



Årsredovisning
för
HSB Brf Venus i Eskilstuna

716402-0641

Räkenskapsåret
2020-01-01 – 2020-12-31

KALLELSE TILL ÅRSSTÄMMA 20210616

P.g.a. restriktioner för covid 19 och det osäkra läget för framtiden har styrelsen beslutat att genomföra stämman via poströstning

Tillsammans med kallelse/årsredovisning för 2020 delas även formulär för poströstning. Se information på formuläret.

Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordningen
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse behörigen skett
10. Styrelsens årsredovisning + information om extra arvoden
11. Revisorernas berättelse
12. Beslut i fråga om fastställande av resultat och balansräkningen
13. Beslut med anledning av föreningens vinst/förlust enligt balansräkningen
14. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning, andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter, presentation av HSB-ledamot
18. Val av revisor och suppleant
19. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
20. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
21. Motioner - angivits/bifogats i kallelsen
22. Föreningsstämmans avslutande

Eskilstuna 20210518

Styrelsen

Styrelsen för HSB Brf Venus i Eskilstuna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.
Alla belopp anges i kronor om inte annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Föreningens stadgar har registrerats hos bolagsverket den 3 augusti 2017.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 3 juni 2020. På stämman deltog 18 medlemmar, alla röstberättigade.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämman har varit

Philip Köhler	ordförande	vald till 2022
Tommy Lindström	ledamot	i tur att avgå
Berit Wickman	sekreterare	i tur att avgå
Daniel Strobl	ledamot	vald till 2022
Linda Schöldin	ledamot	vald till 2022
Ulla Fredriksson	suppleant	
Vanna Vojcuh	HSB-ledamot	

Som vicevärd har Lars Göran Wickman fungerat.

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i föreningen av Philip Köhler, Tommy Lindström, Daniel Strobl och Berit Wickman.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Ingegärd Carlsson med Ulla Fredriksson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Ulla

Fullmäktigeledamot

Föreningen utser representant ur styrelsen som fullmäktigeledamot och suppleant till HSB Södermanlands föreningsstämma.

Valberedning

Valberedningen har varit Per Löfgren och Birgitta Karlsson.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Venus 16 i Eskilstuna kommun med adress Hedlundsgatan 4,6,8,10 samt Stenmansgatan 15 och 17. Husen färdigställdes år 1986 och innehåller 71 bostäder om 5 600 kvm samt 48 bilparkeringsplatser.

Samtliga platser administreras av styrelsen.

Lägenhetsfördelning:

1 st	1 rum och kök
6 st	1,5 rum och kök
25 st	2 rum och kök
1 st	2,5 rum och kök
30 st	3 rum och kök
8 st	4 rum och kök

Underhållsåtgärder/Investeringar

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

Målningsarbeten	2010
Bredbandsinstallation	2011
Installation rörelsestyrd el	2012
Nya ventilationsaggregat	2013 radhus
Markarbeten, ny gräsmatta	2014
Häng/stuprännor	2016
Gården, ny gräsmatta	2017 och 2018
Soprumsdörr	2019
Radonmätning	2019
Nya ventilationsaggregat i trapphuslgh	2018 + 2019 + 2020
Byte av staket vid portar	2019 + 2020
Grindar i portaler	2020
Förberedande arbete för iordningställande av grönområde vid 4 A	2020
Åtgärdande avrinningsproblem Hedlundsgatan	2020
Inspektion/åtgärd fönster/balkongdörrar i alla lgh	2020

nr 10

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

HSB Södermanland AB	Ekonomisk förvaltning
MD städservice	Lokalvård
Terra AB	Snöröjning + trädgårdsskötsel
Eskilstuna Energi & Miljö	Fjärrvärme, el, vatten, avfall
ComHem	Bredband/TV
TryggHansa	Fastighetsförsäkring
Nordisk Hiss	Hissar
Inspecta	Hissbesiktning
Securitas	Larm
Vatten & Rörkonsulten	Avloppsspolning
Ventilationsrensning AB	Ventilation
OVK	TunaVentilationsPartner
Certego	Låssystem
Assemblin	VVS
Caverion	Inspektion vid avflyttning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets fastighetsbesiktning har utförts 2020-12-09 av styrelsen. Beslut att åtgärda: Staket på Hedlundsg. Färdigställande grönområde 4 A. Ventilationsrensning v 7 + filterbyte v 38

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder.

Ventilationsrensning enligt plan

Nya ventilationsaggregat i resterande 28 lgh

Byte av staket vid portar Stenmansgatan

Inspektion av el/VVS vid försäljning 6 lgh

Inspektion/åtgärd av fönster, altan/balkongdörrar i alla lgh

Åtgärd avrinningsproblem på Hedlundsgatan. Grävning/asfaltering
Grindar i portaler

Förberedande arbete för iordningställande av grönområde vid 4 A
Bytt kretskort i hiss.

