



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsföreningen Verkstaden i Varberg

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Verkstaden i Varberg

Org.nr 749600-0584

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01—2023-12-31,
föreningens 65: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 1958-1959 på fastigheten Verkstaden 12 som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 3 st bostadshus med 5 uppgångar med adresserna Engelbrektsgratan 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 m²
Lokaler	Hyresrätt	17 st		1 293 m ²
Garage	Hyresrätt	30 st		960 m ²
MC	Hyresrätt	4 st		
P-platser	Hyresrätt	33 st		
		85 st		2 253 m²
Totalt		163 st		7 114,5 m²

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

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

- OVK-lägenheter
- Takbyte Västra Vallgatan 19 med plåtinklädnad av skorsten/ventilation samt borttagande av gammal utrustning
- Rensning och relining av ventilationskanaler i skorstenar på Västra Vallgatan 19

Underhåll

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större underhållsåtgärder:

- Byte av ventilationsaggregat hyreslokaler
- Diverse underhållsmålning
- Åtgärda vattenläckage i garage

Fastighetsbesiktning utförs kontinuerligt under året. Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen under året. Föreningen har en 30-årig underhållsplan som styrelsen uppdaterar årligen.

Underhållskostnaderna för de närmaste 10 åren har beräknats till 4 177 000 kronor.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 0% 2023-01-01.

Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat att höja årsavgifter för 2024 med 5% från och med 2024-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 835 589 kr. Under året har föreningen amorterat 805 400kr.

Under året har föreningen erhållit elstöd.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB
- Tekniskt avtal, HSB
- Fastighetsförsäkring, LF
- Telia, internet
- El & fjärrvärme, Varbergs energi
- Port och grindservice, Bravida AB
- Hiss service, Greve Jakob AB
- Långgivare Stadshypotek

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-26. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-06-13 med anledning av beslut om nya stadgar. Stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2023-07-18.

Vid årets början hade föreningen 107 st medlemmar. Vid årets slut uppgick medlemsantalet i föreningen till 107 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.

Under året har 10 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Bengt Rydstedt	ordförande
Helén Albino Andersson	Ledamot, sekreterare
Veronica Andersson	ledamot
Ulf Petersson	ledamot
Roland Rydell	ledamot
Petra Ginstfeldt	ledamot, Vice ordförande
Leif Möller	HSB ledamot
Gunnar Mogart	ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Helén Albino Andersson, Veronica Andersson, Petra Ginstfeldt och Roland Rydell.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

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

Vicevärd har varit Ulf Petersson.

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 Karin Fahlman och Cornelia Bergman.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettomsättn, tkr	4 514	4 306	4 403	4 099	4 185
Resultat efter finansiella poster, tkr	233	455	1 070	492	730
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	525	525			
Skuldsättning kr/kvm	539	652			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	789	955			
Sparande per kvm	207	178			
Räntekänslighet, %	1,5	1,8			
Energikostnad per kvm	161	168			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	57	57			

*) 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	347 145	1 717 820	2 391 541	3 418 938	454 588
Avsättning underhåll 2023			385 000	-385 000	
Ianspråk underhåll 2023			-812 934	812 934	
Överföring till balanserat resultat				454 588	-454 588
Årets resultat					232 932
Belopp vid årets slut	347 145	1 717 820	1 963 607	4 301 460	232 932

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	4 301 460
Årets resultat	<u>232 932</u>
Till stämmans förfogande	4 534 392

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	4 534 392
	<u>4 534 392</u>

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 1 963 607 kr.

