



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Turebo i Varberg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Turebo i Varberg

Org.nr 716408-2625

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01--2024-12-31,
föreningens 36:e verksamhetsår.
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

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 P-platser P-platser	Hyresrätter	5	st				
	Hyresrätt	3	st				
	Ingår i bostadsrätterna	31	st				
		34	st				
Totalt		65	st			2 536	m ²

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
- Byte av samtliga fönster i A och B husen 2020
- Tvättning & målning av taken på A, B och C huset 2020
- Tätning av delfogen mellan A och B husen 2020
- Utbyte av befintlig ytterbelysning till energisnål LED belysning B-huset gavlar 2020
- Nya energisnål LED belysning i källare och trapphus i A och B-husen 2020
- Den stora tvättmaskinen utbytt till en energisnålare maskin 2020
- Dörrbyte 2022
- Nya postlådor 2022
- Installation av elbilsladdare 2022
- Installation av IMD (Individuell mätning och debitering av el) (2023)

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

- Underhåll av hissar i hus A och B
- Underhåll av fasad, altan och en balkong i hus C

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som styrelsen uppdaterar årligen. Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2024-05-23.

Framtida underhåll

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- 2025 inga större åtgärder
- 2026 inga större åtgärder

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 10% 2024-01-01. Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2025 har man beslutat att höja med 3% från och med 2025-01-01. Utöver detta tillkommer avgift för IMD el (Individuell mätning och debitering av el).

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 10 197 993 kr. Föreningen har amorterat 154 406 kr.

Upplysning förlust:

Föreningen har ett negativt resultat för 2024. En faktor som har påverkat årets resultat är de ökade räntekostnaderna. Föreningen har under året även haft högre underhållskostnader. Däremot är det en balanserad vinst över tiden.

För att vända det negativa resultatet har föreningen höjt årsavgifterna för att klara åtaganden som räntor, amorteringar samt underhåll av föreningens byggnader.

Väsentliga avtal

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

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-12. På stämman deltog 19 medlemmar. Vid årets början hade föreningen 41 medlemmar och vid årets slut uppgick medlemsantalet i föreningen till 41 medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 1 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Charlott Johansson	ledamot, ordförande
Ingemar Åkesson	ledamot, vice ordförande
Ove Bärghman	ledamot, sekreterare
Erik Andersson	ledamot
Kaliopi Danvik	ledamot
Laura Bergman Svensson	ledamot
Lars-Erik Wiksell	HSB-ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Kaliopi Danvik och Erik Andersson.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Charlott Johansson, Kaliopi Danvik, Ingemar Åkesson och Ove Bärghman två i förening.

Revisor har varit Viktor Bergman, vald av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant till HSB:s distriktsstämma har varit Ove Bärghman.

Valberedning har varit Sebastian Danvik, sammankallande, och Lisbeth Andersson.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettomsättn, tkr	2 445	2 320	2 392	2 158	2 228
Resultat efter finansiella poster, tkr	-240	28	129	106	-297
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	952	866	928		
Skuldsättning kr/kvm	4 021	4 082	4 182		
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4 021	4 082	4 182		
Sparande per kvm	289	272	326		
Räntekänslighet, %	4,2	4,7	4,5		
Energikostnad per kvm	209	211	265		
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	99	95	98		

*) 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	4 452 451	4 081 557	2 541 347	1 193 274	27 981
Avsättning underhåll 2024			278 000	-278 000	
Ianspråk. yttre fond 2024			-347 933	347 933	
Överföring till balanserat resultat				27 981	-27 981
Årets resultat					-239 543
Belopp vid årets slut	4 452 451	4 081 557	2 471 414	1 291 188	-239 543

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	1 291 188
Årets resultat	-239 543
Till stämmans förfogande:	1 051 646

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	1 051 646
	1 051 646

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

		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 445 225	2 319 734
Summa rörelsens intäkter		2 445 225	2 319 734
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 235 098	-1 193 964
Periodiskt underhåll		-347 933	-36 534
Övriga externa kostnader	Not 3	-28 550	-27 300
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-112 838	-104 002
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-625 227	-625 227
Summa rörelsens kostnader		-2 349 646	-1 987 027
Rörelseresultat		95 579	332 708
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49 992	21 183
Räntekostnader och liknande resultatposter		-385 114	-325 909
Summa finansiella poster		-335 122	-304 726
Resultat efter finansiella poster		-239 543	27 981
Årets resultat		-239 543	27 981
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-239 543	27 981
Reservering till fond för yttre underhåll		-278 000	-246 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		347 933	36 534
Resultat efter fondförändring		-169 610	-181 485

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 14 Not 6	18 541 815	19 119 108
Mark		1 571 000	1 571 000
Markanläggningar	Not 7	56 895	75 859
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	208 211	237 181
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	551 881	0
		20 929 802	21 003 148
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		20 930 302	21 003 648
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		4 453	2 477
Avräkningskonto HSB Göta		846 688	2 009 691
Övriga fordringar	Not 11	45 372	37 296
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	137 409	111 046
		1 033 922	2 160 510
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 000 000	0
Summa omsättningstillgångar		2 033 922	2 160 510
Summa tillgångar		22 964 224	23 164 158

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 452 451	4 452 451
Upplåtelseavgifter		4 081 557	4 081 557
Fond för yttre underhåll		2 471 414	2 541 347
		<u>11 005 422</u>	<u>11 075 355</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 291 188	1 193 274
Årets resultat		-239 543	27 981
		<u>1 051 646</u>	<u>1 221 256</u>
Summa eget kapital		<u>12 057 068</u>	<u>12 296 611</u>
Skulder till kreditinstitut	Not 14	10 197 993	10 352 399
Leverantörsskulder		335 325	173 463
Skatteskulder		4 924	3 653
Fond för inre underhåll		5 623	5 623
Övriga skulder	Not 15	33 717	22 253
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	329 574	310 157
		<u>10 907 156</u>	<u>10 867 548</u>
Summa skulder		<u>10 907 156</u>	<u>10 867 548</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>22 964 224</u>	<u>23 164 158</u>