Tvättstuga 6 B: Kretskort + motor i torkskåp + torktumlare
Åtgärdat vattenskada i föreningslokal

Planerat underhåll

Föreningens 10 åriga underhållsplan, som revideras varje höst, upprättades ursprungligen 2005. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel. Se väsentliga händelser.

Övrig föreningsinformation

Information till medlemmar skickas/sätts upp i trapphus när något ska åtgärdas i föreningen, samt annan information. Alla i föreningen har tillgång till Mitt HSB, (13 medlemmar saknar datauppkoppling). Inloggningen sker från www.hsb.se. Felanmälningar sker till vicevärd. Föreningen har också en egen hemsida <https://www.hsb.se/sodermanland/brf/venus/>

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 96 medlemmar varav 71 röstberättigade.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Avgifter och hyror

Årsavgifterna sänktes den 1/1 2011 med 2 % och varit oförändrade sen dess. Hyran för p-platser höjdes från 1 april 2017 med 100 kr. Årsavgifterna för år 2020 uppgick till i genomsnitt 647 kr/kvm lägenhetsyta.

Budgeten för år 2021 påvisar inget behov av höjning.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgifter bostäder, tkr	3 621	3 621	3 621	3 621	3 621
Årets resultat	485	382	279	602	101
Balansomslutning, tkr	26 307	27 020	26 272	26 638	26 274
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	647	647	647	647	647
Driftskostnad, kr/kvm	325	284	283	264	292
Ränta, kr/kvm	41	42	41	72	133
Lån, kr/kvm	2 922	2 995	3 068	3 141	3 214
Fond för yttre underhåll, tkr	598	0	0	159	399
Soliditet (%)	35	33	32	31	29

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

np

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 055 019	0	0	4 376 482	381 694	8 813 195
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				381 694	-381 694	0
Extra avsättning yttre fond			500 000	-500 000		0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			450 000	-450 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-351 842	351 842		0
Årets resultat					484 970	484 970
Belopp vid årets utgång	4 055 019	0	598 158	4 160 018	484 970	9 298 165

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	4 160 018
Årets resultat	<u>484 970</u>
	4 644 988

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	4 644 988
-----------------------------------	------------------

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

270

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 802 285	3 800 785
Övriga rörelseintäkter	3	907	19 527
Summa rörelseintäkter		3 803 192	3 820 312
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 820 257	-1 583 769
Övriga externa kostnader	5	-184 141	-181 065
Underhåll enligt plan	6	-351 842	-765 246
Personalkostnader och arvoden	7	-217 402	-207 618
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-520 243	-478 297
Summa rörelsekostnader		-3 093 885	-3 215 995
Rörelseresultat		709 307	604 317
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 392	11 587
Räntekostnader och liknande resultatposter		-228 729	-234 210
Summa finansiella poster		-224 337	-222 623
Resultat efter finansiella poster		484 970	381 694
Årets resultat		484 970	381 694

myo

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

24 857 052

24 769 959

Summa materiella anläggningstillgångar

24 857 052

24 769 959

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

9

500

500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500

500

Summa anläggningstillgångar

24 857 552

24 770 459

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

300

17 327

Aktuella skattefordringar

26 141

31 210

Övriga fordringar

3 860

247

Avräkningskonto HSB Södermanland

873 751

949 885

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

45 142

50 420

Summa kortfristiga fordringar

949 194

1 049 089

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

11

500 000

1 200 000

Summa kortfristiga fordringar

500 000

1 200 000

Summa omsättningstillgångar

1 449 194

2 249 089

SUMMA TILLGÅNGAR

26 306 746

27 019 548

130

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		4 055 019	4 055 019
Fond för yttre underhåll		598 158	0
Summa bundet eget kapital		4 653 177	4 055 019

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		4 160 018	4 376 482
Årets resultat		484 970	381 694
Summa fritt eget kapital		4 644 988	4 758 176

Summa eget kapital		9 298 165	8 813 195
---------------------------	--	------------------	------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12, 13	15 944 804	11 355 872
Summa långfristiga skulder		15 944 804	11 355 872

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	411 068	5 411 068
Leverantörsskulder		131 340	1 073 425
Övriga skulder	15	55 194	54 969
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	466 175	311 019
Summa kortfristiga skulder		1 063 777	6 850 481

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 306 746	27 019 548
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

17/30

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 86 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,36 %.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 11 430 497 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter	3 620 748	3 620 748
Hyrer	173 100	173 400
Hyresbortfall	-300	-600
Övriga intäkter	8 737	7 237
Summa nettoomsättning	3 802 285	3 800 785

✓

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Övriga ersättningar och intäkter	907	19 527
Summa övriga rörelseintäkter	907	19 527

