

Årsredovisning 2020

Brf Verdandigården

Org nr 717600-8444



www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Verdandigården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-07-19.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet består av 3 st flerbostadshus med totalt 95 st bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

22 st 1 rum och kök	1 068 kvm
35 st 2 rum och kök	2 030 kvm
28 st 3 rum och kök	2 140 kvm
7 st 4 rum och kök	668 kvm
3 st 5 rum och kök	<u>333 kvm</u>
	6 239 kvm

I fastigheten finns också 74 st garageplatser, 13 st förråd och en lokal.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 115 080 000 kr varav markvärdet motsvarar 54 000 000 kr och byggnadsvärdet 61 080 000 kr.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Fastighetens tekniska status

Behovet av åtgärder i fastigheten värderas löpande dels utifrån underhållsplanen, dels ifrån uppkommande behov. Fastigheten är i gott skick.

Styrelsen har låtit ta fram en underhållsplan med en planeringshorisont på 30 år. Underhållsplanen uppdaterades i slutet på 2013 och gäller från 2014 och framåt.

För att förväntade underhållsåtgärder skall kunna utföras rekommenderas att årligen avsätta medel till fond för yttre underhåll motsvarande den 30-åriga underhållsplanen på 526 000 kr per år.

Det bör observeras att stambyten inte ingår i underhållsplanen (VA och EL). Stambyten betraktas normalt som en investeringsåtgärd vars årliga kostnader skall täckas av fastighetens avskrivningar.

Föreningens bredbandsnät är anslutet till A3.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har följande kontrakt med löpande ettårsavtal:

Ekonomisk förvaltning, Fastum AB
Lokalvård, Ren Jämt AB
Teknisk förvaltning, UBC Teknisk Förvaltning AB

Upphandlingar och strategiska beslut i övrigt hanteras av styrelsen. Den anvisade möjligheten att arvoda föreningsmedlemmar för extra insatser är värdefull och sparar föreningen stora kostnader för köpta tjänster. Styrelsen föreslår att även nästkommande år avsätta 25 000 kr till denna möjlighet.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 590 kr/kvm boyta per år.

Föreningens fastighetslån

Föreningens fastighetslån uppgick vid årsskiftet till sammanlagt 9 744 830 kronor. Fastighetslånen är fördelade på fem lån hos SEB. Räntesatser och dagar för villkorsändring framgår av not 13.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2020-06-16, och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Marie Björling	Ordförande
Mats Zander	Vice Ordförande
Anette Segerlund	Sekreterare
Johan Båth	Ledamot
Per Manell	Ekonomiansvarig
Ulf Gradin	Suppleant
Eva Collini	Suppleant
Margareta Denkert	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av endera av ordförande eller vice ordförande, eller två ledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden.

Till styrelsen har utbetalts 152 300 kr i fasta arvoden. Till den föreningsvalde revisorn har utgått ett arvode om 5 000 kr, samt 1 500 kr till valberedningen.

Revisorer

Tomas Ericson, BOREV Revision AB	ordinarie
Erik Häggström, förtroendevald	ordinarie
Hanna Romppala, förtroendevald	suppleant

Valberedning

Mathias Jansson, sammankallande
Nancy Jansson
Victor Ekarv

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har nytt städföretag från 1 januari, Ren Jämt AB. Föreningen har under 2020 bytt ut samtliga porttelefoner mot nya. En större vattenskada uppstod i uppgången Norrtäljegatan 3 B. Återställandet betalas av föreningens fastighetsförsäkring. I samband med återställandet bytte föreningen ut hela vattenstammen. Duschrummen i två lägenheter behövde rivas p.g.a. vattenskadorna men i övriga två lägenheter kunde stambytet ske utan att riva duschrummen. Metoden fungerade bra och kommer att användas vid vattenstambyten längre fram.

Föreningen drabbades av läcka i huvudvattenledningen. Även denna skada är ersatt av vårt försäkringsbolag.

Föreningen har under året påbörjat översyn av växligheten på gården.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 125 medlemmar fördelade på 95 lägenheter. Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 11 överlåtelser skett, varav 8 stycken har skett via försäljning till ett snittpris på 36 307 kr/kvm. Under året har 7 andrahandsuthyrningar beviljats.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 115	3 995	3 995	3 907	3 867
Resultat efter finansiella poster	-311	-725	-85	139	411
Soliditet (%)	27	28	32	32	30
Likviditet (%)	12	116	89	101	148
Fastighetslån/kvm, kr	1 562	1 598	1 545	1 599	1 674
Årsavgifter/kvm, kr	590	573	573	561	561

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Likviditet (%)

Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	662 962	3 967 197	366 118	-724 715	4 271 562
Disposition av föregående års resultat:		-217 517	-507 198	724 715	0
Årets resultat				-311 027	-311 027
Belopp vid årets utgång	662 962	3 749 680	-141 080	-311 027	3 960 535

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-141 080
årets förlust	-311 027
	-452 107

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	526 000
ianspråk tas från fond för yttre underhåll	-490 315
i ny räkning överföres	-487 792
	-452 107

