



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsförening Varbergshus nr 1 i Varberg

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsförening Varbergs hus nr 1 i Varberg

Org.nr 749600–0865

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01—2024-12-31,

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 hus bebyggdes året 1952 på fastigheten Prosten 8 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Borgmästaregatan 2 och Västra Vallgatan 35 i Varberg.

Bostadsrättsföreningen är en oäkta bostadsrättsförening.

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	3	st	1	rokv	
		3	st	1	rok	
		6	st	2	rok	
		3	st	3	rok	
		7	st	4	rok	
		2	st	5	rok	
		24	st			1 680 m ²
Lokaler	Hysesrätt	4	st			
Lokaler	Bostadsrätt	5	st			
		9	st			1 447 m ²
Totalt:		33	st			3 127 m ²



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 17 933 kr och planerat underhåll för 350 579 kr. Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

- Nya kodlås/porttelefoner till 3 entréer
- Ny transporthiss för sopkärlen

Fastighetsbesiktning utförs kontinuerligt under året. Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2024-05-30.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som styrelsen uppdaterar årligen. De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Byte tvättmaskiner/torkrumsutrustning
- Relining avlopp

Underhållskostnaderna för de närmaste 10 åren har beräknats till 2 095 000 kr.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB
- Tekniskt avtal, HSB
- Fastighetsförsäkring, LF
- Telia, internet
- Varbergs Energi Service fjärrvärmeanläggning
- Ventilationsteknik Service ventilationsanläggningar

Ekonomi

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enl. Brf Varbergs hus nr 1 stadgar, är att styrelsen skall fastställa de sammanlagda årsavgifterna och tillsammans med övriga intäkter ge en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder. Föreningen är frivilligt momsregistrerad på 984,5 m²

Årsavgifterna höjdes med 2,39% 2024-01-01. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för 2025 har man beslutat att inte höja årsavgifterna från och med 2025-01-01. Utöver detta tillkommer en bränsleavgift.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 152 000 kr. Under året har föreningen amorterat 285 000 kr.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-27. På stämman deltog 8 medlemmar.

Vid årets början hade föreningen 41 st medlemmar. Under året har det ökat med en medlem. Vid årets slut uppgick medlemsantalet i föreningen till 42 st medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet.

Under året har 4 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Jari Thorsson	ledamot, ordförande
Stefan Englund	ledamot
Victor Nelfeldt	ledamot
Susanne Norrby	ledamot
Carl Brunedal	ledamot
Magnus Sahlin	ledamot
Edvin Miller	ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Jari Thorsson samt ledamöterna Stefan Englund och Victor Nelfeldt.

Styrelsen har under året hållit 4 sammanträden.

Firmatecknare har varit Jari Thorsson och Stefan Englund, två i förening.

Revisor har varit Elin Mårtensson vald av föreningen, samt revisor från BoRevision.

Valberedningen har varit Jonatan Andersson.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettomsättn, tkr	2 542	2 448	2 312	2 493	2 644
Resultat efter finansiella poster, tkr	587	856	389	319	557
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	673	660	660		
Skuldsättning kr/kvm	2 288	2 378	2 474		
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 430	3 566	3 710		
Sparande per kvm	326	287	352		
Räntekänslighet, %	6,0	6,4	6,7		
Energikostnad per kvm	177	164	164		
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	46,5	47,2	48,9		

*) 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	85 516	2 100 000	2 823 198	-562 133	598 910
Avsättning underhåll 2024			109 000	-109 000	
Ianspråk underhåll 2024			-350 579	350 579	
Överföring till balanserat resultat				598 910	-598 910
Årets resultat					416 277
Belopp vid årets slut	85 516	2 100 000	2 581 619	278 356	416 277

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	278 356
Årets resultat	<u>416 277</u>
Till stämmans förfogande	694 633

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	694 633
	<u>694 633</u>

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll har gjorts med 350 579 kr. Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfond till 2 581 619 kr.