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	8 213	2 504
Löpande underhåll	440 912	217 134
Elavgifter	106 120	89 907
Uppvärmningsavgifter	436 534	434 215
Vatten och avlopp	174 510	162 615
Sophämtning	184 670	182 304
Försäkringar	73 597	77 555
Kabel-TV/bredband	78 522	76 674
Fastighetsskötsel	174 200	141 514
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	102 836	97 767
Övriga kostnader	4 410	19 610
Kundbonus	0	-4 942
Snörenhållning	9 180	35 072
Serviceavtal	26 552	51 841
Summa driftskostnader	1 820 256	1 583 770

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Revisionsarvoden	9 375	9 138
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	93 324	93 004
Övriga förvaltningskostnader	2 700	700
Konsultarvoden	34 914	36 706
Medlemsavgift HSB	21 750	21 750
Möteskostnader	2 934	5 315
Inköp av blommor till gården	956	3 508
Överlåtelseavgift, betalas av medlemmen se not 2	5 912	2 300
Pantförskrivningsavgift, betalas av medlemmen se not 2	5 640	3 256
Representation, avdragsgill	1 932	0
Kreditupplysning	540	270
Kontorsmaterial och trycksaker	4 116	5 118
Inkassokostnader	47	0
Summa övriga externa kostnader	184 140	181 065

Not 6 Underhåll enligt plan

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Underhåll enligt plan	351 842	765 246
Summa underhåll enligt plan	351 842	765 246

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Arvode styrelse	100 712	102 340
Arvode vicevärd	55 600	48 000
Arvode föreningsvald revisor	3 000	3 500
Övriga arvoden	23 720	11 160
Kostnadsersättningar	0	500
Sociala avgifter	33 306	33 297
Övriga personalkostnader	1 064	8 821
Summa personalkostnader och arvoden	217 402	207 618

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2106
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1987.

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	37 769 639	35 975 799
Ingående anskaffningsvärde mark	4 610 000	4 610 000
Årets investeringar	607 335	1 793 840
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 986 974	42 379 639
Ingående avskrivningar	-17 609 679	-17 131 382
Årets avskrivningar	-520 243	-478 297
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 129 922	-17 609 679
Utgående redovisat värde	24 857 052	24 769 960
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	39 000 000	39 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	16 000 000	16 000 000
Totalt taxeringsvärde	55 000 000	55 000 000

Fastighetsbeteckning: Venus 16

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna ränteintäkter	125	426
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 017	49 994
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 142	50 420

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

	2020-12-31	2019-12-31
Räntebärande konto HSB	500 000	1 200 000
Summa kortfristiga placeringar	500 000	1 200 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,06	2023-10-30	1 355 872	1 766 940
Stadshypotek	1,49	2024-04-30	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	1,19	2022-04-30	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	1,54	2022-04-30	5 000 000	5 000 000
			16 355 872	16 766 940
Kortfristig del av långfristiga skulder			0	-5 000 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till			- 411 068	- 411 068
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			15 944 804	11 355 872

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om forsatt belåning sker i bank

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	944 804
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	15 000 000

7/10

Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	41 972 000	41 972 000
Summa ställda säkerheter	41 972 000	41 972 000

Not 14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	411 068	5 411 068
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	411 068	5 411 068

Not 15 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	30 700	30 513
Lagstadgade sociala avgifter	24 476	24 438
Medlemmars reparationsfond/inre fond	18	18
Summa övriga kortfristiga skulder	55 194	54 969
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	19	23 356
Uttag under året	0	-23 337
Avsättning	0	0
Utgående värde	19	19

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	18 195	20 361
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	135 296	134 974
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	312 683	155 684
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	466 174	311 019

7,2

Eskilstuna 2021- 04 20



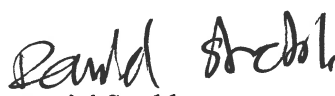
Philip Köhler



Berit Wickman



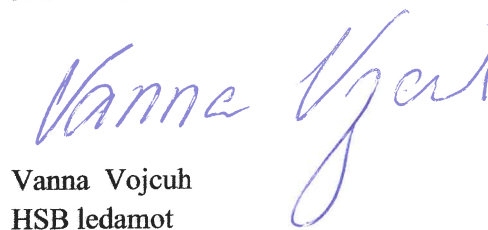
Tommy Lindström



Daniel Strobl



Linda Schöldin

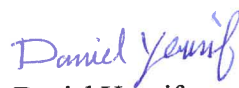


Vanna Vojcuh
HSB ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- 04 20



Ingegärd Carlsson
Föreningsvald revisor



Daniel Yousif
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
2021-04-29

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Venus i Eskilstuna, org.nr. Eskilstuna

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Venus i Eskilstuna för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

2020

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 Venus i Eskilstuna för räkenskapsåret 2020 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. Revisor 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 fortlopande 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 trygghetssätt.

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.

Eskilstuna den 29/4 2021

Daniel Yousif

Daniel Yousif
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

21 04 20
Ingegärd Karlsson

Ingegärd Carlsson
Av föreningen vald revisor