



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsföreningen Torgbäcken i Varberg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Torgbäcken i Varberg

Org.nr 716408-1734

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01--2023-12-31,
föreningens 40:e verksamhetsår.
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

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	2	st				
	P-platser	3	st				
	Garage	3	st				
		11	st			249	m ²
Totalt		30	st			1 522	m ²

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört reparationer och underhållsåtgärder med normal omfattning. Inga större underhållsåtgärder har genomförts under året.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större underhållsåtgärder och investeringar:

- Byte av torkskåp till ett med värmepump för att spara el.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som styrelsen uppdaterar årligen. Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2023-09-28. Samtidigt uppdaterades underhållsplanen tillsammans med bygglidare från HSB.

Ekonomi

Den för år 2023 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslöt att inte höja årsavgifterna från och med 2023-01-01. Efter att styrelsen behandlat budgeten för 2024 har man beslutat att ej höja årsavgifterna från och med 2024-01-01. Utöver årsavgiften tillkommer avgift för informationsöverföring.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 005 348 kr. Under året har föreningen amorterat 122 884 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
- RC-Hiss, hisservice,
- Systematiskt brandskyddsarbete "Säkert och tryggt brandskydd"
- Låsservice i Varberg AB för lås- och grindautomatik
- Service på ventilationsaggregat i Restaurang och Skönhetssalong, HSB

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-14. På stämman deltog 16 medlemmar.

I början av året hade föreningen 24 st medlemmar. Vid årets slut uppgick medlemsantalet i föreningen till 24 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 återbäring från HSB Göta. Föreningen har även erhållit elstöd under året.

Under året har 2 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Mats Jönsson	ledamot, ordförande
Elisabet Röjgren	ledamot, sekreterare
Simon Wallin	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 3 sammanträden.

Firmatecknare har varit Mats Jönsson, Kurt Nilsson, Elisabeth Röjgren och Simon Wallin, 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

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettomsättn, tkr	1 367	1 347	1 288	1 320	1 337
Resultat efter finansiella poster, tkr	211	298	-360	274	450
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	692	692			
Skuldsättning kr/kvm	3 289	3 369			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 932	4 028			
Sparande per kvm	361	365			
Räntekänslighet, %	5,7	5,8			
Energikostnad per kvm	115	104			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	64	65			

*) Nytt beräkningssätt fr o m år 2023 där *ex. IMD, förbrukningsavgifter* har inkluderats i årsavgiften.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	699 998	0	1 425 288	764 121	298 001
Avsättning underhåll 2023			177 000	-177 000	
Ianspråk. yttre fond 2023			-197 379	197 379	
Överföring till balanserat resultat				298 001	-298 001
Årets resultat					211 231
Belopp vid årets slut	699 998	0	1 404 908	1 082 502	211 231

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	1 082 502
Årets resultat	<u>211 231</u>
	1 293 733

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>1 293 733</u>
	1 293 733

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 404 908 kr.

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

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	1 366 941	1 346 820
Summa rörelsens intäkter		1 366 941	1 346 820
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-675 020	-668 074
Periodiskt underhåll		-197 379	-85 517
Övriga externa kostnader	Not 3	-20 700	-20 325
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-24 740	-24 739
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-140 965	-171 389
Summa rörelsens kostnader		-1 058 804	-970 044
Rörelseresultat		308 137	376 775
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 414	5 868
Räntekostnader och liknande resultatposter		-124 320	-84 642
Summa finansiella poster		-96 906	-78 774
Resultat efter finansiella poster		211 231	298 001
Årets resultat		211 231	298 001
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		211 231	298 001
Reservering till fond för yttre underhåll		-177 000	-150 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		197 379	85 517
Resultat efter fondförändring		231 610	233 518

Balansräkning			2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader	Not 11	Not 6	5 416 488	5 557 453
Mark			1 091 895	1 091 895
			<u>6 508 383</u>	<u>6 649 348</u>
Finansiella anläggningstillgångar				
Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 7	500	500
			<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar			<u>6 508 883</u>	<u>6 649 848</u>
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Avräkningskonto HSB Göta			553 426	335 956
Övriga fordringar		Not 8	21 066	5 823
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 9	72 869	68 831
			<u>647 361</u>	<u>410 610</u>
Kortfristiga placeringar				
Övriga kortfristiga placeringar		Not 10	1 500 000	1 500 000
Summa omsättningstillgångar			<u>2 147 361</u>	<u>1 910 610</u>
Summa tillgångar			<u>8 656 244</u>	<u>8 560 458</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		699 998	699 998
Fond för yttre underhåll		1 404 908	1 425 288
		<u>2 104 906</u>	<u>2 125 286</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 082 502	764 121
Årets resultat		211 231	298 001
		<u>1 293 733</u>	<u>1 062 122</u>
Summa eget kapital		<u>3 398 639</u>	<u>3 187 408</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	3 576 236	5 005 348
		<u>3 576 236</u>	<u>5 005 348</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	1 429 112	122 884
Leverantörsskulder		99 196	109 925
Skatteskulder		304	0
Fond för inre underhåll		2 462	2 462
Övriga skulder	Not 12	11 428	11 428
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	138 867	121 003
		<u>1 681 369</u>	<u>367 702</u>
Summa skulder		<u>5 257 605</u>	<u>5 373 050</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>8 656 244</u>	<u>8 560 458</u>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	211 231	298 001
Avskrivningar	140 965	171 389
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	352 196	469 390
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-19 281	49 848
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	7 439	-68 799
Kassaflöde från löpande verksamhet	340 354	450 440
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-122 884	-604 620
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-122 884	-604 620
Årets kassaflöde	217 470	-154 180
Likvida medel vid årets början *)	1 835 956	1 990 137
Likvida medel vid årets slut *)	2 053 426	1 835 956

