



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Kyrkoherden i Varberg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Kyrkoherden i Varberg med säte i Varberg org.nr. 769608-9189 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2004. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-04-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Varberg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kyrkoherden 1		2004 och 2005
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar via Söderberg & Partners. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
75	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 960
5	lokaler (hyresrätt)	1 650
59	p-platser under tak (hyresrätt)	721
Totalt 139 objekt		8 331

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 29 st 2 rok, 35 st 3 rok, 7 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Varberg Kyrkoherden GA:2	G:A		3 / 100	Kommunikationsytor, Frånluftsventilation, Dagvattenledningar
Varberg Kyrkoherden GA:1	G:A		3 / 5	Byggnadsstomme, Dränering
Varberg Kyrkoherden GA:3	G:A		59 / 265	Portar

Totalt 3 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Fredrik Nilsson	Ordförande	2024-05-15	
Harald Sjögren	Ledamot	2019-04-24	
Leif Möller	Ledamot	2023-05-24	
Lars-Anders Kvint	Ledamot, utsedd av HSB MG	2021-05-17	
Hans-Gunnar Olsson	Ledamot	2021-05-27	
Ulf Alexandersson	Ledamot	2024-05-15	
Margaret Sjöberg	Ledamot	2025-06-09	
Eda Kalatch	Ledamot	2023-05-24	2025-06-09

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Fredrik Nilsson, Hans-Gunnar Olsson, Ulf Alexandersson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: Lars Gomersson med Tore Fosse som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Carina Johansson (sammankallande), Hans Länsisyrjä, Pia Länsisyrjä samt Annie Johansson. Hans Länsisyrjä och Annie Johansson avgick ur valberedningen under 2025.

Firmatecknare har under året varit Fredrik Nilsson, Hans-Gunnar Olsson, Ulf Alexandersson, Leif Möller, två i förening.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13. På stämman deltog 37 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-18.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Installation av nytt brandsystem Coop
- Installation av nytt kamerasystem i det stora boendegaraget
- Installation av ny port till det stora boendegaraget
- Installation av solcellsanläggning
- Installation av IMD för el (individuell mätning och debitering)
- Genomgång och injustering av värmesystem
- Tätat vattenläckage från innnergården (garantiåtgärd)
- Färdigställt det nya boendegaraget (bekostat av VFAB)
- Installation av nytt kamerasystem i det nya boendegaraget
- Installerat permanenta laddningsplatser för 4 st permobiler i det nya boendegaraget
- Utökning från 6 st till totalt 12 laddningsplatser för elbilar i det stora boendegaraget
- Återställning av styrelserummet efter vattenskada (garantiåtgärd)
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) i samtliga lägenheter
- Åtgärder mot inläckage av vatten på fasader på Prästgatan
- Fasadtvätt på Bäckgatan
- Utbyte av belysning i det stora boendegaraget till LED

Underhåll under året:

- Fortsatta undersökningar av återstående inläckage av vatten på Prästgatans tegelfasad inkl kontakter med konsulter
- Åtgärder efter besiktningsanmärkningar av solcellsanläggningen som innebar ombyggnad av solpanelerna samt i elcentralen. I samband med denna besiktning upptäcktes även brister i IMD-installationen. Samtliga åtgärder går under garanti.
- Upphandling och igångsättning av utbyte av resterande takfläktar. Ambitionen är att utbyte sker under 2025 och 2026.
- OVK i butikslokaler (obligatorisk ventilationskontroll)
- Ersatt hänvisningsskyltar för utrymning med LED-skyltar inkl borttag av gammal batteriback-up

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

I underhållsplanen ligger dessa större planerade åtgärder, vilka kan komma att justeras beroende på behov och ekonomi.

- Kvarstående åtgärder tegelfasad Prästgatan
- Översyn och byte av armaturer in- och utvändigt i föreningens områden
- Målning ut- och invändigt på föreningens områden
- Byte av takpapp på höghusen närmast fästningen
- Översyn och eventuellt byte av ståldörrar och äldre garageportar
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) i lägenheter samt även lokaler
- Byte av styrsystem hissar
- Byte av övervakningssystem
- Översyn av fjärrvärmecentralen

Övrigt

Under året har föreningen avslutat funktionen med förvaltare via HSB som inte motsvarade förväntningarna i förhållande till kostnaden.

