



# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Verkstaden i Varberg

Org.nr 749600-0584

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret  
**2019-01-01—2019-12-31,**  
 föreningens 61:e verksamhetsår.  
 Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 1958-1959 på fastigheten Verkstaden 12 som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 3 st bostadshus med 5 uppgångar med adresserna Engelbrektsgatan 1 och 3, Västra Vallgatan 19 och Kungsgatan 8 A-8 B.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	16 st	1 rok	435,5 m <sup>2</sup>
		20 st	2 rok	965,5 m <sup>2</sup>
		27 st	3 rok	1 851 m <sup>2</sup>
		3 st	4 rok	283,5 m <sup>2</sup>
		12 st	5 rok	1 326 m <sup>2</sup>
		78 st		4 861,5 m <sup>2</sup>
Lokaler	Hyresrätt	17 st		1 293 m <sup>2</sup>
		Garage	30 st	960 m <sup>2</sup>
		MC	4 st	
		P-platser	33 st	
		85 st		2 253 m <sup>2</sup>
Totalt		163 st		7 114,5 m <sup>2</sup> <sub>sk</sub>

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

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

- Byte av lägenhetsdörrar
- Ommålning i trappuppgångar och målning i tvättstuga
- Ny trädgård och rabatter
- Helrenovering av miljö-/sophus in och utvändigt
- Byte till isolerglasfönster och ytterdörrar till lokaler mot Engelbrektskatan 3 och Kungsgatan 8
- OVK-besiktning av lokaler och bostadsrätter
- Färdigställt OVK-åtgärder för våra bostadsrätter och lokaler
- Iordningsställande av styrelserum och övernattningsrum för uthyrning
- Installation av entréhiss (hcp), samt borttag av ramp Engelbrektskatan 1
- Färdigställt fasadrenovering med byte av tegel och tilläggsisolering mot Västra Vallgatan, samt gavel och långsida mot Engelbrektskatan
- Färdigställt fasadrenovering med byte av cementfog mot Kungsgatan

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Ny energideklaration genomförd
- Ommålning av parkeringsytor på innergård
- Genomfört utredning för hissar och solceller på taket

Fastighetsbesiktning utförs kontinuerligt under året. Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen i oktober 2018. Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Modernisering av hiss i höghuset
- Förbättrad belysning innergård

### Övrigt

- Sommar- och julaktiviteter

### Budget för år 2020

Budgeten visar på ett positivt resultat efter att 400 000 kr reserverats för 2020 års behov av underhållsfondering enligt styrelsens bedömning.

### Framtida underhåll

Underhållskostnaderna för de närmaste 10 åren har beräknats till 6 007 000 kr.

### Ekonomi

Under året har förening fått ersättning från Länsförsäkringar om totalt 436 470 kr. Ersättningarna avser vattenskador i två lokaler och ersättning för ej uppdebiterade hyror i en av lokalerna.

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt till 526 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2020 har man beslutat att inte höja årsavgifter för 2020. Årsavgifterna uppgår då i genomsnitt till 526/kvm bostadslägenhetsyta. &



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 882 055 kr. Under året har föreningen amorterat 117 534 kr.  
Vissa svårigheter att hyra ut lokaler som påverkas av tunnelbygget.

### Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB
- Tekniskt avtal, HSB
- Fastighetsförsäkring, LF
- Telia, internet
- El & fjärrvärme, Varbergs energi

### Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-07. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

Vid årets början hade föreningen 102 (101) st medlemmar. Under året har antalet medlemmar minskat med två medlemmar. Vid årets slut uppgick medlemsantalet i föreningen till 100 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 bonus från HSB Göta.

Under året har 10 lägenhetsöverlåtelser skett, varav en överlåtelse har skett via arv.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Bengt Rydstedt	ordförande
Mattias Petersson	vice ordförande
Helén Albino Andersson	sekreterare
Veronica Andersson	ledamot
Ulf Petersson	ledamot
Roland Rydell	ledamot
Leif Möller	HSB ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Bengt Rydstedt, samt ledamöterna Helén Albino Andersson, Veronica Andersson och Roland Rydell.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

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

Vicevärd har varit HSB Göta Varbergskontoret, samt Ulf Petersson (deltid).

Revisor har varit Björn Sallén med Carl-Göran Lückander, som suppleant samt en revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant till HSB:s stämma har varit Bengt Rydstedt, med Mattias Petersson som suppleant.

Valberedning har varit Kerstin Lundh, sammankallande, samt Morgan Andersson och Gunilla Nilsson Säfwenberg.

### Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettomsättn, tkr	4 185	4 148	4 171	4 092	4 025
Resultat efter finansiella poster, tkr	730	467	890	491	137
Balansomslutning, tkr	13 073	12 664	10 869	9 876	9 607
Eget kapital, tkr	6 314	5 585	5 118	4 229	3 737
Taxeringsvärde, tkr	87 200	64 600	64 600	64 600	51 800
- varav byggnad, tkr	50 600	40 200	40 200	40 200	37 800
Underhållsfond tkr	2 354	2 213	1 586	0	334
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	526	526	526	526	526
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	827	923	773	798	824
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	9	7	11	13	18

### Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	347 145	1 717 820	2 212 936	840 034	466 688
Avsättning underhåll 2019			750 000	-750 000	
Ianspråk underhåll 2019			-609 312	609 312	
Överföring till balanserat resultat				466 688	-466 688
Årets resultat					729 636
Belopp vid årets slut	347 145	1 717 820	2 353 624	1 166 034	729 636

### Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	1 166 034
Årets resultat	<u>729 636</u>
Till stämmans förfogande	1 895 670

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>1 895 670</u>
	1 895 670

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 2 353 624 kr.

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



<b>Resultaträkning</b>		<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	4 184 887	4 148 329
Övriga rörelseintäkter	Not 2	436 470	0
Summa rörelsens intäkter		4 621 357	4 148 329
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 3	-2 636 550	-2 301 590
Periodiskt underhåll	Not 4	-609 312	-284 323
Övriga externa kostnader	Not 5	-40 191	-38 188
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-197 719	-242 277
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-342 014	-342 014
Övriga rörelsekostnader		0	-428 501
Summa rörelsens kostnader		-3 825 786	-3 636 893
<b>Rörelseresultat</b>		<b>795 571</b>	<b>511 435</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		911	2 408
Räntekostnader och liknande resultatposter		-66 846	-47 156
Summa finansiella poster		-65 935	-44 748
<b>Årets resultat</b>		<b>729 636</b>	<b>466 688</b>
<b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>			
Årets resultat		729 636	466 688
Reservering till fond för yttre underhåll		-750 000	-700 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		609 312	284 323
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>588 948</b>	<b>51 011</b>

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 8	10 597 396	10 901 075
Mark		419 000	419 000
Markanläggningar	Not 9	322 875	344 400
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	<u>117 665</u>	<u>134 475</u>
		11 456 936	11 798 950

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	<u>500</u>	<u>500</u>
		500	500

Summa anläggningstillgångar

11 457 436      11 799 450**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		14 094	-1 267
Avräkningskonto HSB Göta		1 190 110	754 431
Övriga fordringar	Not 12	26 133	20 262
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	<u>84 903</u>	<u>91 323</u>
		1 315 240	864 749

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	300 000	0
---------------------------------	--------	---------	---

Summa omsättningstillgångar

1 615 240      864 749**Summa tillgångar****13 072 676**      **12 664 199** <sup>fr</sup>

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	347 145	347 145
Upplåtelseavgifter	1 717 820	1 717 820
Fond för yttre underhåll	2 353 623	2 212 936
	<u>4 418 588</u>	<u>4 277 901</u>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	1 166 034	840 034
Årets resultat	729 636	466 688
	<u>1 895 670</u>	<u>1 306 722</u>

Summa eget kapital

6 314 258      5 584 622**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	<u>5 762 143</u>	<u>5 592 189</u>
		5 762 143	5 592 189

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut		119 912	90 400
Leverantörsskulder		369 284	934 031
Skatteskulder		42 517	11 828
Fond för inre underhåll		0	9
Övriga skulder	Not 16	155 447	133 291
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	<u>309 115</u>	<u>317 829</u>
		996 275	1 487 388

Summa skulder

6 758 418      7 079 577**Summa eget kapital och skulder****13 072 676**      **12 664 199** <sup>akt</sup>

## Redovisnings- och värderingsprinciper

### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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	1,6
Markanläggningar	5,1
Inventarier	5,5

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 framåttriktat.

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Skulder

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

### 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 1 377 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 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. ~~42~~





Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Eventualförpliktelser</b>		
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.		
<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. Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter, bostäder	2 553 348	2 553 348
Hyror	1 500 146	1 462 541
Elintäkter	0	450
Övriga intäkter	131 393	131 990
	<b>4 184 887</b>	<b>4 148 329</b>
Avser ersättning för ej uppdebiterad hyra	325 280	0
Avser ersättning för vattenskada i lokaler	111 190	0
	<b>436 470</b>	<b>0</b>
<b>Not 3. Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	418 743	394 112
Reparationer	377 434	124 420
El	121 480	127 699
Uppvärmning	634 431	667 533
Vatten	260 101	231 740
Sophämtning	95 965	84 521
Kabel-TV, internet	192 073	178 799
Övriga avgifter	63 460	52 625
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	239 406	206 286
Förvaltningsarvoden	192 048	184 393
Övriga driftskostnader	41 408	49 463
	<b>2 636 550</b>	<b>2 301 590</b>
<b>Not 4. Periodiskt underhåll</b>		
Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	609 312	284 323
	<b>609 312</b>	<b>284 323</b>
<b>Not 5. Övriga externa kostnader</b>		
Extern revisor - BoRevision	11 291	9 288
Medlemsavgifter	28 900	28 900
	<b>40 191</b>	<b>38 188</b>



