

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Kyrkoherden i Varberg

Org.nr 769608-9189

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01--2023-12-31,
föreningens 20:e verksamhetsår
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens 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 ²
		29 st	2 rok	1 778,5 m ²
		35 st	3 rok	3 262,5 m ²
		7 st	4 rok	764 m ²
		75 st		5 960 m ²
Lokaler	Hysesrätt	5 st		1 650 m ²
P-platser	Hysesrätt	59 st		
under tak		64 st		
Totalt		139 st		7 610 m ²

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

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

- Installation av nytt brandlarmsystem Coop
- Installation av nytt kamerasystem i det stora boendegaraget
- Installation av ny port till det stora boendegaraget
- Genomgång och injustering av värmesystem
- Tätat vattenläckage från innergården (garantiåtgärd)
- Färdigställande av det nya boendegaraget (bekostat av VFAB)
- Installation av nytt kamerasystem i det nya boendegaraget
- Permanenta laddningsplatser för 4st permobiler i det nya boendegaraget.
- Utökning av ytterligare 6st laddningsplatser för elbilar i det stora boendegaraget
- Återställning av styrelserummet efter vattenskada (garantiåtgärd)
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) i samtliga lägenheter

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Åtgärdat inläckage av vatten på fasader mot Prästgatan
- Fasadvätt på Bäckgatan
- Utbyte av belysning i det stora boendegaraget till LED

Fastighetsbesiktning utförs kontinuerligt under året. Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2023-09-08 samt 2023-09-18.

Framtida underhåll

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som styrelsen uppdaterar årligen.

Underhållskostnaderna för de närmaste 10 åren har beräknats till 5 081 000 kr.

Det närmaste året planerar styrelsen för följande åtgärder:

- IMD (Individuell Mätning och Debitering av elförbrukning) i respektive lägenhet
- IMD (Individuell Mätning och Debitering av varmvatten/kallvatten) i affärslokalerna

Övrigt

- Omförhandling med HSB angående förvaltaravtalet
- Omförhandling med HSB angående tekniska förvaltningsavtalet
- 3-årigt hyresavtal tecknat med Luna Bar
- 2-årigt hyresavtal tecknat med Kronans Apotek

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes med 3% 2023-01-01. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat att höja årsavgifter fr o m 2024-01-01 med 3%. Utöver detta tillkommer avgift för informationsöverföring.

Som medlem i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit återbäring från HSB Göta. Bostadsrättsföreningen har under året även erhållit elstöd.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 56 543 075 kr. Under året har föreningen amorterat 3 122 000 kr.

Nu

Upplysning förlust

Föreningen har ett negativt ~~årsresultat~~. En faktor som har påverkat årets resultat är de ökade räntekostnaderna. Under 2023 hade föreningen tre lån som omsattes. På grund av den stigande räntan innebar det ökade kostnader. Däremot har föreningen ett positivt balanserat resultat samt ett positivt kassaflöde. Årets resultat är även ett bokföringsmässigt underskott som beror på avskrivningsplanen för byggnadernas komponenter. Utöver det har föreningen även ett bra sparande per kvm (345 kr/kvm) som visar på en god ekonomi.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB
- Tekniskt avtal, HSB
- Förvaltaravtal, HSB
- Trädgårdsavtal, Markplanering
- Fastighetsförsäkring, LF
- Internet, Telia
- Hisservice, Greve Jacob Hiss
- Portservice, Assa Abloy
- Dörröppnarservice, RC-hisservice
- Ventilation, Caverion
- Fjärrvärme & El, Varbergs energi
- Brandlarmsservice Great Security
- Långivare, SEB
- Porttelefonsystem, Protectum
- Kameran system, Granitor

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-08. På stämman deltog 51 medlemmar. Vid årets början hade föreningen 106 st medlemmar. Vid årets slut uppgick medlemsantalet i föreningen till 106 st medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit återbäring från HSB Göta. Under året har 5 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Hans-Gunnar Olsson	ledamot, ordförande
Hans Länsisyrjä	ledamot, vice ordförande
Carina Johansson	sekreterare
Christian Carlsson Vanneryr	ledamot
Harald Sjögren	ledamot
Eda Kalatch	ledamot
Leif Möller	ledamot
Lars-Anders Kvint	HSB-ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Hans-Gunnar Olsson samt ledamöterna Hans Länsisyrjä, Christian Carlsson Vanneryr och Carina Johansson.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

M

Firmatecknare har under året varit Hans-Gunnar Olsson, Hans Länsisyrjä, Carina Johansson och Leif Möller, två i förening.