För att likställa tidsperioderna på kvarvarande avtal med HSB (administrativt och tekniskt) så har dessa skrivits om under året. Viss justering dem emellan har skett efter HSBs interna fusion, men funktionerna finns kvar och löper framöver på samma tidsperiod.

Genom införandet av IMD ser vi att vi kan utnyttja all produktion från solpanelerna själva, vilket var ett av målen med införandet. Även under sommarmånaderna gör vi av med nästan hela produktionen och har bara sålt en handfull kWh ut på nätet.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 5 % 2025-01-01. Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2026 har man beslutat att höja årsavgifterna från 2026-01-01 med 3 %. Utöver detta tillkommer som tidigare avgifter för informationsöverföring (internet, TV och IP-telefoni) samt IMD-el.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 50 572 930 kr. Under året har föreningen amorterat 3 948 145 kr.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB
- Tekniskt avtal, HSB
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar (LF) via Söderberg & Partners
- Internet, TV och IP-telefoni, Telia
- Trädgårdsavtal, Markplanering
- Hisservice, Greve Jacob
- Portservice, Assa Abloy
- Dörröppnarservice, Great Security
- Ventilation, Caverion
- Fjärrvärme och el, Varberg Energi
- Brandlarmservice, Great Security
- Porttelefonsystem, Protectum
- Kamerasystem, Granitor
- IMD, Ecoguard

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 108 och under året har det tillkommit 7 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 108.

Föreningen har under året firat 20-årsjubileum, där medlemmarna blev inbjudna till en festlig kväll i trädgården med aktivitet, mat och underhållning. God uppslutning av medlemmar i det fina vädret.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	378	285	345	418	0
Skuldsättning, kr/kvm	6 646	7 164	7 430	7 840	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 485	9 148	9 487	10 011	0
Räntekänslighet, %	10	13	14	14	0
Energikostnad, kr/kvm	199	165	146	142	0
Årsavgifter, kr/kvm	826	761	732	712	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	62	60	63	64	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 044	957	915	0	0
Nettoomsättning, tkr	7 947	7 283	6 967	6 650	6 619
Resultat efter finansiella poster, tkr	120	-556	-558	577	308
Soliditet, %	58	56	55	0	0

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Årsavgifter för el (IMD) och TV/bredband ingår.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Årsavgifter för el (IMD) och TV/bredband ingår.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	58 001 000	0	0	58 001 000
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	6 379 385	0	-10 333	6 369 052
S:a bundet eget kapital, kr	64 380 385	0	-10 333	64 370 052
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 016 189	-556 239	10 333	6 470 283
Årets resultat, kr	-556 239	556 239	120 021	120 021
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 459 950	0	130 354	6 590 304
S:a eget kapital, kr	70 840 335	0	120 021	70 960 356

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 229 000 kr samt ianspråktagande skett med 239 333 kr

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	6 459 950
Årets resultat, kr	120 021
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 579 971

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-229 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	239 333
Balanseras i ny räkning, kr	6 590 304

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	7 947 081	7 283 320
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		7 947 081	7 283 320
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-3 404 275	-2 954 135
Underhåll enligt plan	Not 4	-239 333	-209 624
Övriga externa kostnader	Not 5	-286 291	-354 301
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-190 934	-179 582
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 513 908	-2 513 908
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-6 634 740	-6 211 551
RÖRELSERESULTAT		1 312 341	1 071 769
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		84 785	198 183
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 276 131	-1 826 191
Övriga finansiella poster	Not 8	-974	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 192 320	-1 628 008
ÅRETS RESULTAT		120 021	-556 239
Årets resultat		120 021	-556 239
Reservering till fond för yttre underhåll		-229 000	-234 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		239 333	209 624
Överföring till balanserat resultat		130 354	-580 615



BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	117 460 889	119 883 715
Inventarier och installationer	Not 10	632 982	724 064
Pågående nyanläggningar	Not 11	359 325	0
Summa materiella anläggningstillgångar		118 453 196	120 607 779
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		118 453 696	120 608 279
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		13 291	1 434
Avräkningskonto HSB		1 256 815	1 270 880
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	64 520	115 986
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	372 177	332 295
Summa kortfristiga fordringar		1 706 804	1 720 594
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	3 080 233	4 703 469
Summa kortfristiga placeringar		3 080 233	4 703 469
Kassa och bank			
Bank	Not 16	89 918	118
Summa kassa och bank		89 918	118
Summa omsättningstillgångar		4 876 955	6 424 181
SUMMA TILLGÅNGAR		123 330 650	127 032 460

BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	58 001 000	58 001 000
Fond för yttre underhåll	6 369 052	6 379 385
<i>Summa bundet eget kapital</i>	64 370 052	64 380 385
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 470 283	7 016 189
Årets resultat	120 021	-556 239
<i>Summa fritt eget kapital</i>	6 590 303	6 459 950
Summa eget kapital	70 960 356	70 840 335
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 1717 015 274	9 755 519
<i>Summa långfristiga skulder</i>	17 015 274	9 755 519
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 1733 557 656	44 765 556
Leverantörsskulder	411 724	445 377
Övriga kortfristiga skulder	Not 18414 586	394 785
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19971 055	830 889
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	35 355 021	46 436 606
Summa skulder	52 370 295	56 192 125
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	123 330 650	127 032 460



KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 312 341	1 071 769
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 513 908	2 513 908
	<u>3 826 249</u>	<u>3 585 677</u>
Erhållen ränta	79 324	198 183
Erlagd ränta	-1 231 196	-1 825 322
Övriga poster	-974	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 673 403</u>	<u>1 958 538</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	5 187	-153 369
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	81 380	-273 739
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>2 759 969</u>	<u>1 531 430</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-359 325	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-267 253
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-359 325</u>	<u>-267 253</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-3 948 145	-2 022 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-3 948 145</u>	<u>-2 022 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	<u>-1 547 501</u>	<u>-757 823</u>
Likvida medel vid årets början	5 974 467	6 732 290
Likvida medel vid årets slut	<u>4 426 966</u>	<u>5 974 467</u>
	<u>-1 547 501</u>	<u>-757 823</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.

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning för vissa poster.

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 avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 - 20 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	4 506 588	4 291 908
Årsavgift el	220 891	45 104
Årsavgift TV/bredband	197 100	197 100
Hysesintäkt lokaler	2 379 452	2 342 972
Hysesintäkt garage och bilplatser	392 880	313 701
Konsumtionsavgift vatten	68 908	59 928
Konsumtionsavgift el	78 069	10 227
Övriga intäkter i verksamheten	0	5 350
Intäkt andrahandsupplåtelse	1 470	4 302
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	20 829	7 068
Övriga primära intäkter och ersättningar	80 894	5 660
	7 947 081	7 283 320

I Årsavgift ingår värme, kall- och varmvatten. Elkostnad tillkommer efter förbrukning.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-337 608	-216 148
El *	-337 703	-191 653
Uppvärmning	-799 251	-740 765
Vatten	-377 594	-326 813
Renhållning	-142 451	-118 575
Bevakningskostnader	-23 165	-22 608
TV, bredband, iptelefoni	-211 318	-251 514
Obligatoriska besiktningar	-24 788	0
Förvaltningskostnader	-565 583	-547 870
Försäkringar	-87 276	-75 802
Fastighetsskatt	-383 300	-382 250
Övriga driftskostnader	-114 240	-80 137
	-3 404 275	-2 954 135

* Elkostnaden är väsentligt högre än tidigare år, vilket beror på att vi infört IMD-el.
Alla boendes elförbrukning går numera genom och debiteras av föreningen, se not 2 Årsavgift el.

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-239 333	-209 624
	-239 333	-209 624

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-15 092	-12 936
Övriga förvaltningskostnader	-222 842	-280 230
Kontorsutrustning och -material	-1 899	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-10 137	-22 565
Förbrukningsinventarier	0	-10 570
Medlemsavgifter HSB	-36 321	-28 000
	-286 291	-354 301
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda		
Arvode till styrelsen	-147 112	-138 232
Övriga arvoden	-6 568	-9 795
Revisionsarvode	-2 909	-2 765
Sociala avgifter	-34 345	-28 790
	-190 934	-179 582
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-2 293 975	-2 293 975
Markanläggningar	-128 851	-128 851
Installationer och inventarier	-91 082	-91 082
	-2 513 908	-2 513 908
Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Aviavgifter SEB, Nordea	-974	0
	-974	0

