

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Kyrkoherden i Varberg

Org.nr 769608-9189

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret  
**2018-01-01--2018-12-31,**  
föreningens 15:e verksamhetsår  
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Varberg.

Bostadsrättsföreningens bostadshus innehar föreningen med äganderätt.

Föreningens Kyrkoherden 1 i Varberg bebyggdes åren 2004-2005. På fastigheten finns 9 uppgångar med adresserna: Bäckgatan 2 A-C, Västra Vallgatan 8 C-E samt Prästgatan 1 A-C.

I fastigheten ingick även en allmän parkeringsanläggning med ca 200 st parkeringsplatser som övergick till Varbergs kommuns ägo under oktober 2013.

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:

Bostadsrätter		4 st	1 rok	155 m <sup>2</sup>
		29 st	2 rok	1 778,5 m <sup>2</sup>
		35 st	3 rok	3 262,5 m <sup>2</sup>
		7 st	4 rok	764 m <sup>2</sup>
		75 st		5 960 m <sup>2</sup>
Lokaler	Hyresrätt	5 st		1 650 m <sup>2</sup>
P-platser under tak	Hyresrätt	59 st		
		64 st		
Totalt		139 st		7 610 m <sup>2</sup>

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

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

- Obligatorisk ventilationskontroll, energideklaration
- Byte av tätskikt på innegården under affärslokalerna
- Återställning och upprustning av trädgården på innegården
- Installation av bevattningssystem för gräsmatta och trädgård
- Uppförande av pergola

Fastighetsbesiktning utförs kontinuerligt under året. Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2018-08-29.

### Framtida underhåll

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Underhållskostnaderna för de närmaste 10 åren har beräknats till 4 800 000 kr. Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Tätning av fasad mot Prästgatan p g a fuktgenomträngning

### Övrigt

Under året har Pizzeria Miklagård bytt ägare.

### Budget för år 2019

Budgeten visar på ett positivt resultat efter att 950 000 kr reserverats för 2019 års behov av underhållsfondering enligt styrelsens bedömning.

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt 679 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2019 har man beslutat att inte höja årsavgifter fr o m 2019-01-01. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 679 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 65 153 075 kr. Under året har föreningen amorterat 2 122 000 kr, varav 1 000 000 avser en extra amortering.

### Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB
- Tekniskt avtal fastighet, HSB
- Tekniskt avtal trädgårdsskötsel, HSB
- Fastighetsförsäkring, LF
- Internet, telia
- Hisservice, Kone
- Ventilation, Caverion
- Fjärrvärme & El, Varbergs energi
- Lån, SEB



HSB - där möjligheterna bor

## Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-18. På stämman deltog 50 medlemmar.

Vid årets början hade föreningen 110 st medlemmar. Under året har 8 medlemmar tillkommit 11 medlemmar avgått. 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.

Under året har 8 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Leif Möller	ordförande
Göte Wallin	vice ordförande
Eva Larsson	sekreterare
Hans Länsisyrjä	ledamot
Kjell Magnusson	ledamot
Anita Pettersson	ledamot
Harald Sjögren	ledamot
Carl-Fredrik Ekstrand	ledamot
Lars-Erik Wicksell	HSB-ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Leif Möller, ledamöterna Göte Wallin, Harald Sjögren och Carl-Fredrik Ekstrand.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har under året varit Leif Möller, Göte Wallin, Eva Larsson och Hans Länsisyrjä, två i förening.

Vicevärd har under året varit HSB-kontoret.

Revisor har varit Håkan Björklund med Leif Strandh som suppleant, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant till HSB:s distriktsstämma har varit Leif Möller och Göte Wallin som suppleant.

Valberedning har varit Lars-Gunnar Berndtsson, sammankallande, samt Kjell Eriksson och Tommy Nyman.



HSB - där möjligheterna bor

## Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettomsättn, tkr	6 798	6 796	6 680	6 761	6 760
Resultat efter finansiella poster, tkr	695	1 006	917	593	31
Balansomslutning, tkr	137 358	139 024	140 867	140 813	144 708
Eget kapital, tkr	70 526	69 831	68 825	67 908	67 315
Taxeringsvärde, tkr	117 000	117 000	117 000	93 000	93 000
- varav byggnad, tkr	79 800	79 800	79 800	71 000	71 000
Underhållsfond tkr	5 951	4 825	4 325	3 449	2 553
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	679	679	679	679	679
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	8 562	8 840	9 220	9 251	9 857
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	95	104	115	209	300

## Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	58 001000	0	4 825 100	5 998 556	1 006 302
Resultatdisp. enl stämmobeslut -17			<u>935 950</u>	<u>70 352</u>	-1 006 302
			5 761 050	6 068 908	
Avsättning underhåll 2018			450 000	-450 000	
Ianspråk. yttre underhåll 2018			-260 210	260 210	
Årets resultat					694 642
Belopp vid årets slut	58 001000	0	5 950 840	5 879 118	694 642

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	5 879 118
Årets resultat	<u>694 642</u>
	6 573 760

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>6 573 760</u>
	6 573 760

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfond till 5 950 840 kr.