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 114 788	3 994 590
Övriga rörelseintäkter		126 541	21 515
Summa rörelseintäkter		4 241 329	4 016 105
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 214 457	-3 390 799
Övriga externa kostnader	4	-330 572	-364 211
Personalkostnader	5	-190 559	-194 529
Avskrivningar		-733 882	-711 487
Summa rörelsekostnader		-4 469 470	-4 661 026
Rörelseresultat		-228 141	-644 921
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-82 886	-79 794
Summa finansiella poster		-82 886	-79 794
Resultat efter finansiella poster		-311 027	-724 715
Årets resultat		-311 027	-724 715

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7, 8	13 190 427	13 741 969
Inventarier, verktyg och installationer	9	271 098	26 820
Summa materiella anläggningstillgångar		13 461 525	13 768 789
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	47 500	47 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		47 500	47 500
Summa anläggningstillgångar		13 509 025	13 816 289
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		700	700
Övriga fordringar	11	868 858	1 212 561
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	378 254	241 368
Summa kortfristiga fordringar		1 247 812	1 454 629
Summa omsättningstillgångar		1 247 812	1 454 629
SUMMA TILLGÅNGAR		14 756 837	15 270 918

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		662 962	662 962
Fond för yttre underhåll		3 749 680	3 967 197
Summa bundet eget kapital		4 412 642	4 630 159
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-141 080	366 118
Årets resultat		-311 027	-724 715
Summa fritt eget kapital		-452 107	-358 597
Summa eget kapital		3 960 535	4 271 562
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	0	9 744 830
Summa långfristiga skulder		0	9 744 830
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	9 744 830	229 080
Leverantörsskulder		404 931	408 984
Övriga skulder		99 389	102 379
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	547 152	514 083
Summa kortfristiga skulder		10 796 302	1 254 526
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 756 837	15 270 918

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Byggnaden är uppdelad i komponenter som skrivs av separat över nyttjandeperioden. Angiven avskrivningsprocent för byggnaden är viktad.

Byggnader	2,6%
Fastighetsförbättringar	3,33% - 20%
Markanläggningar	3,33%
Inventarier, verktyg och installationer	10-20%

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	3 679 128	3 572 124
Hyror lokaler	99 732	96 816
P-plats och garage	335 928	325 650
	4 114 788	3 994 590

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	239 252	234 500
Städkostnader	130 500	161 400
Snöröjning/sandning	0	3 750
Serviceavtal	2 572	514
Hisskostnader	86 478	87 080
Portar	3 127	3 021
Besiktningkostnader	7 374	6 963
Systematiskt brandskyddsarbete	13 838	4 694
Reparationer	312 902	215 178
Hissreparationer	64 837	97 030
Trädgård och utemiljö	8 216	6 500
Planerat underhåll	477 383	253 154
Stådrännor	0	337 500
OVK	12 932	152 863
Fastighetsel	218 872	257 299
Uppvärmning	850 876	853 498
Vatten och avlopp	237 314	171 620
Avfallshantering	187 075	182 409
Försäkringskostnader	84 374	79 381
Kabel-tv	136 587	133 308
Bredband	132 960	132 960
Förbrukningsinventarier	934	9 427
Förbrukningsmaterial	6 054	6 749
	3 214 457	3 390 798

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetskatt	20 800	20 800
Fastighetsavgift	135 755	130 815
Telefoni	5 379	5 128
Porto	6 674	6 120
Föreningsgemensamma kostnader	2 310	13 425
Revisionsarvode	20 250	24 281
Ekonomisk förvaltning	121 749	118 512
Bankkostnader	2 000	2 540
Konsultarvoden	2 363	0
Upprättande av energideklaration	0	29 700
Gåvor	2 100	2 300
Övriga poster	11 192	10 590
	330 572	364 211

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	152 300	156 600
Övriga arvoden	1 500	0
Revisionsarvode intern revisor	5 000	5 000
Arvode valberedning	1 500	3 000
Sociala avgifter	30 259	29 929
	190 559	194 529

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 712 436	12 712 436
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 712 436	12 712 436
Ingående avskrivningar	-5 735 906	-5 402 371
Årets avskrivningar	-333 535	-333 535
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 069 441	-5 735 906
Redovisat värde mark	1 072 000	1 072 000
Utgående värde mark	1 072 000	1 072 000
Utgående redovisat värde	7 714 995	8 048 530
Taxeringsvärden byggnader	61 080 000	61 080 000
Taxeringsvärden mark	54 000 000	54 000 000
	115 080 000	115 080 000

Not 7 Fastighetsförbättringar

Byte av fönster samt installation av belysningsstolpar.
Underhållsåtgärder av värme- och undercentral.
Vattenstam.

