

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Verkstaden i Varberg

Org.nr 749600-0584

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01—2020-12-31,
föreningens 62: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 1958-1959 på fastigheten Verkstaden 12 som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 3 st bostadshus med 5 uppgångar med adresserna Engelbrektsgatan 1 och 3, Västra Vallgatan 19 och Kungsgatan 8 A-8 B.

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	16	st	1	rok	435,5	m ²
		20	st	2	rok	965,5	m ²
		27	st	3	rok	1 851	m ²
		3	st	4	rok	283,5	m ²
		12	st	5	rok	1 326	m ²
		78	st			4 861,5	m ²
Lokaler	Hyresrätt	17	st			1 293	m ²
	Garage	30	st			960	m ²
	MC	4	st				
	P-platser	33	st				
		85	st			2 253	m ²
Totalt		163	st			7 114,5	m ²

AK 1
MP
u.p.
BR

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

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

- Byte av lägenhetsdörrar
- Ommålning i trappuppgångar och målning i tvättstuga
- Ny trädgård och rabatter
- Helrenovering av miljö-/sophus in och utvändigt
- Byte till isolerglasfönster och ytterdörrar till lokaler mot Engelbrektsgatan 3 och Kungsgatan 8
- OVK-besiktning av lokaler och bostadsrätter
- Färdigställt OVK-åtgärder för våra bostadsrätter och lokaler
- Iordningsställande av styrelserum och övernattningsrum för uthyrning
- Installation av entréhiss (hcp), samt borttag av ramp Engelbrektsgatan 1
- Färdigställt fasadrenovering med byte av tegel och tilläggsisolering mot Västra Vallgatan, samt gavel och långsida mot Engelbrektsgatan
- Färdigställt fasadrenovering med byte av cementfog mot Kungsgatan
- Ny energideklaration genomförd
- Ommålning av parkeringsytor på innergården

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Sedumtak miljöhuset
- Utbyte av hiss i höghuset
- 12 st laddstolpar för elbilar
- Förstärkt belysning av innergård
- Radonmätning
- Åtgärdat fuktskador vid innergården

Fastighetsbesiktning utförs kontinuerligt under året. Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2020-09-29. Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

Underhållskostnaderna för de närmaste 10 åren har beräknats till 3 548 000 kronor. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Ventilation
- Belysning
- Översyn av takbeläggning

Övrigt

Fortsatt deltagande i utbildningsaktiviteter för styrelseledamöterna.

Budget för år 2021

Budgeten för 2021 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 till 526 kr/m² bostadslägenhetsyta. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2021 har man beslutat att inte höja årsavgifter för 2021. Årsavgifterna uppgår då i genomsnitt till 526/kvm bostadslägenhetsyta.

2
Angela
MP
4.8
3E

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 461 789 kr. Under året har föreningen amorterat 115 156 kr, samt löst ett litet lån på motsvarande 305 110 kr. Vissa svårigheter att hyra ut lokaler som påverkas av tunnelbygget.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB
- Tekniskt avtal, HSB
- Fastighetsförsäkring, LF
- Telia, internet
- El & fjärrvärme, Varbergs energi

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-27. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

Vid årets början hade föreningen 100 st medlemmar. Under året har antalet medlemmar ökat med tre medlemmar. Vid årets slut uppgick medlemsantalet i föreningen till 103 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 7 lägenhetsöverlåtelser skett, varav en överlåtelse har skett via arv.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Bengt Rydstedt	ordförande
Mattias Petersson	vice ordförande
Helén Albino Andersson	sekreterare
Veronica Andersson	ledamot
Ulf Petersson	ledamot
Roland Rydell	ledamot
Filip Ladeborn	ledamot
Leif Möller	HSB ledamot

På stämman beslutade man att öka antalet ledamöter i styrelsen från 7 till 8 ledamöter. Filip Ladeborn valdes in i styrelsen, men vid kommande styrelsemöte avsade sig Filip Ladeborn skriftligt sitt uppdrag p g a familjeskäl. Något fyllnadsval har inte gjorts.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Bengt Rydstedt, samt ledamöterna Ulf Petersson och Mattias Petersson.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Bengt Rydstedt, Ulf Petersson, Helén Albino Andersson och Mattias Petersson, två i förening.

Vicevärd har varit HSB Göta Varbergskontoret, samt Ulf Petersson (deltid).

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "MP", "UP", and "BR", and a circled "3".

Revisor har varit Björn Sallén med Carl-Göran Lückander, som suppleant valda av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant till HSB:s stämma har varit Bengt Rydstedt.