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

		2023-01-01	2022-01-01
Resultaträkning		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 513 683	4 306 522
Summa rörelsens intäkter		4 513 683	4 306 522
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 695 813	-2 741 255
Periodiskt underhåll		-812 934	-436 999
Övriga externa kostnader	Not 3	-39 658	-36 963
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-245 337	-226 828
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-424 841	-375 972
Summa rörelsens kostnader		-4 218 583	-3 818 016
Rörelseresultat		295 101	488 506
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 658	5 851
Räntekostnader och liknande resultatposter		-86 827	-39 769
Summa finansiella poster		-62 169	-33 918
Resultat efter finansiella poster		232 932	454 588
Årets resultat		232 932	454 588
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		232 932	454 588
Reservering till fond för yttre underhåll		-385 000	-354 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		812 934	436 999
Resultat efter fondförändring		660 866	537 587

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 14 Not 6	9 822 503	9 686 359
Mark		419 000	419 000
Markanläggningar	Not 7	236 775	258 300
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	648 968	699 736
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	532 734	0
		<u>11 659 980</u>	<u>11 063 395</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>11 660 480</u>	<u>11 063 895</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		-856	1 258
Avräkningskonto HSB Göta		838 699	1 167 173
Övriga fordringar	Not 11	76 702	55 883
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	195 058	180 099
		<u>1 109 603</u>	<u>1 404 412</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 000 000	1 500 000
Summa omsättningstillgångar		<u>2 109 603</u>	<u>2 904 412</u>
Summa tillgångar		<u>13 770 083</u>	<u>13 968 308</u>

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	347 145	347 145
Upplåtelseavgifter	1 717 820	1 717 820
Fond för yttre underhåll	1 963 607	2 391 541
	<u>4 028 572</u>	<u>4 456 506</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 301 460	3 418 938
Årets resultat	232 932	454 588
	<u>4 534 392</u>	<u>3 873 526</u>
Summa eget kapital	<u>8 562 964</u>	<u>8 330 032</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 <u>0</u>	<u>1 985 600</u>
	0	1 985 600
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 3 835 589	2 655 389
Leverantörsskulder	735 290	339 952
Skatteskulder	455	0
Övriga skulder	Not 15 145 277	189 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 490 508	467 585
	<u>5 207 119</u>	<u>3 652 676</u>
Summa skulder	<u>5 207 119</u>	<u>5 638 276</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>13 770 083</u>	<u>13 968 308</u>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	232 932	454 588
Avskrivningar	424 841	375 972
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>657 773</u>	<u>830 560</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-33 664	-73 621
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	374 243	74 749
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>998 352</u>	<u>831 688</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-488 692	0
Investeringar i fastigheter	-532 734	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-1 021 426</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-805 400	-710 400
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-805 400</u>	<u>-710 400</u>
Årets kassaflöde	-828 474	121 288
Likvida medel vid årets början *)	2 667 173	2 545 885
Likvida medel vid årets slut *)	1 838 699	2 667 173

*) 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	1,8
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 1 589 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
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.		
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	1 723 406	1 595 259
Elintäkter	25 307	16 425
Övriga intäkter	211 622	141 490
	4 513 683	4 306 522
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	413 489	417 822
Reparationer	168 133	181 954
El	162 787	243 342
Uppvärmning	645 459	626 217
Vatten	339 934	323 341
Sophämtning	151 795	158 038
Kabel-TV, internet	209 858	191 227
Övriga avgifter	80 575	63 917
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	245 942	240 482
Förvaltningsarvoden	209 884	199 236
Övriga driftskostnader	67 958	95 678
	2 695 813	2 741 255
Not 3 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	10 758	8 063
Medlemsavgifter	28 900	28 900
	39 658	36 963

