 330 628</u>
--------------------	-------------------	-------------------

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>10 407 320</u>	<u>10 701 132</u>
	10 407 320	10 701 132

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14 293 812	293 812
Leverantörsskulder	187 586	256 803
Skatteskulder	3 988	2 779
Fond för inre underhåll	5 623	5 623
Övriga skulder	Not 15 12 405	11 305
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>193 576</u>	<u>205 782</u>
	696 989	776 104

Summa skulder	<u>11 104 309</u>	<u>11 477 236</u>
---------------	-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder**23 138 105 23 807 864**

AK

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 BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,9
Ombyggnader	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, 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.

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

2 035 728

2 035 728

Hyror

25 596

25 596

Elintäkter

152 990

243 455

Åter moms 2018, redovisning IMD av el

37 757

0

Övriga intäkter

13 617

9 804

2 265 688

2 314 583

Not 2

Driftskostnader

Fastighetsskötsel och lokalvård

185 895

222 423

Reparationer

53 994

47 211

El

189 452

263 801

Uppvärmning

124 203

123 872

Vatten

104 054

95 570

Sophämtning

52 362

47 564

Kabel-TV, internet

85 995

88 404

Fastighetsförsäkring

26 887

28 461

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

43 896

42 687

Förvaltningsarvoden

77 544

75 210

Övriga driftskostnader

67 759

9 882

1 012 042

1 045 085

Not 3

Periodiskt underhåll

Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll

719 438

249 229

719 438

249 229

Not 4

Övriga externa kostnader

Extern revisor - BoRevision

9 500

9 138

Medlemsavgifter

14 800

14 800

Övrigt

0

0

24 300

23 938

Not 5

Personalkostnader och arvoden

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Förtroendevalda

Styrelsearvode

74 261

89 633

Revisorsarvode

1 500

1 500

Löner och andra ersättningar

5 300

3 500

Sociala kostnader

18 623

23 895

99 684

118 528



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Turebo i Varberg, 716408-2625

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Not 6		
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivningar		
Byggnader	538 747	447 814
Markanläggningar	18 964	18 964
	557 711	466 778

AK

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

Not 7, 1. Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år
Värdeår enligt taxeringsbeslut

2107
1988 & 2005

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader
Årets investeringar
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

24 513 244	24 513 244
2 273 329	0
26 786 573	24 513 244

Ingående ackumulerade avskrivningar
Årets avskrivningar
Utgående avskrivningar

-6 399 024	-5 951 210
-538 747	-447 814
-6 937 771	-6 399 024

Utgående bokfört värde

19 848 802 18 114 220

Taxeringsvärde för Prostlyckan 2 & 3

Byggnad - bostäder

26 800 000	26 800 000
26 800 000	26 800 000

Mark - bostäder

16 392 000	16 392 000
16 392 000	16 392 000

Taxeringsvärde totalt

43 192 000 43 192 000

Not 8 Markanläggningar

Ingående anskaffningsvärde
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

189 643	189 643
189 643	189 643

Ingående ackumulerade avskrivningar
Årets avskrivningar
Utgående avskrivningar

-37 928	-18 964
-18 964	-18 964
-56 892	-37 928

Bokfört värde

132 751 151 715

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott

Bygglämnad dörr- & fönsterbyte
Årets investering dörr- & fönsterbyte
Omfört till byggnad
Utgående anskaffningsvärde

78 588	0
2 194 741	78 588
-2 273 329	0
0	78 588

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

1 andel i HSB Göta ek.för.

500 500

Not 11 Övriga fordringar

Skattekonto

40 750	2 144
40 750	2 144

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

77 755	73 757
77 755	73 757

Not 13 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2021-01-04	2021-04-04	3 mån	0,30%	1 000 000
					1 000 000



HSB – där möjligheterna bör

HSB Bostadsrättsförening Turebo i Varberg, 716408-2625

Noter		2020-12-31		2019-12-31			
Not 14	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.	
	Stadshypotek AB	210734	1,49%	2022-03-30	8 004 428	220 812	
	Stadshypotek AB	221645	0,84%	2020-12-01	2 696 704	73 000	
					10 701 132	293 812	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					10 407 320	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					9 232 072	
	Kortfristig del av långfristig skuld					293 812	293 812
	Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut						
	Uttagna pantbrev i fastighet					18 473 000	18 473 000
Not 15	Övriga kortfristiga skulder						
	Källskatt					540	0
	Arbetsgivaravgifter					565	0
	Övriga kortfristiga skulder					11 300	11 305
						12 405	11 305
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Upplupna räntekostnader					1 825	2 285
	Övriga upplupna kostnader					12 500	12 500
	Förutbetalda hyror och avgifter					179 251	190 997
						193 576	205 782



HSB - där möjligheterna bor

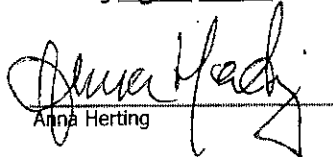
HSB Bostadsrättsförening Turebo i Varberg, 716408-2625

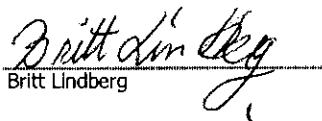
Noter

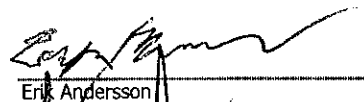
2020-12-31

2019-12-31

Varberg 3 / 2 2021

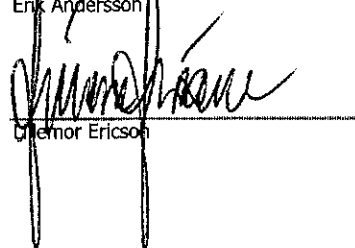

Anna Herting

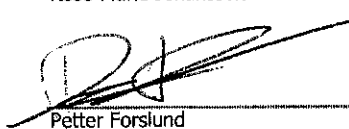

Britt Lindberg


Erik Andersson

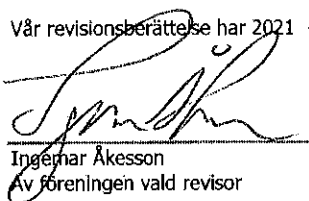

Rose-Marie Johansson

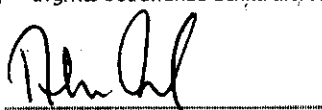

Lars-Erik Wicksell


Olof Ericson


Petter Forslund

Vår revisionsberättelse har 2021 - 02 - 07 avgivits beträffande denna årsredovisning


Ingemar Åkesson
Av föreningen vald revisor



BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Arthur Kozak

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Turebo i Varberg, org.nr. 716408-2625

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Turebo 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. Revisornas 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 revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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 Turebo 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 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:

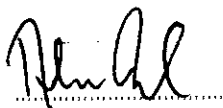
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

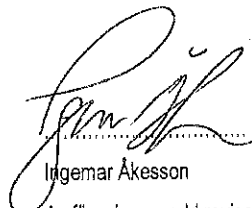
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av 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 7/2 2021



Arthur Kozak

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Ingemar Åkesson

Av föreningen vald revisor