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 541 661	2 447 649
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 541 661	2 447 649
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 073 500	-1 064 975
Underhåll enligt plan	Not 4	-350 579	-57 748
Övriga externa kostnader	Not 5	-76 966	-76 110
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-43 509	-38 588
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-252 890	-240 383
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 797 443	-1 477 805
RÖRELSERESULTAT		744 218	969 844
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		116 866	29 060
Räntekostnader och liknande resultatposter		-274 090	-142 945
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-157 224	-113 885
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		586 994	855 959
Skatt på årets resultat	Not 8	-170 717	-257 049
ÅRETS RESULTAT		416 277	598 910

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	8 240 209	8 305 499
Summa materiella anläggningstillgångar		8 240 209	8 305 499
Summa anläggningstillgångar		8 240 209	8 305 499
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyes- och avgiftsfordringar		13 408	8 790
Avräkningskonto HSB		1 709 383	3 929 384
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	192 327	138 143
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	129 286	109 438
Summa kortfristiga fordringar		2 044 404	4 185 755
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	3 000 000	0
Summa kortfristiga placeringar		3 000 000	0
Kassa och bank			
Bank	Not 13	4 942	564 612
Summa kassa och bank		4 942	564 612
Summa omsättningstillgångar		5 049 345	4 750 367
SUMMA TILLGÅNGAR		13 289 554	13 055 866

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	85 615	85 615
Upplåtelseavgifter	2 100 000	2 100 000
Fond för yttre underhåll	2 581 619	2 823 198
Summa bundet eget kapital	4 767 234	5 008 813

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	278 356	-562 133
Årets resultat	416 277	598 910
Summa fritt eget kapital	694 633	36 777

Summa eget kapital

5 461 867**5 045 590**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	2 460 000	3 670 000
Summa långfristiga skulder		2 460 000	3 670 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		4 692 000	3 767 000
Medlemmarnas inre fond	Not 15	56 045	56 045
Leverantörsskulder		236 125	187 488
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	85 301	84 865
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	298 216	244 878
Summa kortfristiga skulder		5 367 687	4 340 276

Summa skulder

7 827 687**8 010 276**

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

13 289 554**13 055 866**

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	744 218	969 844
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	252 890	240 383
	<u>997 108</u>	<u>1 210 227</u>
Erhållen ränta	116 866	29 060
Erlagd ränta	-274 090	-142 945
Betald inkomstskatt	-170 717	-257 049
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>669 167</u>	<u>839 293</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-78 649	-25 479
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	102 411	-3 306
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>692 929</u>	<u>810 508</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-187 600	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-187 600</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-285 000	-300 000
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-285 000</u>	<u>-300 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	<u>220 329</u>	<u>510 508</u>
Likvida medel vid årets början	4 493 996	3 983 487
Likvida medel vid årets slut	<u>4 714 325</u>	<u>4 493 995</u>
	<u>220 329</u>	<u>510 508</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	1%
Avskrivningstid på markanläggningar:	5%

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	809 940	791 064
Årsavgifter lokaler	372 648	363 948
Hysesintäkt lokaler	1 101 156	1 037 184
Konsumtionsavgift värme	220 608	220 608
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	10 793	6 438
Övriga primära intäkter och ersättningar	26 516	28 407
	2 541 661	2 447 649
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-17 933	-44 538
El	-54 156	-61 269
Uppvärmning	-341 254	-310 986
Vatten	-158 276	-140 125
Renhållning	-59 745	-84 247
TV, bredband, iptelefoni	-75 224	-68 635
Förvaltningskostnader	-202 642	-194 061
Försäkringar	-33 565	-30 943
Fastighetsskatt	-115 700	-114 716
Övriga driftskostnader	-15 005	-15 455
	-1 073 500	-1 064 975
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-350 579	-57 748
	-350 579	-57 748
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-15 712	-14 656
Övriga förvaltningskostnader	-60 862	-55 482
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-392	-5 972
	-76 966	-76 110
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Arvode till styrelsen	-32 650	-28 450
Övriga arvoden	0	-600
Revisionsarvode	-600	-600
Sociala avgifter	-10 259	-8 938
	-43 509	-38 588
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-213 890	-201 383
Markanläggningar	-39 000	-39 000
	-252 890	-240 383
Not 8 INKOMSTSKATT		
Skatt på årets resultat	-170 717	-257 049