		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Noter			
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	143 548	134 533
	Vicevärdsarvode	0	48 300
	Revisorsarvode	3 745	3 381
	Löner och andra ersättningar	63 325	6 569
	Sociala kostnader	34 519	33 245
		<u>245 137</u>	<u>226 028</u>
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	0	600
	Sociala kostnader	200	200
		<u>200</u>	<u>800</u>
	Totalt	<u>245 337</u>	<u>226 828</u>
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	352 548	303 679
	Inventarier	50 768	50 768
	Markanläggningar	21 525	21 525
		<u>424 841</u>	<u>375 972</u>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 6 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
Årets investeringar	488 692	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>19 265 756</u>	<u>18 777 064</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 090 705	-8 787 026
Årets avskrivningar	-352 548	-303 679
Utgående avskrivningar	<u>-9 443 253</u>	<u>-9 090 705</u>
Utgående bokfört värde	9 822 503	9 686 359
Taxeringsvärde för Verkstaden 12		
Byggnad - bostäder	54 000 000	54 000 000
Byggnad - lokaler	8 400 000	8 400 000
	<u>62 400 000</u>	<u>62 400 000</u>
Mark - bostäder	34 000 000	34 000 000
Mark - lokaler	3 800 000	3 800 000
	<u>37 800 000</u>	<u>37 800 000</u>
Taxeringsvärde totalt	100 200 000	100 200 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	430 500	430 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>430 500</u>	<u>430 500</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-172 200	-150 675
Årets avskrivningar	-21 525	-21 525
Utgående avskrivningar	<u>-193 725</u>	<u>-172 200</u>
Bokfört värde	236 775	258 300
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	1 040 495	1 040 495
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>1 040 495</u>	<u>1 040 495</u>
Ingående avskrivningar	-340 759	-289 991
Årets avskrivningar	-50 768	-50 768
Utgående avskrivningar	<u>-391 527</u>	<u>-340 759</u>
Bokfört värde	648 968	699 736
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investering	1 021 426	0
Omfört till byggnad	-488 692	0
Utgående anskaffningsvärde	532 734	0
Pågående nyanläggning avser byte av tak. Beräknad utgift uppgår till ca 550 000 kr och beräknas färdig 2024.		
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 11 Övriga fordringar		
Skattefordran	0	5 005
Skattekonto	76 702	50 878
	76 702	55 883

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	195 058	180 099
	195 058	180 099

Not 13 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2023-12-04	2024-03-04	3 mån	2,60%	500 000
HSB Göta ek för BOLAG	2023-10-04	2024-01-04	3 mån	2,60%	500 000
					1 000 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	222131	0,79%	2024-03-01	1 985 600	1 985 600
Stadshypotek AB	227916	5,00%	2024-01-02	949 989	949 989
Stadshypotek AB	228074	5,00%	2024-03-01	900 000	900 000
				3 835 589	3 835 589

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **0**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 3 383 589

Kortfristig del av långfristig skuld **3 835 589** **2 655 389**

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 90 400 kr.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna pantbrev i fastighet 6 000 000 6 000 000

Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	61 358	56 659
Arbetsgivaravgifter	33 405	31 831
Mervärdesskatt	4 886	60 056
Övriga kortfristiga skulder	45 628	41 204
	145 277	189 750

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	17 415	3 936
Övriga upplupna kostnader	118 243	136 937
Förutbetalda hyror och avgifter	354 850	326 712
	490 508	467 585

Noter **2023-12-31** **2022-12-31**

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Varberg

.....
Bengt Rydstedt

.....
Veronica Andersson

.....
Gunnar Mogart

.....
Helén Albino Andersson

.....
Leif Möller

.....
Petra Ginstfeldt

.....
Roland Rydell

.....
Ulf Petersson

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

.....
Björn Sallén
Av föreningen vald revisor

.....
Malin Johannesson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Verkstaden 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Verkstaden 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Björn Sallén
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

BENGT RYDSTEDT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 14:02:15



PETRA GINSTFELDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 12:33:56



HELÉN ALBINO ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 16:49:27



ROLAND RYDELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 16:19:02



GUNNAR MOGART

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 08:26:39



LEIF MÖLLER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-16 kl. 10:11:24



ULF PETERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 17:05:23



VERONICA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 08:09:07



BJÖRN SALLÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 13:05:30



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 06:55:17



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

BJÖRN SALLÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-26 kl. 13:03:52



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 06:55:26



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.