Valberedning har varit Kerstin Lundh, sammankallande, samt Maria Thorén och Gunilla Nilsson Säfwenberg.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettomsättn, tkr	4 099	4 185	4 148	4 171	4 092
Resultat efter finansiella poster, tkr	492	730	467	890	491
Balansomslutning, tkr	13 157	13 073	12 664	10 869	9 876
Eget kapital, tkr	6 806	6 314	5 585	5 118	4 229
Taxeringsvärde, tkr	87 200	87 200	64 600	64 600	64 600
- varav byggnad, tkr	50 600	50 600	40 200	40 200	40 200
Underhållsfond tkr	2 333	2 354	2 213	1 586	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	526	526	526	526	526
Bankskuld kr/m ²	768	827	923	773	798
Räntekostnader kr/m ²	11	9	7	11	13

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	347 145	1 717 820	2 353 624	1 166 034	729 636
Avsättning underhåll 2019			400 000	-400 000	
Ianspråk underhåll 2019			-420 850	420 850	
Överföring till balanserat resultat				729 636	-729 636
Årets resultat					491 618
Belopp vid årets slut	347 145	1 717 820	2 332 774	1 916 520	491 618

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 916 520
Årets resultat	<u>491 618</u>
Till stämmans förfogande	2 408 138

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>2 408 138</u>
	2 408 138

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 2 332 774 kr.

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

AK

4 AR
MP 4.9



Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 098 521	4 184 887
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	436 470
Summa rörelsens intäkter		4 098 521	4 621 357
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 452 647	-2 636 550
Periodiskt underhåll	Not 4	-420 850	-609 312
Övriga externa kostnader	Not 5	-38 650	-40 191
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-241 446	-197 719
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-375 972	-342 014
Summa rörelsens kostnader		-3 529 566	-3 825 786
Rörelseresultat		568 955	795 571
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 321	911
Räntekostnader och liknande resultatposter		-79 658	-66 846
Summa finansiella poster		-77 337	-65 935
Årets resultat		491 618	729 636
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		491 618	729 636
Reservering till fond för yttre underhåll		-400 000	-750 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		420 850	609 312
Resultat efter fondförändring		512 468	588 948

2020 Deal AR
MP 5 BC
u.p.



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsföreningen Verkstaden i Varberg, 749600-0584

Balansräkning

2020-12-31 2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 15	Not 8	10 293 717	10 597 396
Mark			419 000	419 000
Markanläggningar		Nog 9	301 350	322 875
Inventarier, verktyg och installationer		Not 10	801 272	117 665
			<u>11 815 339</u>	<u>11 456 936</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 11	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar			<u>11 815 839</u>	<u>11 457 436</u>
-----------------------------	--	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			6 700	14 094
Avräkningskonto HSB Göta			514 658	1 190 110
Övriga fordringar		Not 12	26 087	26 133
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 13	93 354	84 903
			<u>640 799</u>	<u>1 315 240</u>

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		Not 14	700 000	300 000
---------------------------------	--	--------	---------	---------

Summa omsättningstillgångar			<u>1 340 799</u>	<u>1 615 240</u>
-----------------------------	--	--	------------------	------------------

Summa tillgångar

13 156 638 13 072 676

AK

Deal
AL MP
BR
u.p



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsföreningen Verkstaden i Varberg, 749600-0584

Balansräkning

2020-12-31 2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	347 145	347 145
Upplåtelseavgifter	1 717 820	1 717 820
Fond för yttre underhåll	2 332 773	2 353 623
	<u>4 397 738</u>	<u>4 418 588</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 916 520	1 166 034
Årets resultat	491 618	729 636
	<u>2 408 138</u>	<u>1 895 670</u>

Summa eget kapital	<u>6 805 876</u>	<u>6 314 258</u>
--------------------	------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>0</u>	<u>5 762 143</u>
		0	5 762 143

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	5 461 789	119 912
Leverantörsskulder		343 856	369 284
Skatteskulder		68 516	42 517
Övriga skulder	Not 16	120 599	155 447
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	<u>356 002</u>	<u>309 115</u>
		6 350 762	996 275

Summa skulder		<u>6 350 762</u>	<u>6 758 418</u>
---------------	--	------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

13 156 638 13 072 676

AK

Deal
MP
7
BR
u.p.



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

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

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

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

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:

	%
Byggnader	1,6
Markanläggning	5,0
Inventarier	7,0

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% 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

Deal RR
BR MP 4.9
8



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	2 553 348	2 553 348
	Hyror	1 422 008	1 500 146
	Elintäkter	4 425	0
	Övriga intäkter	118 740	131 393
		4 098 521	4 184 887
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Avser ersättning för ej uppdebiterad hyra	0	325 280
	Avser ersättning för vattenskador i lokalerna		111 190
		0	436 470
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	374 842	418 743
	Reparationer	127 496	377 434
	El	118 574	121 480
	Uppvärmning	634 797	634 431
	Vatten	287 841	260 101
	Sophämtning	93 152	95 965
	Kabel-TV, internet	196 808	192 073
	Övriga avgifter	59 950	63 460
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	242 448	239 406
	Förvaltningsarvoden	192 048	192 048
	Övriga driftskostnader	124 691	41 408
		2 452 647	2 636 550
Not 4	Periodiskt underhåll		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	420 850	609 312
		420 850	609 312
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	9 750	11 291
	Medlemsavgifter	28 900	28 900
		38 650	40 191