<b>Noter</b>		<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	162 077	193 045
	Revisorsarvode	3 255	3 185
	Sociala kostnader	32 187	45 847
		<u>197 519</u>	<u>242 077</u>
	<b>Övriga anställda</b>		
	Sociala kostnader	200	200
		<u>200</u>	<u>200</u>
	<b>Totalt</b>	<b><u>197 719</u></b>	<b><u>242 277</u></b>
<b>Not 7</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	Avskrivningar		
	Byggnader	303 679	303 679
	Inventarier	16 810	16 810
	Markanläggningar	21 525	21 525
		<u>342 014</u>	<u>342 014</u>



Noter	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 8 Byggnader</b>		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2078	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1958	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	18 777 064	15 820 131
Årets investeringar	0	3 549 892
Årets försäljning/ utrangering	0	-592 958
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 777 064	18 777 064
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 875 989	-7 736 767
Årets avskrivningar	-303 679	-303 679
Årets försäljning/utrangering	0	164 457
Utgående avskrivningar	-8 179 668	-7 875 989
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>10 597 396</b>	<b>10 901 075</b>
Taxeringsvärde för Verkstaden 12		
Byggnad - bostäder	43 000 000	34 000 000
Byggnad - lokaler	7 600 000	6 200 000
	50 600 000	40 200 000
Mark - bostäder	31 000 000	20 400 000
Mark - lokaler	5 600 000	4 000 000
	36 600 000	24 400 000
Taxeringsvärde totalt	87 200 000	64 600 000
<b>Not 9 Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	430 500	430 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	430 500	430 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-86 100	-64 575
Årets avskrivningar	-21 525	-21 525
Utgående avskrivningar	-107 625	-86 100
<b>Bokfört värde</b>	<b>322 875</b>	<b>344 400</b>
<b>Not 10 Inventarier, verktyg och installationer</b>		
Ingående anskaffningsvärde	306 120	306 120
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	306 120	306 120
Ingående avskrivningar	-171 645	-154 835
Årets avskrivningar	-16 810	-16 810
Utgående avskrivningar	-188 455	-171 645
<b>Bokfört värde</b>	<b>117 665</b>	<b>134 475</b>
<b>Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
<b>Not 12 Övriga fordringar</b>		
Skattekonto	26 133	20 262
	<b>26 133</b>	<b>20 262</b>



Noter	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84 903	91 323
	<b>84 903</b>	<b>91 323</b>

<b>Not 14 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta Ekonomisk Förening	2019-12-02	2020-03-02	3 mån	0,30%	300 000
					<b>300 000</b>

<b>Not 15 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	11-61139-196081	1,20%	2020-01-04	875 000	20 000
Stadshypotek	11-61139-206506	1,20%	2020-02-14	2 267 200	70 400
Stadshypotek	11-61139-213478	1,45%	2020-03-30	1 449 989	0
Stadshypotek	215544	1,20%	2020-03-03	980 000	20 000
Stadshypotek	216132	1,20%	2020-12-03	309 866	9 512
				5 882 055	119 912
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>5 762 143</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					5 282 495
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				<b>119 912</b>	<b>90 400</b>
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>					
Uttagna pantbrev i fastighet				6 000 000	6 000 000

<b>Not 16 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Källskatt		58 864
Arbetsgivaravgifter		45 848
Mervärdesskatt		3 971
Övriga kortfristiga skulder		24 608
		<b>133 291</b>

<b>Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader		5 696
Övriga upplupna kostnader		8 000
Förutbetalda hyror och avgifter		304 133
		<b>317 829</b>



**Noter**

**2019-12-31**

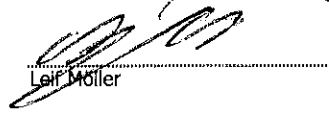
**2018-12-31**

Varberg 3/3 2020

  
Bengt Rydstedt

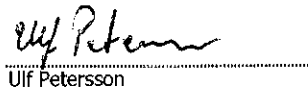
  
Veronica Andersson

  
Helén Albino Andersson

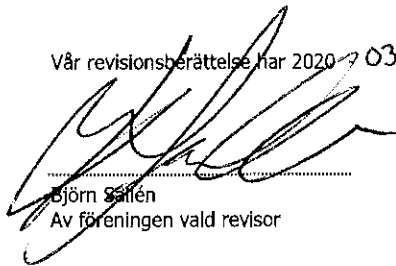
  
Leif Möller

  
Mattias Peterson

  
Roland Rydell

  
Ulf Petersson

Vår revisionsberättelse för 2020 - 03 - 12 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Björn Sallén  
Av föreningen vald revisor

  
Fiola Rexhepi  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Verkstaden i Varberg för räkenskapsåret 2019.

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 2019 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.

### 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 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. *az*

## 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 Verkstaden i Varberg för räkenskapsåret 2019 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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 9/3 2020

Fiola Rexhepi

Fiola Rexhepi 2020-03-12

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Björn Sällén

Björn Sällén

Av föreningen vald revisor