

Org.nr: 768400-0768

Brf Verdandi - i Skara



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2020

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Verdandi i Skara

Org nr 768400-0768

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Föreningens 57:e verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

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. Nästa görs under våren 2021.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Alla boende skall ha en egen hemförsäkring, men i föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens alla 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 takfläktarna (inkl jordfelsbrytare). Diverse trädgårdsarbeten och beläggningsarbeten utfördes under våren. Ett projekt har påbörjats för att installera ett miljöhus 2021.

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

Ekonomi

Avgifterna höjdes i april 2020 med 2 % och den genomsnittliga årsavgiften var efter den höjningen 714 kronor per kvm. Från april 2021 görs nästa höjning och då med 1 %, genomsnittlig årsavgift sedan 721 kronor per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 14 430 250 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 86 medlemmar varav 85 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 11 st bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 23 juni 2020.

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 John Raffle och Christer Johansson. Styrelsen har under året hållit 10 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 Stig Berggren.

Miljö/brandskydd

Miljösamordnare har styrelsen varit och brandskyddsansvarig Hans Svensson.

Studie- och fritidsverksamhet

Styrelsen gemensamt har varit studieorganisatör.



Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	3 870	3 824	3 781	3 731	3 672
Resultat efter finansiella poster tkr	412	- 1 047	484	619	- 339
Avgifts- och hyresbortfall %	0,7 %	0,7 %	0,6 %	0,7 %	0,9 %
Soliditet %	15 %	13 %	19 %	16 %	13 %
Bankskuld tkr	14 430	14 674	13 559	13 915	14 271
Skuldsättning kr/m2	2 725	2 771	2 561	2 628	2 695
Räntekostnader kr/m2	52	73	74	77	84
Räntekänslighet (1 % mot årsavg)	4 %	4 %	4 %	4 %	4 %
Drifts-/personalkostnader kr/m2	439	461	442	418	427
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2	711	700	693	680	680
Fond för yttre underhåll tkr	2 143	2 024	3 105	2 631	2 112
Avs. till fond för yttre underhåll kr/m2	94	85	105	105	100
Sparande kr/m2	240	188	199	208	182

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	324 215	0	2 023 656	1 075 011	-1 047 401
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	-1 047 401	1 047 401
Reservering till yttre fond			500 000	-500 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-381 086	381 086	
Årets resultat					412 463
Belopp vid årets slut	324 215	0	2 142 570	-91 304	412 463



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 föreningsstämman förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	27 610
Årets resultat före fondförändringar	412 463
Årets fondavsättning enligt budget	- 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>381 086</u>
	321 339

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att balansera i ny räkning	321 159
Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition	2 142 570

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	412 463
Avsättning till underhållsfond enl plan	- 500 000
Disposition ur underhållsfond	<u>381 086</u>
	- 118 914

Resultat efter fondförändring **293 549**

pu



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 768400-0768

HSB Brf Verdandi i Skara

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	3 870 291	3 824 194
Summa intäkter		3 870 291	3 824 194
Driftskostnader	Not 2	-2 203 775	-2 316 916
Underhållskostnader	Not 3	-381 086	-1 530 943
Personalkostnader	Not 4	-119 649	-124 562
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-477 148	-476 507
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-36 400
Summa rörelsekostnader		-3 181 658	-4 485 328
Rörelseresultat		688 634	-661 134
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	1 698	1 278
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-277 869	-387 545
Summa finansiella poster		-276 170	-386 267
Årets resultat		412 463	-1 047 401
Tillägg till resultaträkningen:			
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Avsättning underhållsfond		-500 000	-450 000
Disposition underhållsfond		381 086	1 530 943
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-118 914	1 080 943
Resultat efter fondförändring		293 549	33 542

14



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 768400-0768

HSB Brf Verdandi i Skara**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8 16 049 202 16 526 350

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 9 17 225 0

16 066 427 16 526 350*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

Summa anläggningstillgångar

16 066 927 **16 526 850****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 11 64 091 14 760

Övriga fordringar

Not 12 1 383 039 798 235

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

94 330 92 7961 541 460 905 791

Kortfristiga placeringar

Not 13 700 000 700 000

Summa omsättningstillgångar

2 241 460 **1 605 791****Summa tillgångar****18 308 387** **18 132 641**



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 768400-0768

HSB Brf Verdandi i Skara

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 14

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

324 215

324 215

2 142 570

2 023 656

2 466 785

2 347 871

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

-91 304

1 075 011

412 463

-1 047 401

321 159

27 610

Summa eget kapital

2 787 944

2 375 481

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

7 098 375

7 255 240

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 16

7 331 875

7 418 875

Leverantörsskulder

232 278

219 364

Skatteskulder

28 912

26 780

Övriga skulder

Not 17

360 015

372 610

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

468 988

464 290

8 422 068

8 501 919

Summa skulder

15 520 443

15 757 159

Summa Eget kapital och skulder

18 308 387

18 132 641

12



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 768400-0768

HSB Brf Verdandi i Skara

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 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 49 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.

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.