Vicevärd har under året varit HSB-kontoret.

Revisor har varit Lars Gomersson, med Ingvar Frostfeldt som suppleant valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant till HSB:s distriktsstämma har varit Hans-Gunnar Olsson, med Hans Länsisyrjä som suppleant.

Valberedning har varit Eva Larsson, sammankallande, samt Göte Wallin och Ingrid Alm.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	6 967	6 650	6 619	6 558	6 751
Res. efter finansiella poster, tkr	-558	577	308	178	365
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	732	712			
Skuldsättning kr/kvm	7 430	7 840			
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	9 487	10 011			
Sparande per kvm	345	418			
Räntekänslighet, %	13	14			
Energikostnad per kvm	146	142			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	63	64			

*) 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	58 001 000	0	6 854 221	6 521 988	576 965
Avsättning underhåll 2023			194 000	-194 000	
Ianspråk. yttre underhåll 2023			-693 211	693 211	
Överföring till balanserat resultat				576 965	-576 965
Årets resultat					-557 600
Belopp vid årets slut	58 001 000	0	6 355 010	7 598 164	-557 600

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	7 598 164
Årets resultat	-557 600
	<u>7 040 564</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>7 040 564</u>
	7 040 564

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfond till 6 355 010 kr.

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

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 966 832	6 650 144
Summa rörelsens intäkter		6 966 832	6 650 144
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 954 452	-2 787 393
Periodiskt underhåll		-693 211	-119 919
Övriga externa kostnader	Not 3	-38 780	-38 750
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-163 643	-138 409
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-2 487 183	-2 487 183
Summa rörelsens kostnader		-6 337 270	-5 571 653
Rörelseresultat		629 562	1 078 490
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		60 006	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 247 168	-501 525
Summa finansiella poster		-1 187 162	-501 525
Resultat efter finansiella poster		-557 600	576 965
Årets resultat		-557 600	576 965
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-557 600	576 965
Reservering till fond för yttre underhåll		-194 000	-208 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		693 211	119 919
Resultat efter fondförändring		-58 388	488 884

11

Balansräkning
2023-12-31
2022-12-31
Tillgångar
Anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 14	Not 6	113 131 470	115 425 445
Mark			7 500 000	7 500 000
Markanläggningar		Not 7	1 675 071	1 803 922
Inventarier, verktyg och installationer		Not 8	547 893	612 250
			<u>122 854 434</u>	<u>125 341 617</u>

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar			<u>122 854 934</u>	<u>125 342 117</u>
-----------------------------	--	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar
Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			3 143	0
Avräkningskonto HSB Göta			3 379 133	0
Övriga fordringar		Not 10	116 973	165 393
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 11	176 230	156 998
			<u>3 675 478</u>	<u>322 392</u>

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		Not 12	2 500 000	0
---------------------------------	--	--------	-----------	---

Kassa och bank

Bankkonton		Not 13	853 157	7 189 676
			<u>853 157</u>	<u>7 189 676</u>

Summa omsättningstillgångar			<u>7 028 635</u>	<u>7 512 067</u>
-----------------------------	--	--	------------------	------------------

Summa tillgångar
129 883 569 132 854 184

NK

Balansräkning
2023-12-31 2022-12-31
Eget kapital och skulder
Eget kapital
Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

58 001 000 58 001 000

Fond för yttre underhåll

6 355 010 6 854 221

64 356 010 64 855 221

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

7 598 164 6 521 988

Årets resultat

-557 600 576 965

7 040 564 7 098 953

Summa eget kapital

71 396 574 71 954 174

Skulder
Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14 12 348 137 24 602 137