AK

Deal RR
 SHMP 4.8 BR



Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	195 488	162 077
	Revisorsarvode	3 311	3 255
	Löner och andra ersättningar	6 000	0
	Sociala kostnader	36 447	32 187
		<u>241 246</u>	<u>197 519</u>
	Övriga anställda		
	Sociala kostnader	200	200
		<u>200</u>	<u>200</u>
	Totalt	241 446	197 719
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	303 679	303 679
	Inventarier	50 768	16 810
	Markanläggningar	21 525	21 525
		<u>375 972</u>	<u>342 014</u>

AK

MP
u.p.
RR
FR



Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 8 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2078	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1958	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	18 777 064	18 777 064
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 777 064	18 777 064
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 179 668	-7 875 989
Årets avskrivningar	-303 679	-303 679
Utgående avskrivningar	-8 483 347	-8 179 668
Utgående bokfört värde	10 293 717	10 597 396
Taxeringsvärde för Verkstaden 12		
Byggnad - bostäder	43 000 000	43 000 000
Byggnad - lokaler	7 600 000	7 600 000
	50 600 000	50 600 000
Mark - bostäder	31 000 000	31 000 000
Mark - lokaler	5 600 000	5 600 000
	36 600 000	36 600 000
Taxeringsvärde totalt	87 200 000	87 200 000
Nog 9 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	430 500	430 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	430 500	430 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-107 625	-86 100
Årets avskrivningar	-21 525	-21 525
Utgående avskrivningar	-129 150	-107 625
Bokfört värde	301 350	322 875
Not 10 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	306 120	306 120
Årets investeringar	734 375	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 040 495	306 120
Ingående avskrivningar	-188 455	-171 645
Årets avskrivningar	-50 768	-16 810
Utgående avskrivningar	-239 223	-188 455
Bokfört värde	801 272	117 665
Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 12 Övriga fordringar		
Skattekonto	26 087	26 133
	26 087	26 133
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	93 354	84 903
	93 354	84 903

AK
RR
BR
u.p.
11
MPP



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsföreningen Verkstaden i Varberg, 749600-0584

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 14 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2020-12-04	2021-03-04	3 mån	0,30%	700 000
					700 000

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	196081	1,45%	2021-01-26	855 000	855 000
Stadshypotek AB	206506	1,45%	2021-02-16	2 196 800	2 196 800
Stadshypotek AB	213478	1,45%	2021-03-30	1 449 989	1 449 989
Stadshypotek AB	215544	1,45%	2020-03-03	960 000	960 000
				5 461 789	5 461 789

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

0

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

3 201 789

Kortfristig del av långfristig skuld

5 461 789

119 912

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

6 000 000

6 000 000

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	54 236	49 594
Arbetsgivaravgifter	32 734	32 189
Mervärdesskatt	11 129	41 700
Övriga kortfristiga skulder	22 500	31 964
	120 599	155 447

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	7 141	7 442
Övriga upplupna kostnader	10 000	10 000
Förutbetalda hyror och avgifter	338 861	291 673
	356 002	309 115

Handwritten notes:
 Deal RR
 comp 12
 u.p. 32



HSB - där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsföreningen Verkstaden i Varberg, 749600-0584

Noter

2020-12-31

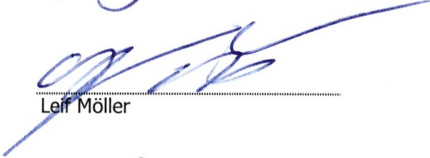
2019-12-31

Varberg 7 / 3 2021

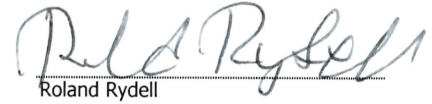

Bengt Rydstedt


Veronica Andersson


Helén Albino Andersson

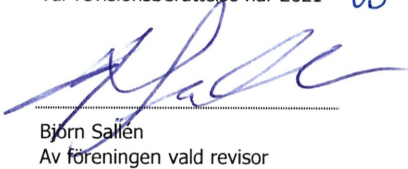

Leif Möller


Mattias Peterson


Roland Rydell


Ulf Petersson

Vår revisionsberättelse har 2021 - 03 - 07 avgivits beträffande denna årsredovisning


Björn Sallen
Av föreningen vald revisor


Arthur Kozak
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Verkstaden i Varberg, org.nr. 749600-0584

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Verkstaden 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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 Verkstaden 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 fortlopande 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:

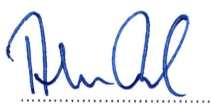
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Göteborg den 7 / 3 2021



Arthur Kozak

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Björn Sallén

Av föreningen vald revisor