

Org.nr: 768400-0768

Brf Verdandi - i Skara



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2019

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Verdandi i Skara

Org nr 768400-0768

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Föreningens 56:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Årsredovisning är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Skara.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har 2011 års normalstadgar version 5 för HSB Bostadsrättsföreningar med anpassningar i § 31 och § 32.

Energideklaration enl. SFS 2006:985 är utförd och godkänd under år 2019.

Funktionskontroll av ventilationssystemet enl. BFS 1996:56 utfördes och godkändes efter vissa arbeten under år 2014.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens fastighet Verdandi 2 är belägen på adresserna Valhallagatan 1-7 i Skara. Husen färdigställdes år 1965 och 2003 genomfördes en stamrening. Den totala bostadsytan uppgår till 5 295 kvm. Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal
1	6 st
2	18 st
3	42 st
4	6 st
Totalt	72 st

I föreningen finns även 8 st lokaler, 12 st garage, 10 st carports och 48 st bilplatser. 

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll/investeringar

Under året har föreningen bytt ut lägenhetsdörrar till nya säkerhetsdörrar. Det har också målats om i trapphusen och ny belysning har monterats. Två tvättmaskiner har bytts ut, linjemarkering har förbättrats på vid bilplatserna, staket har renoverats, isolering av burspråk har utförts, golvlist har bytts ut och lekplatsen har underhållits.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har utförts under året. Då det gjorts mycket under föregående år kommer det vara lugnare de kommande åren. Dräneringsledningar och asfalteringsytor kan komma att ses över.

Ekonomi

Avgifterna höjdes senast i april 2019 med 1 % och den genomsnittliga årsavgiften är efter höjningen 700 kronor per kvm. Från april 2020 görs nästa höjning och då med 2 %, genomsnittlig årsavgift sedan 714 kronor per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 14 674 115 kr. I syfte att begränsa riskerna så har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland, administrativ och teknisk förvaltning
- Billinge Energi, fastighetsel
- Telenor, TV och bredband
- Anticimex, fuktskadekontroller
- Securitas, parkeringsövervakning 

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 84 medlemmar varav 83 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 12 st bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 20 maj 2019.

Styrelsen samt suppleanter

John Raffle	ordförande
Kenny Sandberg	vice ordförande
Mats Flygelholm	sekreterare
Christer Johansson	ledamot
Roy Berggren	ledamot, utsedd av HSB NVG
Ulla Andersson	ledamot
Adda Adda	ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma går mandatperioden ut för samtliga ledamöter utom Kenny Sandberg och Christer Johansson, som båda har ett år kvar. Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av John Raffle, Mats Flygelholm, Kenny Sandberg och Christer Johansson, två i förening.

Vicevärd

Hans Svensson har varit vicevärd i bostadsrättsföreningen.

Revisor

Revisor är BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor. Platsen som boenderevisor innehas av Anela Mehmedagic.

Representanter i HSB:s fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige utses av styrelsen vid aktuellt tillfälle.

Valberedning

Valberedningen består av Robert Hultström (ordförande i valberedningen) och Stig Berggren.

Miljö/brandskydd

Miljösamordnare har styrelsen varit och brandskyddsansvarig Hans Svensson.

Studie- och fritidsverksamhet

Styrelsen gemensamt har varit studieorganisatör. 



Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning tkr	3 824	3 781	3 731	3 672	3 544
Resultat efter finansiella poster tkr	- 1 047	484	619	- 339	383
Avgifts- och hyresbortfall %	0,7 %	0,6 %	0,7 %	0,9 %	1,5 %
Soliditet %	13 %	19 %	16 %	13 %	17 %
Bankskuld tkr	14 674	13 559	13 915	14 271	12 096
Skuldsättning kr/m2	2 771	2 561	2 628	2 695	2 284
Räntekostnader kr/m2	73	74	77	84	89
Räntekänslighet (1 % mot årsavg)	4 %	4 %	4 %	4 %	3 %
Drifts-/personalkostnader kr/m2	461	442	418	427	427
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2	700	693	680	680	660
Fond för yttre underhåll tkr	2 024	3 105	2 631	2 112	2 434
Avs. till fond för yttre underhåll kr/m2	85	105	105	100	100
Sparande kr/m2	188	199	208	182	154