2025-12-31

2024-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2124

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

142 240 415

142 240 415

Ingående anskaffningsvärde mark

7 500 000

7 500 000

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

2 553 477

2 553 477

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**152 293 892****152 293 892****Accumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-31 402 920

-29 108 945

Årets avskrivningar byggnader

-2 293 975

-2 293 975

Ingående avskrivningar markanläggningar

-1 007 257

-878 406

Årets avskrivningar markanläggningar

-128 851

-128 851

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-34 833 003****-32 410 177****Utgående redovisat värde****117 460 889****119 883 715**

Redovisade värden byggnader

108 543 520

110 837 495

Redovisade värden mark

7 500 000

7 500 000

Redovisade värden markanläggningar

1 417 369

1 546 220

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2004	101 000 000	29 000 000	130 000 000	153 000 000
Lokaler		14 400 000	11 000 000	25 400 000	26 000 000
		115 400 000	40 000 000	155 400 000	179 000 000

Ställda säkerheter**2025-12-31****2024-12-31**

Fastighetsinteckning

91 900 000

91 900 000

Summa ställda säkerheter**91 900 000****91 900 000****Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden

1 072 574

805 321

Årets investeringar

0

267 253

Utgående anskaffningsvärden

1 072 574

1 072 574

Ingående avskrivningar

-348 510

-257 428

Årets avskrivningar

-91 082

-91 082

Utgående avskrivningar

-439 592

-348 510

Utgående redovisat värde**632 982****724 064**

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering

359 325

0

Utgående värde pågående nyanläggningar

359 325**0**

Avser byte av takfläktar. Beräknas bli klart under 2026.

Total kostnad enligt kontrakt är 400 000 kr + moms (500 000 kr)

2025-12-31 2024-12-31

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	17 093	67 509
Övrig skattefordran	47 427	48 477
	64 520	115 986

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter	5 461	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	366 716	332 295
	372 177	332 295

Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	2,20%	2026-02-26	1 000 000	0
Placering HSB 6 mån	2,30%	2026-06-06	2 080 000	2 020 000
Sparkonto SEB			233	2 683 469
			3 080 233	4 703 469

Not 16 BANK

SEB	89 918	118
	89 918	118

Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB		2,96%	2027-03-17	10 111 000	1 200 000
Nordea Hypotek AB		2,22%	2026-04-07	10 254 000	0
SEB		2,90%	2026-12-28	9 755 519	0
SEB		2,68%	2028-09-28	8 104 274	0
SEB		2,19%	2026-12-28	12 348 137	0
				50 572 930	1 200 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 17 015 274

Nästa års amortering av långfristig skuld 1 200 000

Lån som ska konverteras inom ett år 32 357 656

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 33 557 656

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,50%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 4 800 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 44 572 930

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	121 820	104 252
Personalens källskatt	46 971	45 231
Arbetsgivaravgifter	34 344	28 790
Övriga kortfristiga skulder	211 451	216 512
	414 586	394 785

	2025-12-31	2024-12-31
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	72 344	27 409
Förutbetalda årsavgifter och hyror	653 966	622 947
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	244 745	180 533
	971 055	830 889

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-07
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

..... Fredrik Nilsson	 Hans-Gunnar Olsson	 Harald Sjögren
..... Lars-Anders Kvint	 Leif Möller	 Margaret Sjöberg
..... Ulf Alexandersson		

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

Lars Gomersson Revisor vald av föreningsstämman	Carina Westlund Myrén BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
--	---



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kyrkoherden i Varberg, org.nr. 769608-9189

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kyrkoherden i Varberg för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 2025 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, förfälskning, 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 Kyrkoherden i Varberg för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 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.

Varberg

Digitalt signerad av

Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Gomersson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Kyrkoherden i Varberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Fredrik Nilsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 09:45:49



Margaret Sjöberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 09:53:21



Hans-Gunnar Olsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 10:50:08



Lars-Anders Kvint

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 14:41:31



Leif Möller

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 11:05:53



Harald Sjögren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 09:54:30



Ulf Alexandersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 10:00:30



Lars Gomersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 16:51:47



Carina Westlund Myrén

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 08:29:26



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Kyrkoherden i Varberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Lars Gomersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 16:49:45



Carina Westlund Myrén

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 08:28:52



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.