2024-12-31

2023-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2084

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

20 192 656

20 192 656

Årets investering byggnader

187 600

0

Ingående anskaffningsvärde mark

223 800

223 800

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

780 004

780 004

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**21 384 060****21 196 460****Accumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-12 481 460

-12 280 077

Årets avskrivningar byggnader

-213 890

-201 383

Ingående avskrivningar markanläggningar

-409 501

-370 501

Årets avskrivningar markanläggningar

-39 000

-39 000

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-13 143 851****-12 890 961****Utgående redovisat värde****8 240 209****8 305 499**

Redovisade värden byggnader

7 684 906

7 711 196

Redovisade värden mark

223 800

223 800

Redovisade värden markanläggningar

331 503

370 503

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1965	19 400 000	11 200 000	30 600 000	30 600 000
Lokaler		5 000 000	2 658 000	7 658 000	7 658 000
		24 400 000	13 858 000	38 258 000	38 258 000

Ställda säkerheter**2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

12 502 000

12 502 000

Summa ställda säkerheter**12 502 000****12 502 000****Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto

2 805

28 592

Övrig skattefordran

189 522

109 551

192 327**138 143****Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

129 286

109 438

129 286**109 438****Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
HSB placering	3	2025-06-04	3 000 000	0
			3 000 000	0

Not 13 BANK

SEB

4 942

564 612

4 942**564 612**

2024-12-31

2023-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB		1,85%	2029-12-28	2 540 000	80 000
SEB		3,92%	2025-01-28	3 467 000	3 467 000
SEB		2,72%	2025-04-28	1 145 000	1 145 000
				7 152 000	4 692 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					2 460 000
Nästa års amortering av långfristig skuld					80 000
Lån som ska konverteras inom ett år					4 612 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					4 692 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					6 327 000

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	56 045	56 045
	56 045	56 045

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	59 732	56 384
Personalens källskatt	9 975	8 895
Arbetsgivaravgifter	10 258	8 938
Övriga kortfristiga skulder	5 336	10 648
	85 301	84 865

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	9 388	1 583
Förutbetalda årsavgifter och hyror	219 890	170 895
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	68 938	72 400
	298 216	244 878

2024-12-31

2023-12-31

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Carl Brunedal.....
Edvin Miller.....
Jari Thorsson.....
Magnus Sahlin.....
Stefan Englund.....
Susanne Norrby.....
Victor Nelfelt

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

Elin Mårtensson
Revisor vald av föreningsstämman

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Varbergshus nr 1 i Varberg, org.nr. 7496000865

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Varbergshus nr 1 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. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda 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 från BoRevisions 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 förtroendevalda 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 Bostadsrättsförening Varbergshus nr 1 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 från BoRevision 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, medelförvaltningen 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 från BoRevision 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 från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Varberg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Elin Mårtensson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsförening Varbergshus nr 1 i Varberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JARI THORSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 18:50:55



MAGNUS SAHLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 19:30:41



SUSANNE NORRBY

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 19:18:17



CARL BRUNEDAL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-24 kl. 12:25:04



EDVIN MILLER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-06-04 kl. 11:17:45



STEFAN ENGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 08:41:31



VICTOR NELFELT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 20:58:20



ELIN MÅRTENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-06-04 kl. 12:07:12



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-04 kl. 14:47:39



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsförening Varbergshus nr 1 i Varberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ELIN MÅRTENSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-06-04 kl. 12:08:29



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-06-04 kl. 14:52:44



HSB – där möjligheterna bor

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.