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	324 215	0	3 104 599	-489 807	483 875
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	483 875	-483 875
Reservering till yttre fond			450 000	-450 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-1 530 943	1 530 943	
Årets resultat					-1 047 401
Belopp vid årets slut	324 215	0	2 023 656	1 075 011	-1 047 401

Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget. Disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll. Enligt föreningens gällande stadgar är styrelsen beslutande organ för avsättning till och ianspråktagande av fonden för yttre underhåll.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	- 5 932
Årets resultat före fondförändringar	- 1 047 401
Årets fondavsättning enligt budget	- 450 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>1 530 943</u>
	27 610

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att balansera i ny räkning	27 610
Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition	2 023 656

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	- 1 047 401
Avsättning till underhållsfond enl plan	- 450 000
Disposition ur underhållsfond	<u>1 530 943</u>
	1 080 943

Resultat efter fondförändring **33 542**



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 768400-0768

HSB Brf Verdandi i Skara

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	3 824 194	3 780 536
Summa intäkter		3 824 194	3 780 536
Driftskostnader	Not 2	-2 316 916	-2 212 677
Underhållskostnader	Not 3	-1 530 943	-76 464
Personalkostnader	Not 4	-124 562	-126 811
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-476 507	-452 242
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-36 400	-39 995
Summa rörelsekostnader		-4 485 328	-2 908 188
Rörelseresultat		-661 134	872 348
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	1 278	1 473
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-387 545	-389 946
Summa finansiella poster		-386 267	-388 473
Årets resultat		-1 047 401	483 875

Tillägg till resultaträkningen:

Resultatförändring efter disposition av underhåll

<i>Avsättning underhållsfond</i>	<i>-450 000</i>	<i>-550 000</i>
<i>Disposition underhållsfond</i>	<i>1 530 943</i>	<i>76 464</i>
<i>Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond</i>	<i>1 080 943</i>	<i>-473 536</i>

Resultat efter fondförändring	33 542	10 339
--------------------------------------	---------------	---------------



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 768400-0768

HSB Brf Verdandi i Skara

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 16 526 350 16 031 008

Pågående nyanläggningar och förskott

0 8 205
16 526 350 16 039 213

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

Summa anläggningstillgångar

16 526 850 16 039 713

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 10 14 760 172

Övriga fordringar

Not 11 798 235 787 641

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

92 796 105 329
905 791 893 142

Kortfristiga placeringar

Not 12 700 000 1 100 000

Summa omsättningstillgångar

1 605 791 1 993 142

Summa tillgångar

18 132 641 18 032 855



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 768400-0768

HSB Brf Verdandi i Skara

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

324 215

324 215

2 023 656

3 104 599

2 347 871

3 428 814

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

1 075 011

-489 807

-1 047 401

483 875

27 610

-5 932

Summa eget kapital

2 375 481

3 422 882

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

14 280 243

8 389 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

393 872

5 169 112

Leverantörsskulder

219 364

232 370

Skatteskulder

26 780

2 926

Övriga skulder

Not 16

372 610

374 194

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

464 290

441 870

1 476 916

6 220 473

Summa skulder

15 757 159

14 609 973

Summa Eget kapital och skulder

18 132 641

18 032 855



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 768400-0768

HSB Brf Verdandi i Skara

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3)

Byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelningen av hyresfastigheter men med anpassningen 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.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 50 år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

Långfristiga skulder

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

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet.

Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 21,4 % på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året. ^{m)}



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 768400-0768

HSB Brf Verdandi i Skara

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 698 862	3 653 388
	Hyror	164 907	165 412
	Bortfall hyror	-26 569	-21 088
	Övriga intäkter	39 338	35 168
	Bruttoomsättning	3 876 538	3 832 880
	Avsatt till inre fond	-52 344	-52 344
		3 824 194	3 780 536
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel mm	432 097	421 757
	Tv/datakostnader	193 320	193 320
	Reparationer	121 106	157 026
	El	110 776	111 336
	Uppvärmning	631 127	637 128
	Vatten	184 640	179 289
	Sophämtning	229 553	161 720
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	101 784	77 650
	Medlemsavgifter	31 451	31 012
	Försäkringar	52 726	50 489
	Förvaltningsarvoden	134 808	128 908
	Övriga driftskostnader	46 270	47 470
	Externa tjänster	47 259	15 572
		2 316 916	2 212 677
Not 3	Underhållskostnader		
	Utbyten armaturer	532 032	0
	Underhåll staket	65 575	0
	Utbyten golvlister	63 750	0
	Lekplatsunderhåll	56 750	0
	Isolering av burspråk	49 750	0
	Byte torktumlare/tvättmaskiner	48 525	39 694
	Linjemarkeringar	14 090	0
	Målningsarbeten	508 528	36 770
		1 339 000	76 464
Not 4	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	43 961	42 334
	Vicevärdsarvode	49 056	48 006
	Revisorsarvode	5 119	5 000
	Löner och andra ersättningar	6 225	9 200
	Sociala kostnader	20 201	22 271
		124 562	126 811
Not 5	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader	476 507	452 242
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	460	327
	Ränteintäkter skattekonto	270	0
	Övriga ränteintäkter	548	1 146
		1 278	1 473
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	387 410	389 946
	Övriga finansiella kostnader	135	0
		387 545	389 946