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



<b>Resultaträkning</b>		<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	6 797 875	6 796 495
Summa rörelsens intäkter		<u>6 797 875</u>	<u>6 796 495</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-2 460 849	-2 341 958
Periodiskt underhåll	Not 3	-260 210	-14 050
Övriga externa kostnader	Not 4	-36 913	-36 538
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-107 296	-117 982
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-2 513 159	-2 489 608
Summa rörelsens kostnader		<u>-5 378 428</u>	<u>-5 000 136</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 419 447</b>	<b>1 796 359</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	164
Räntekostnader och liknande resultatposter		-724 805	-790 221
Summa finansiella poster		<u>-724 805</u>	<u>-790 057</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>694 642</b>	<b>1 006 302</b>
<b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>			
Årets resultat		694 642	1 006 302
Reservering till fond för yttre underhåll		-450 000	-950 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		260 210	14 050
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>504 852</b>	<b>70 352</b>

**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 7	124 435 220	126 819 528
Mark		7 500 000	7 500 000
Markanläggningar	Not 8	<u>2 319 326</u>	<u>2 000 716</u>
		134 254 546	136 320 244

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500

Summa anläggningstillgångar 134 255 046 136 320 744

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	4 684
Avräkningskonto HSB Göta		1	1
Övriga fordringar	Not 10	-169	43 364
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>176 122</u>	<u>96 102</u>
		175 954	144 151

*Kortfristiga placeringar**Kassa och bank*

Kassa och bank	Not 12	<u>2 927 244</u>	<u>2 558 612</u>
		2 927 244	2 558 612

Summa omsättningstillgångar 3 103 198 2 702 763

**Summa tillgångar****137 358 244 139 023 507**

**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Eget kapital och skulder**

<b>Eget kapital</b>		Not 13	
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		58 001 000	58 001 000
Fond för yttre underhåll		5 950 840	4 825 100
		<u>63 951 840</u>	<u>62 826 100</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 879 118	5 998 556
Årets resultat		694 642	1 006 302
		<u>6 573 760</u>	<u>7 004 858</u>
Summa eget kapital		<u>70 525 600</u>	<u>69 830 958</u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	64 031 075	66 153 075
		<u>64 031 075</u>	<u>66 153 075</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	1 122 000	1 122 000
Leverantörsskulder		611 243	629 185
Skatteskulder		6 423	71 898
Övriga skulder	Not 16	259 428	201 582
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	802 474	1 014 809
		<u>2 801 569</u>	<u>3 039 474</u>
Summa skulder		<u>66 832 644</u>	<u>69 192 549</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>137 358 244</u></b>	<b><u>139 023 507</u></b>

✶

**Noter****2018-01-01**  
**2018-12-31****2017-01-01**  
**2017-12-31****Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

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

%  
1,7

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.

**Långfristiga skulder**

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

**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. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 2 973 865.

**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.





Noter		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
<b>Uppskattningar och bedömningar</b>			
	<b>Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	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.		
	<b>Avsättningar</b>		
	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.		
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter, bostäder	4 045 620	4 045 619
	Hyror	2 501 114	2 479 460
	Vattenintäkter	18 660	18 660
	Övriga intäkter	232 481	252 756
		<b>6 797 875</b>	<b>6 796 495</b>
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	392 944	436 406
	Reparationer	195 152	237 462
	El	142 464	119 849
	Uppvärmning	607 436	532 574
	Vatten	195 049	157 128
	Sophämtning	92 313	76 131
	Kabel-TV, internet	176 798	193 706
	Övriga avgifter	47 586	49 216
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	350 275	391 113
	Förvaltningsarvoden	89 205	89 103
	Övriga driftskostnader	171 627	59 270
		<b>2 460 849</b>	<b>2 341 958</b>
<b>Not 3</b>	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	260 210	14 050
		<b>260 210</b>	<b>14 050</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Extern revisor - BoRevision	8 913	8 538
	Medlemsavgifter	28 000	28 000
		<b>36 913</b>	<b>36 538</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	86 075	91 700
	Revisorsarvode	1 500	1 500
	Löner och andra ersättningar	0	2 800
	Sociala kostnader	19 721	21 982
		<b>107 296</b>	<b>117 982</b>
<b>Not 6</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	2 384 308	2 384 308
	Markanläggning	105 300	105 300
		<b>2 489 608</b>	<b>2 489 608</b>