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-239 543	27 981
Avskrivningar	625 227	625 227
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	385 684	653 209
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-36 415	4 080
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	194 014	-39 774
Kassaflöde från löpande verksamhet	543 283	617 515
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-551 881	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-54 250
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-551 880	-54 250
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-154 406	-253 609
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-154 406	-253 609
Årets kassaflöde	-163 003	309 656
Likvida medel vid årets början *)	2 009 691	1 700 036
Likvida medel vid årets slut *)	1 846 688	2 009 691

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

Noter	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31

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 komponenteras respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	2,0
Markanläggning	10,0
Inventarier	9,0

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 1 630 kronor per lägenhet.

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 6 882 740 kr (6 882 740 kr).

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
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	2 284 092
	Hyror	22 590
	Elintäkter	129 921
	Övriga intäkter	8 622
		2 445 225
Not 2	Driftskostnader	
	Fastighetsskötsel och lokalvård	253 694
	Reparationer	76 175
	El	255 138
	Uppvärmning	138 442
	Vatten	137 645
	Sophämtning	73 272
	Kabel-TV, internet	85 645
	Övriga avgifter	44 388
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	50 530
	Förvaltningsarvoden	93 087
	Övriga driftskostnader	27 083
		1 235 098
Not 3	Övriga externa kostnader	
	Extern revisor - BoRevision	13 750
	Medlemsavgifter	14 800
		28 550

Noter		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	86 523	79 256
	Revisorsarvode	1 500	1 500
	Löner och andra ersättningar	3 850	4 100
	Sociala kostnader	20 265	19 146
		<u>112 138</u>	<u>104 002</u>
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	700	0
		<u>700</u>	<u>0</u>
	Totalt	112 838	104 002
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	577 293	577 293
	Inventarier	28 970	28 970
	Markanläggningar	18 964	18 964
		<u>625 227</u>	<u>625 227</u>

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2017	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1988, 2005	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	27 750 212	27 750 212
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 750 212	27 750 212
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 631 104	-8 053 811
Årets avskrivningar	-577 293	-577 293
Utgående avskrivningar	-9 208 397	-8 631 104
Utgående bokfört värde	18 541 815	19 119 108
Taxeringsvärde för Prostlycckan 2 och 3		
Byggnad - bostäder	34 800 000	34 800 000
	34 800 000	34 800 000
Mark - bostäder	18 314 000	18 314
	18 314 000	18 314
Taxeringsvärde totalt	53 114 000	34 818 314
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	189 643	189 643
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	189 643	189 643
Ingående ackumulerade avskrivningar	-113 784	-94 820
Årets avskrivningar	-18 964	-18 964
Utgående avskrivningar	-132 748	-113 784
Bokfört värde	56 895	75 859
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	324 467	270 217
Årets investeringar	0	54 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	324 467	324 467
Ingående avskrivningar	-87 286	-58 316
Årets avskrivningar	-28 970	-28 970
Utgående avskrivningar	-116 256	-87 286
Bokfört värde	208 211	237 181
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investering	551 881	0
Utgående anskaffningsvärde	551 881	0
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
Not 11 Övriga fordringar		
Skattekonto	45 372	37 296
	45 372	37 296

Noter		2024-12-31	2023-12-31		
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		137 409	111 046		
		137 409	111 046		
Not 13 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2024-10-04	2025-04-04	6 mån	3,40%	1 000 000
					1 000 000
Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	226415	3,50%	2025-03-17	470 000	470 000
Stadshypotek AB	228288	3,95%	2025-01-02	7 286 789	7 286 789
Stadshypotek AB	233207	3,50%	2025-03-03	2 441 204	2 441 204
				10 197 993	10 197 993
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					10 197 993
Kortfristig del av långfristig skuld				10 197 993	10 352 399
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 0 kr					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				18 473 000	18 473 000
Not 15 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				10 265	9 338
Arbetsgivaravgifter				7 882	7 157
Mervärdesskatt				4 270	-6 750
Övriga kortfristiga skulder				11 300	12 508
				33 717	22 253
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				77 881	93 947
Övriga upplupna kostnader				62 385	76 684
Förutbetalda hyror och avgifter				189 308	139 526
				329 574	310 157

Noter	2024-12-31	2023-12-31
-------	------------	------------

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Varberg

Charlott Johansson	Erik Andersson	Ingemar Åkesson
--------------------	----------------	-----------------

Kaliopi Danvik	Lars-Erik Wicksell	Laura Bergman Svensson
----------------	--------------------	------------------------

Ove Bärgman

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Viktor Bergman Av föreningen vald revisor	Helin Karam BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor
--	---

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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 räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 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.

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 räkenskapsåret 2024 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 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

Digitalt signerad av

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Viktor Bergman
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Turebo i Varberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CHARLOTT JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 16:15:22



LARS-ERIK WICKSELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 15:04:03



ERIK ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 16:47:24



OVE BÄRGMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 14:49:55



LAURA BERGMAN SVENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 18:33:29



INGEMAR ÅKESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 16:08:36



KALIOPI DANVIK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 11:53:23



VIKTOR BERGMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 17:12:29



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 08:51:29



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Turebo i Varberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

VIKTOR BERGMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 17:20:02



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 08:52:04



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.