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 768400-0768

HSB Brf Verdandi i Skara

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 763 563	3 698 862
Hyror	165 222	164 907
Bortfall hyror	-26 091	-26 569
Övriga intäkter	19 941	39 338
Bruttoomsättning	3 922 635	3 876 538
Avsatt till inre fond	-52 344	-52 344
	3 870 291	3 824 194
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel mm	435 858	432 097
Tv/datakostnader	184 680	193 320
Reparationer	55 975	121 106
El	114 197	110 776
Uppvärmning	586 393	631 127
Vatten	208 616	184 640
Sophämtning	242 072	229 553
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	104 970	101 784
Medlemsavgifter	32 453	31 451
Försäkringar	45 148	52 726
Förvaltningsarvoden	136 352	134 808
Övriga driftskostnader	48 034	46 270
Externa tjänster	9 026	47 259
	2 203 775	2 316 916
Not 3 Underhållskostnader		
Trädgårds och beläggingsarbeten	115 617	136 415
Utbyte takfläktar inkl. jordfelsbrytare	265 469	0
Utbyten armaturer	0	532 032
Målningsarbeten	0	508 528
Underhåll övrigt	0	162 025
	381 086	1 339 000
Not 4 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	44 346	43 961
Vicevärdsarvode	49 320	49 056
Revisorsarvode	5 238	5 119
Löner och andra ersättningar	2 550	6 225
Sociala kostnader	18 195	20 201
	119 649	124 562
Not 5 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader	477 148	476 507
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	473	460
Ränteintäkter skattekonto	0	270
Övriga ränteintäkter	1 225	548
	1 698	1 278
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	277 869	387 410
Övriga finansiella kostnader	0	135
	277 869	387 545

11



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 768400-0768

HSB Brf Verdandi i Skara

Noter	2020-12-31	2019-12-31			
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	23 605 764	22 663 215			
Anskaffningsvärde mark	168 000	168 000			
Årets investeringar	0	1 008 249			
Årets utrangeringar	0	-65 700			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 773 764	23 773 764			
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 247 414	-6 800 207			
Årets avskrivningar	-477 148	-476 507			
Årets utrangeringar	0	29 300			
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 724 562	-7 247 414			
Bokfört värde	16 049 202	16 526 350			
Taxeringsvärde för fastigheten Verdandi 2					
Byggnad - bostäder	25 000 000	25 000 000			
Byggnad - lokaler	237 000	237 000			
	25 237 000	25 237 000			
Mark - bostäder	9 200 000	9 200 000			
Taxeringsvärde totalt	34 437 000	34 437 000			
Ställda säkerheter:					
Fastighetsinteckning	15 010 000	15 010 000			
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott Sophus					
Årets kostnader	17 225	0			
Summa pågående nyanläggningar	17 225	0			
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.	500	500			
Not 11 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar	64 091	14 760			
Not 12 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland	1 362 496	785 392			
Skattekonto	12 843	12 843			
Fordran på HSB Brf Tygeln	7 700	0			
	1 383 039	798 235			
Not 13 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Nordvästra Götaland	2021-01-01	2021-04-01	3 mån	0,20%	700 000
					700 000



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 768400-0768

HSB Brf Verdandi i Skara

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 14 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	324 215	0	2 023 656	1 075 011	-1 047 401
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	-1 047 401	1 047 401
Reservering till yttre fond			500 000	-500 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-381 086	381 086	
Årets resultat					412 463
Belopp vid årets slut	324 215	0	2 142 570	-91 304	412 463

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken	6557997068	1,76%	2022-05-01	1 434 375	37 500
Sparbanken	6955096174	1,55%	2024-11-01	3 588 750	43 500
Swedbank	2657372229	1,98%	2021-01-25	3 588 750	43 500
Swedbank	2657372260	1,43%	2021-01-28	3 599 625	43 500
Swedbank	2857205153	1,72%	2022-01-25	2 218 750	62 500
				14 430 250	230 500

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

7 098 375

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

13 277 750

Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Nästa års amorteringar	143 500	143 500
Lån som förfaller inom 12 mån *	7 188 375	7 275 375
	7 331 875	7 418 875

* Enligt nya direktiv skall lån som förfaller inom ett år redovisas som kortfristiga. Avsikten med lånefinansieringen av fastigheten är långsiktig och styrelsen har inte för avsikt att avsluta lånen inom ett år.

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	8 816	8 749
Arbetsgivaravgifter	7 164	6 905
Inre fond	344 035	356 956
	360 015	372 610

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	21 145	28 366
Förutbetalda hyror och avgifter	312 933	302 077
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	134 910	133 847
	468 988	464 290

Skara 25/4 2021

Adda Adda

Christer Johansson

John Raffle

Mats Flygelholm

Kenny Sandberg

Ulla Andersson

Roy Berggren

Vår revisionsberättelse har 18/5 2021 avgivits beträffande denna årsredovisning

Anela Mehmedagic
Av föreningen vald revisor

Magnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Verdandi Skara 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.



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 Skara för räkenskapsåret 2020 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

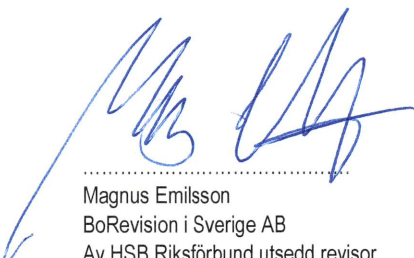
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 18/5 2021


Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige 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 omförelse 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.