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 944 286	5 944 286
Vattenstam	142 868	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 087 154	5 944 286
Ingående avskrivningar	-1 922 098	-1 687 741
Årets avskrivningar	-241 500	-234 357
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 163 598	-1 922 098
Utgående redovisat värde	3 923 556	4 022 188

Not 8 Gårdsrenovering

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 581 251	3 581 251
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 581 251	3 581 251
Ingående avskrivningar	-1 910 000	-1 790 625
Årets avskrivningar	-119 375	-119 375
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 029 375	-1 910 000
Utgående redovisat värde	1 551 876	1 671 251

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	281 689	281 689
Installation porttelefoner	283 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	565 439	281 689
Ingående avskrivningar	-254 869	-230 649
Årets avskrivningar	-39 472	-24 220
Utgående ackumulerade avskrivningar	-294 341	-254 869
Utgående redovisat värde	271 098	26 820

Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	47 500	47 500
	47 500	47 500

25 st aktier à 1 900 kr.

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	21 020	10 037
Skattefordran	3 539	6 466
Avräkningskonto förvaltare	844 299	1 196 058
	868 858	1 212 561

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Comhem	34 598	34 146
Trygg-Hansa	111 658	89 295
Fastum AB	33 266	31 891
Uppsala Vatten, vatten	21 420	0
Uppsala Vatten, avfall	10 100	0
UBC Teknisk Förvaltning	60 438	59 813
Returpappercentralen	12 808	0
A3, bredband	11 080	12 572
Återbetalning Swedbank	0	11 080
Certego	0	2 572
Försäkringsersättning	82 886	0
	378 254	241 369

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB	0,81	2021-09-28	1 167 660	1 248 700
SEB	0,81	2021-10-28	2 419 250	2 486 250
SEB	0,84	2021-11-28	4 400 000	4 400 000
SEB	0,85	2021-12-28	1 157 920	1 238 960
SEB	1,00	2021-10-28	600 000	600 000
			9 744 830	9 973 910
Kortfristig del av långfristig skuld			9 744 830	229 080

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 229 080 kr

Lån som förfaller inom ett år: 9 515 750 kr

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	454	458
Revision	23 000	21 000
Fastighetsel	28 524	27 616
Fjärrvärme	108 246	111 438
Städ	10 875	0
Förutbetalda avgifter och hyror	376 053	353 571
	547 152	514 083

Not 15 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	14 147 500	14 147 500
	14 147 500	14 147 500

Uppsala ___/___2021

Marie Björling

Mats Zander

Anette Segerlund

Per Manell

Johan Båth

Vår revisionsberättelse har lämnats ___/___2021

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor

Erik Häggström
Förtroendevald








Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2020_Brf_Verdandigården.pdf

Kvittensen skapad: 2021-04-12 09:59:38

Dokumentet är undertecknat av:

 Per Manell (19481110XXXX) Styrelsemedlem	2021-04-09 11:54:42
 Mats Ingemar Zander (19531115XXXX) Styrelsemedlem	2021-04-11 18:10:21
 Johan Erik Båth (19520116XXXX) Styrelsemedlem	2021-04-09 19:47:02
 MARIE BJÖRLING (19590930XXXX) Ordförande	2021-04-09 16:25:54
 ANETTE SEGERLUND (19570916XXXX) Styrelsemedlem	2021-04-09 11:54:04
 ERIK HÄGGSTRÖM (19780712XXXX) Intern revisor	2021-04-09 12:18:32
 TOMAS ERICSON (19780828XXXX) Revisor	2021-04-12 09:59:38



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2020_Brf_Verdandigården.pdf (1084864 byte)

8C72D499AF1A0E1303BD6D26D29A58254377522775BABA3A7473E205CB70FD818810FB57F45BA51FC48F
A4F42D4850839FCE9EF949B06DF38469A5543B65D386

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summersa support

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Verdandigården, org.nr 717600-8444

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Verdandigården för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

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 *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra 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. 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Verdandigården för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Digitalt signerad

Tomas Ericson

Auktoriserad revisor

Erik Häggström

Förtroendevald revisor

Verification

Transaction ID	BJ_BTuZ8O-SJgdSp_ZLd
Document	Brf Verdandigården - Revisionsberättelse 2020.pdf
Pages	2
Sent by	Tomas Ericson

Signing parties

Erik Häggström	erik.haggstrom@yahoo.com	Action: Sign	Method: BankID SE
Tomas Ericson	tomas.ericson@borev.se	Action: Sign	Method: BankID SE

Activity log

E-mail invitation sent to erik.haggstrom@yahoo.com

2021-04-12 09:58:25 CEST,

E-mail invitation sent to tomas.ericson@borev.se

2021-04-12 09:58:25 CEST,

Clicked invitation link Tomas Ericson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.114 Safari/537.36,2021-04-12 10:01:02 CEST,IP: 85.24.131.81

Document viewed by Tomas Ericson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/89.0.4389.114 Safari/537.36,2021-04-12 10:01:03 CEST,IP: 85.24.131.81

Document signed by TOMAS ERICSON

Birth date: 1978/08/28,2021-04-12 10:01:40 CEST,

Clicked invitation link Erik Häggström

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-12 11:18:26 CEST,IP: 188.126.80.54

Document viewed by Erik Häggström

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-04-12 11:18:26 CEST,IP: 188.126.80.54

Document signed by ERIK HÄGGSTRÖM

Birth date: 1978/07/12,2021-04-12 11:19:49 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