HSB Brf Verdandi i Skara

Noter	2019-12-31	2018-12-31			
Not 8 Byggnader och mark					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2069				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1965				
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Anskaffningsvärde byggnader	22 663 215	22 643 182			
Anskaffningsvärde mark	168 000	168 000			
Årets investeringar	1 008 249	487 594			
Årets utrangeringar	-65 700	-467 561			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 773 764	22 831 215			
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 800 207	-6 775 531			
Årets avskrivningar	-476 507	-452 242			
Årets utrangeringar	29 300	427 566			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 247 414	-6 800 207			
Bokfört värde	16 526 350	16 031 008			
Taxeringsvärde för fastigheten Verdandi 2					
Byggnad - bostäder	25 000 000	18 800 000			
Byggnad - lokaler	237 000	481 000			
	25 237 000	19 281 000			
Mark - bostäder	9 200 000	5 200 000			
Mark - lokaler	0	84 000			
	9 200 000	5 284 000			
Taxeringsvärde totalt	34 437 000	24 565 000			
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500			
En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.					
Not 10 Kundfordringar	14 760	172			
Hyres och avgiftsfordringar					
Not 11 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	785 392	774 788			
Skattekonto	12 843	12 853			
	798 235	787 641			
Not 12 Kortfristiga placeringar					
Placeringsstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Nordvästra Götaland	2020-01-01	2020-04-01	3 mån	0,10%	700 000
					700 000
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	324 215	0	3 104 599	-489 807	483 875
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	483 875	-483 875
Reservering till yttre fond			450 000	-450 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-1 530 943	1 530 943	
Årets resultat					-1 047 401
Belopp vid årets slut	324 215	0	2 023 656	1 075 011	-1 047 401



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 768400-0768

HSB Brf Verdandi i Skara

Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken	828916557997068	1,76%	2022-05-01	1 471 875	37 500
Swedbank Hyp	2559990011	1,47%	Rörlig ränta	433 490	108 372
Swedbank Hyp	2657372229	1,98%	2021-01-25	3 632 250	43 500
Swedbank Hyp	2657372260	1,69%	Rörlig ränta	3 632 250	43 500
Swedbank Hyp	2852907969	3,68%	2020-08-25	1 137 500	50 000
Swedbank Hyp	2853125629	1,59%	Rörlig ränta	2 085 500	48 500
Swedbank Hyp	2857205153	1,72%	2022-01-25	2 281 250	62 500
				14 674 115	393 872

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

14 280 243

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

12 704 755

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckning

15 010 000

14 596 500

Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (kommande års amortering)

393 872

5 169 112

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt

8 749

9 485

Arbetsgivaravgifter

6 905

7 745

Inre fond

356 956

356 965

372 610

374 194

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader

28 366

27 706

Förutbetalda hyror och avgifter

302 077

282 027

Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter

133 847

132 137

464 290

441 870

Skara 26/3 2020

Adda Adda

Christer Johansson

John Raffle

Mats Flygelholm

Kenny Sandberg

Ulla Andersson

Roy Berggren

Vår revisionsberättelse har 15/4 2020 avgivits beträffande denna årsredovisning

Anela Mehmedagic
Av föreningen vald revisor

Malin Johansson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Verdandi, org.nr. 768400-0768

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

4)

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 Verdandi för år 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 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.

Skara den 15 / 4 2020



Malin Johannesson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Anela Mehmedagic
Av föreningen vald revisor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omförföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.