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 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

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 1 589 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 20,6% 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 7 268 949 kr (7 268 949 kr).

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
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
	Hyror	472 081
	Övriga intäkter	80 384
		1 366 941
Not 2	Driftskostnader	
	Fastighetsskötsel och lokalvård	132 513
	Reparationer	79 363
	El	68 404
	Vatten	107 262
	Sophämtning	60 748
	Kabel-TV, internet	68 336
	Övriga avgifter	18 665
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	60 001
	Förvaltningsarvoden	66 939
	Övriga driftskostnader	12 789
		675 020
Not 3	Övriga externa kostnader	
	Extern revisor - BoRevision	9 500
	Medlemsavgifter	11 200
		20 700
Not 4	Personalkostnader och arvoden	
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.	
	Förtroendevalda	
	Styrelsearvode	20 000
	Revisorsarvode	1 000
	Löner och andra ersättningar	111
	Sociala kostnader	3 629
		24 740
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	
	Avskrivningar	
	Byggnader	140 965
		140 965

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 6 Byggnader					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2101				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1938				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	8 850 538	8 850 538			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 850 538	8 850 538			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 293 085	-3 121 696			
Årets avskrivningar	-140 965	-171 389			
Utgående avskrivningar	-3 434 050	-3 293 085			
Utgående bokfört värde	5 416 488	5 557 453			
Taxeringsvärde för Rådhuset 21 och 23					
Byggnad - bostäder	16 000 000	16 000 000			
Byggnad - lokaler	2 413 000	2 413 000			
	18 413 000	18 413 000			
Mark - bostäder	9 200 000	9 200 000			
Mark - lokaler	568 000	568 000			
	9 768 000	9 768 000			
Taxeringsvärde totalt	28 181 000	28 181 000			
Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
Not 8 Övriga fordringar					
Skattefordran	0	1 026			
Skattekonto	21 066	4 797			
	21 066	5 823			
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	72 869	68 831			
	72 869	68 831			
Not 10 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2023-12-04	2024-03-04	3 mån	2,60%	1 500 000
					1 500 000

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 11 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	218774	1,56%	2027-12-01	1 360 000	40 000
Stadshypotek AB	218775	1,16%	2024-12-01	1 320 740	1 320 740
Stadshypotek AB	227456	3,70%	2026-12-01	2 324 608	68 372
				5 005 348	1 429 112
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					3 576 236
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					4 390 928
Kortfristig del av långfristig skuld				1 429 112	122 884
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.					
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 122 884 kr.					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				8 568 000	8 568 000
Not 12 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				6 300	6 300
Arbetsgivaravgifter				3 628	3 628
Övriga kortfristiga skulder				1 500	1 500
				11 428	11 428
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				9 872	10 240
Övriga upplupna kostnader				17 194	22 096
Förutbetalda hyror och avgifter				111 801	88 667
				138 867	121 003

Noter**2023-12-31****2022-12-31****Denna årsredovisning är elektroniskt signerad**

Varberg

.....
Elisabet Röjgren.....
Kurt Nilsson.....
Lennart Andersson.....
Mats Jönsson.....
Simon Vallin**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift**.....
Rune Axelsson
Av föreningen vald revisor.....
Magnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Torgbäcken i Varberg för räkenskapsåret 2023. 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 från BoRevision 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 Bostadsrättsförening Torgbäcken i Varberg för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Rune Axelsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsföreningen Torgbäcken i Varberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MATS JÖNSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 17:32:48



ELISABET RÖJGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 11:23:20



KURT NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 18:23:01



SIMON VALLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 12:13:12



LENNART ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 17:04:20



RUNE AXELSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 09:41:46



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 22:33:21



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsföreningen Torgbäcken i Varberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

RUNE AXELSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-06 kl. 09:29:41



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 22:33:31



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.