12 348 137 24 602 137

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14 44 194 938 35 062 938

Leverantörsskulder

426 615 332 663

Övriga skulder

Not 15 377 237 289 813

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16 1 140 068 612 459

46 138 858 36 297 873

Summa skulder

58 486 995 60 900 010

Summa eget kapital och skulder
129 883 569 132 854 184

HSB Bostadsrättsföreningen Kyrkoherden i Varberg, 769608-9189

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-557 600	576 965
Avskrivningar	2 487 183	2 487 183
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 929 583	3 064 149
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	26 046	-160 535
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	708 985	-508 574
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 664 614	2 395 040
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-25 458
Investeringar i maskiner/inventarier	0	-61 875
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-87 333
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-3 122 000	-1 122 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 122 000	-1 122 000
Årets kassaflöde	-457 386	1 185 707
Likvida medel vid årets början *)	7 189 676	6 003 969
Likvida medel vid årets slut *)	6 732 290	7 189 676

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

ML

Noter

2023-01-01	2022-01-01
2023-12-31	2022-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper
Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet 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	1,6
Markanläggning	5,0
Inventarier	8,0

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.



Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
-------	--------------------------	--------------------------

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 2 973 865 kr (2 973 865 kr).

Eventualförpliktelser

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Uppskattningar och bedömningar

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	4 166 892	4 045 620
	Hyrer	2 437 470	2 311 215
	Elintäkter	32 032	18 016
	Vattenintäkter	44 108	52 280
	Övriga intäkter	286 330	223 013
		6 966 832	6 650 144

Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	514 392	459 999
	Reparationer	165 894	92 398
	El	161 097	192 980
	Uppvärmning	668 632	628 630
	Vatten	281 324	259 408
	Sophämtning	122 885	120 411
	Kabel-TV, internet	200 053	192 628
	Övriga avgifter	71 385	56 627
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	379 175	373 925
	Förvaltningsarvoden	207 847	236 038
	Övriga driftskostnader	181 768	174 350
		2 954 452	2 787 393

Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	10 780	10 750
	Medlemsavgifter	28 000	28 000
		38 780	38 750

Noter		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	133 356	118 585
	Revisorsarvode	2 364	2 000
	Löner och andra ersättningar	6 528	0
	Sociala kostnader	21 395	16 324
		<u>163 643</u>	<u>136 909</u>
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	0	1 500
		<u>0</u>	<u>1 500</u>
	Totalt	163 643	138 409
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	2 293 975	2 301 709
	Inventarier	64 357	56 623
	Markanläggningar	128 851	128 851
		<u>2 487 183</u>	<u>2 487 183</u>

Noter
2023-12-31
2022-12-31
Not 6 Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

 Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år
 Värdeår enligt taxeringsbeslut

2122

2004

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader

142 240 415

142 214 957

Årets investeringar

0

25 458

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

142 240 415

142 240 415

Ingående ackumulerade avskrivningar

-26 814 970

-24 513 261

Årets avskrivningar

-2 293 975

-2 301 709

Utgående avskrivningar

-29 108 945

-26 814 970

Utgående bokfört värde
113 131 470
115 425 445

Taxeringsvärde för Kyrkoherden 1

Byggnad - bostäder

110 000 000

110 000 000

Byggnad - lokaler

14 400 000

14 400 000

124 400 000

124 400 000

Mark - bostäder

43 000 000

43 000 000

Mark - lokaler

11 600 000

11 600 000

54 600 000

54 600 000

Taxeringsvärde totalt

179 000 000

179 000 000

Not 7 Markanläggningar

Ingående anskaffningsvärde

2 553 477

2 553 477

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

2 553 477

2 553 477

Ingående ackumulerade avskrivningar

-749 555

-620 704

Årets avskrivningar

-128 851

-128 851

Utgående avskrivningar

-878 406

-749 555

Bokfört värde
1 675 071
1 803 922
Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Ingående anskaffningsvärde

805 321

743 446

Årets investeringar

0

61 875

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

805 321

805 321

Ingående avskrivningar

-193 071

-136 448

Årets avskrivningar

-64 357

-56 623

Utgående avskrivningar

-257 428

-193 071

Bokfört värde
547 893
612 250
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

1 andel i HSB Göta ek.för.