<b>Noter</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Not 7 Byggnader</b>		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år Värdeår enligt taxeringsbeslut	2122 2004	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	142 091 207	142 091 207
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142 091 207	142 091 207
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 271 679	-12 887 371
Årets avskrivningar	-2 384 308	-2 384 308
Utgående avskrivningar	-17 655 987	-15 271 679
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>124 435 220</b>	<b>126 819 528</b>
Taxeringsvärde för Kyrkoherden 1		
Byggnad - bostäder	67 000 000	67 000 000
Byggnad - lokaler	12 800 000	12 800 000
	79 800 000	79 800 000
Mark - bostäder	25 000 000	25 000 000
Mark - lokaler	12 200 000	12 200 000
	37 200 000	37 200 000
Taxeringsvärde totalt	117 000 000	117 000 000
<b>Not 8 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	2 106 016	0
Årets investeringar	447 461	2 106 016
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 553 477	2 106 016
Ingående ackumulerade avskrivningar	-105 300	0
Årets avskrivningar	-128 851	-105 300
Utgående avskrivningar	-234 151	-105 300
<b>Bokfört värde</b>	<b>2 319 326</b>	<b>2 000 716</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
<b>Not 10 Övriga fordringar</b>		
Skattekonto	-169	43 364
	-169	43 364
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	176 122	96 102
	176 122	96 102
<b>Not 12 Kassa och bank</b>		
SEB	2 927 244	2 558 612
	2 927 244	2 558 612



## Noter

2018-12-31 2017-12-31

**Not 13 Eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	58 001 000	0	4 825 100	5 998 556	1 006 302
Vinstdisp enl. stämmobeslut					
Reservering till yttre underhåll			1 139 790		-1 139 790
Ianspråk. Från yttre underhåll			-14 050		14 050
Överföring till balans. Resultat				-119 438	119 438
Årets resultat					694 642
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>58 001 000</b>	<b>0</b>	<b>5 950 840</b>	<b>5 879 118</b>	<b>694 642</b>

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	38597175	1,31%	2020-03-28	15 255 000	0
SE-Banken Bolån	33059345	1,01%	2019-12-28	10 655 519	0
SE-Banken Bolån	33059450	1,34%	2023-09-28	11 396 419	0
SE-Banken Bolån	33059477	1,81%	2020-12-28	6 789 519	1 122 000
SE-Banken Bolån	33059485	1,14%	2021-12-28	7 802 618	0
SE-Banken Bolån	38594702	0,87%	2019-03-28	13 254 000	0
				65 153 075	1 122 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>64 031 075</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					59 543 075
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				<b>1 122 000</b>	<b>1 122 000</b>
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>					
Uttagna pantbrev i fastighet				91 900 000	91 900 000

**Not 16 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	32 850	29 430
Arbetsgivaravgifter	19 721	21 982
Mervärdesskatt	114 028	118 841
Övriga kortfristiga skulder	92 829	31 329
	<b>259 428</b>	<b>201 582</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

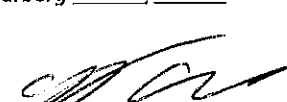
Upplupna räntekostnader	18 099	18 417
Övriga upplupna kostnader	9 683	9 723
Förutbetalda hyror och avgifter	774 692	986 669
	<b>802 474</b>	<b>1 014 809</b>




**Noter**

**2018-12-31    2017-12-31**

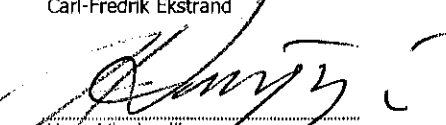
Varberg 13,8 2019


  
.....  
Leif Höller

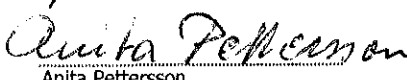
  
.....  
Carl-Fredrik Ekstrand

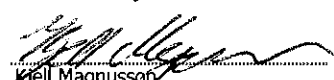
  
.....  
Eva Larsson

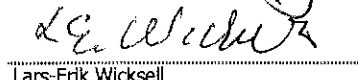
  
.....  
Göthe Wallin

  
.....  
Hans Länsisyrjä

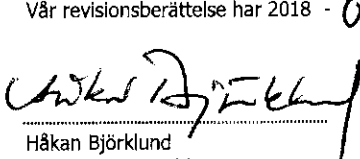
  
.....  
Harald Sjögren

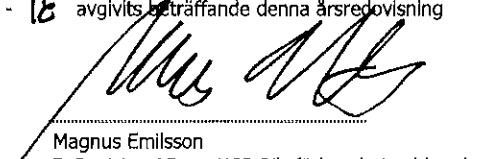
  
.....  
Anita Pettersson

  
.....  
Kjell Magnusson

  
.....  
Lars-Erik Wicksell

Vår revisionsberättelse har 2018 - 03 - 18 avgivits och träffande denna årsredovisning

  
.....  
Håkan Björklund  
Av föreningen vald revisor

  
.....  
Magnus Emilsson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kyrkoherden för räkenskapsåret 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornernas 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 revisions sed 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.

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 revisions sed 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 på fel, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 teda 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 revisionslagen och därmed enligt god revisions sed i Sverige. 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 för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionssed 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.

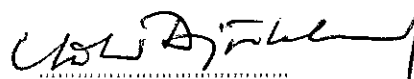
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 den 16 / 3 2019



Magnus Emilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Håkan Björklund  
Av föreningen vald revisor