500

500

Not 10 Övriga fordringar

Skattefordran

51 552

56 802

Skattekonto

65 421

21 258

Övriga fordringar

0

87 333

116 973
165 393

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	176 230	156 998
	176 230	156 998

Not 12 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
SEB	2023-12-26	2024-03-26	3 mån	3,80%	500 000
SEB	2023-09-25	2024-03-25	6 mån	3,65%	2 000 000
					2 500 000

Not 13 Bankkonton		
SEB	853 157	7 189 675
	853 157	7 189 675

Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
SE-Banken Bolån	33059345	4,56%	2024-12-28	10 655 519	10 655 519
SE-Banken Bolån	33059450	4,52%	2024-09-28	8 871 919	8 871 919
SE-Banken Bolån	38594702	0,53%	2024-03-28	12 254 000	12 254 000
SE-Banken Bolån	38597175	4,19%	2024-03-28	12 413 500	12 413 500
SE-Banken Bolån	46419898	0,99%	2025-12-28	12 348 137	0
				56 543 075	44 194 938

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **12 348 137**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 50 933 075

Kortfristig del av långfristig skuld **44 194 938** **35 062 938**

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amortering.

Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 1 122 000 kr.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Uttagna pantbrev i fastighet 91 900 000 91 900 000

Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	42 618	37 191
Arbetsgivaravgifter	21 395	16 324
Mervärdesskatt	99 441	108 931
Övriga kortfristiga skulder	213 783	127 368
	377 237	289 813

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	26 540	9 760
Övriga upplupna kostnader	164 837	188 002
Förutbetalda hyror och avgifter	948 691	414 697
	1 140 068	612 459

Noter

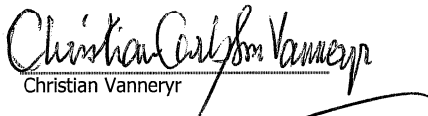
2023-12-31

2022-12-31

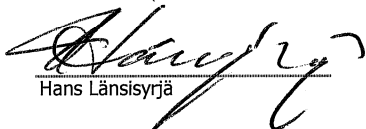
Varberg

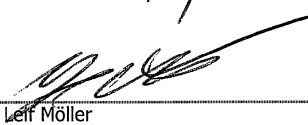
2024 -03-18

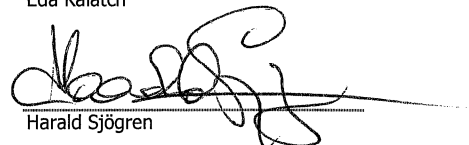

Hans-Gunnar Olsson


Christian Vanneryr

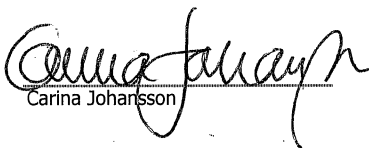

Eda Kalatch


Hans Länsisyrjä

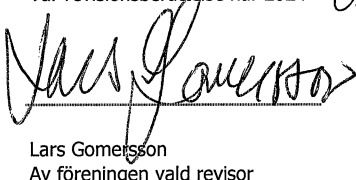

Leif Möller

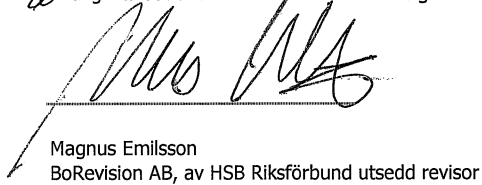

Harald Sjögren


Lars-Anders Kvint


Carina Johansson

Vår revisionsberättelse har 2024 -03-26 avgivits beträffande denna årsredovisning


Lars Gomeriesson
Av föreningen vald revisor


Magnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kyrkoherden i Varberg för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Kyrkoherden i Varberg för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 den 26/3 2024

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Gomersson
Av föreningen vald revisor