



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Värpinge i Lund 
Org nr 716438-9764



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Värpinge i Lund får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades den 25 april 1989, nuvarande ekonomiska plan registrerades den 1 oktober 1990 och nuvarande stadgar registrerades den 14 juli 2017. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1991 på fastigheten Statsministern 3 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Östen Undéns gata 66-156 och Ernst Wigforss gata 2-94 i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
2	28	1 820
3	27	2 277
4	24	2 530
5	12	1 428
	91	8 329

Garageplatser 92

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 juni 2020, varvid 43 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Leif Åström	ordförande, vald till stämman 2022
Emil Norén	sekreterare, vald till stämman 2021
Richard Lundgren	styrelseledamot, vald till stämman 2021
Allan Jönsson	styrelseledamot, vald till stämman 2022
Elisabeth Fry	styrelseledamot, vald till stämman 2022
José Casanova	styrelseledamot, vald till stämman 2022
Tommy Nilsson	ledamot utsedd av HSB Skåne

Karin Saether styrelsesuppleant, vald till stämman 2021

Av föreningen vald revisor har varit Maria Senyk med David Folkesson som revisorssuppleant samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Jörgen Senyk, Anna-Karin Thulin, Christer Jönsson, Karin Rattén och Charlotta Wängberg med Jörgen Senyk som sammankallande.

Under året har Allan Jönsson varit av föreningen anställd vicevärd på deltid.

Birgitta Jönsson har av föreningen varit anställd för skötsel av kvarterslokalen på deltid.

SM



Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

<u>Leverantörer</u>	<u>Avtalstyp</u>
Vattenfall	elavtal
Kraftringen Nät AB	uppvärmning med fjärrvärme
Com Hem	kabel-TV
Telenor	bredband
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
Samhall	teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 23 juni 2020 av vicevärden tillsammans med konsult från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

Under året har föreningen målat takfot, undertak samt källarmedgångar. För övrigt har huvudsakligen underhåll av löpande art utförts på föreningens fastigheter.

Framtida underhåll

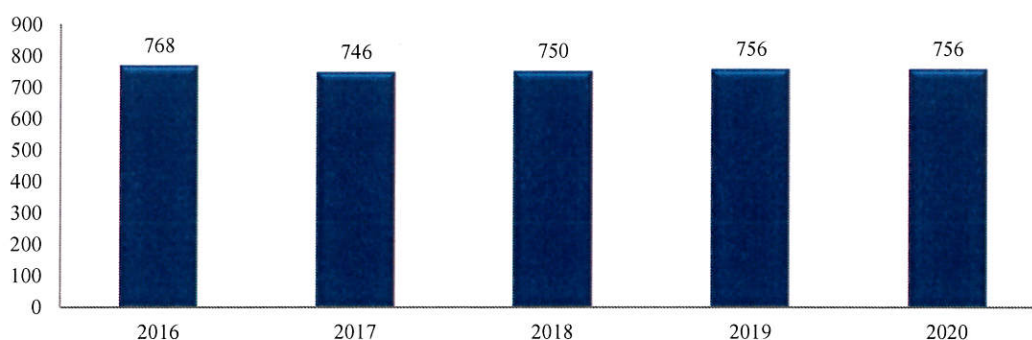
För år 2021 är planerat målning av cykelskjul.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 756 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 1%.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/kvm bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 49 250 000 kr. Under året har föreningen amorterat 670 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 74 år.

Föreningen har en fordran på 300 000 kr på Utrikesministerns samfällighetsförening sedan våren 2020. Fordran uppstod när Utrikesministern hade ansträngd likviditet på grund av stora underhållsprojekt. Detta kommer att regleras under våren 2021.

Under år 2020 gjordes en tillbyggnad på en av föreningens bostadsrätter. I och med detta dödades den gamla bostadsrätten och en ny bostadsrätt uppläts till de boende. Detta medförde en redovisningsmässig kostnad av engångskaraktär i resultaträkningen (inga pengar betalades ut) samtidigt som föreningens bundna egna kapital ökar med ny insats och upplåtelseavgift.



Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	123
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	125

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 7 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 8 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	6 840	6 888	6 825	6 784
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 973	-422	1 065	-891
Eget kapital, tkr	22 188	22 491	22 913	21 848
Taxeringsvärde, tkr	164 712	164 712	164 712	131 032
-varav byggnad, tkr	75 691	75 691	75 691	47 271
Soliditet	31%	31%	31%	30%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	756	756	750	746
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	5 913	5 994	6 049	6 097
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	67	72	74	95
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	30%	30%	31%	39%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	164	108	108	93
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	248	208	20	292
Avskrivning/m ² byggnadsyta	84	84	84	84

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	17 592 022	0	4 140 900	1 179 770	-421 887	22 490 804
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				-421 887	421 887	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			1 369 000	-1 369 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-2 068 202	2 068 202		0
"Dödning" av bostadsrätt	-147 257					
Upplåtelse av ny bostadsrätt	185 317	1 631 683				1 817 000
Årets resultat					-1 972 519	-1 972 519
Belopp vid årets utgång	17 630 082	1 631 683	3 441 698	1 457 085	-1 972 519	22 188 029



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	757 883
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-1 369 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	2 068 202
Årets resultat	-1 972 519
Summa till stämmans förfogande	-515 434

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-515 434
-------------------------	----------

OK

20

**Resultaträkning**2020-01-01
2020-12-312019-01-01
2019-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	6 839 611	6 888 129
Övriga rörelseintäkter	Not 3	607 185	55 413
Summa rörelseintäkter		7 446 796	6 943 542

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-5 390 679	-5 383 812
Övriga externa kostnader	Not 5	-920 845	-445 704
Personalkostnader och arvode	Not 6	-256 462	-255 772
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-703 924	-701 295
Nedskrivning av omsättningstillgång (lgh 34)	Not 8	-1 602 743	0
Summa rörelsekostnader		-8 874 653	-6 786 583

Rörelseresultat**-1 427 857** **156 959****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster		15 168	22 242
Räntekostnader och liknande resultatposter		-559 829	-601 088
Summa finansiella poster		-544 661	-578 846

Resultat efter finansiella poster**-1 972 519** **-421 887****Årets resultat****-1 972 519** **-421 887**

**Balansräkning**

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9	69 002 272	69 698 967
	<u>69 002 272</u>	<u>69 698 967</u>

Summa materiella anläggningstillgångar*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa finansiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar**

<u>69 002 772</u>	<u>69 699 467</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

1 183 75 325

Övriga fordringar

Not 11 378 401 36 888

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 130 893 106 837

Summa kortfristiga fordringar

<u>510 477</u>	<u>219 050</u>
----------------	----------------

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 2 500 000 3 300 000

Summa kortfristiga placeringar

<u>2 500 000</u>	<u>3 300 000</u>
------------------	------------------

Kassa och bank

Not 14 465 146 798 281

Summa kassa och bank

<u>465 146</u>	<u>798 281</u>
----------------	----------------

Summa omsättningstillgångar

<u>3 475 623</u>	<u>4 317 331</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>72 478 395</u>	<u>74 016 798</u>
-------------------	-------------------

**Balansräkning**

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

19 261 765

17 592 022

Fond för yttre underhåll

3 441 698

4 140 900

Summa bundet eget kapital**22 703 463****21 732 922***Ansamlad förlust*

Balanserat resultat

1 457 085

1 179 770

Årets resultat

-1 972 519

-421 887

Summa ansamlad förlust**-515 434****757 883****Summa eget kapital****22 188 029****22 490 804****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

34 510 000

35 460 000

Summa långfristiga skulder**34 510 000****35 460 000***Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

14 740 000

14 460 000

Leverantörsskulder

196 422

877 987

Skatteskulder

40 590

58 471

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

9 271

16 760

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

794 083

652 776

Summa kortfristiga skulder**15 780 366****16 065 994****Summa skulder****50 290 366****51 525 994****Summa eget kapital och skulder****72 478 395****74 016 798**

94

a

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 120 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Hanteringen bör beaktas vid jämförelser mot föregående år. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 15 175 497 kr.

04



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	6 308 136	6 301 795
	Hysesintäkt lokaler	60 900	60 900
	Hysesintäkt garage och bilplatser	458 000	509 350
	Hysesintäkt övrigt	3 850	2 595
	Årsavgift konsumtionsavgift el	5	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	8 720	13 489
		6 839 611	6 888 129
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	35 191	14 934
	Övrigt: Utrikesministern	571 994	40 479
		607 185	55 413
Not 4	Driftkostnader		
	Reparationer	-347 345	-647 014
	El	-152 429	-137 121
	Uppvärmning	-801 502	-851 651
	Vatten	-220 426	-212 477
	Renhållning	-176 153	-181 021
	TV, bredband, iptelefoni	-259 233	-258 125
	Serviceavtal & besiktning	-1 073	0
	Förvaltningskostnader	-578 748	-593 337
	Försäkringar	-51 844	-50 017
	Fastighetsskatt	-723 651	-698 431
	Periodiskt underhåll	-2 068 202	-1 730 923
	Övriga driftkostnader	-10 073	-23 694
		-5 390 679	-5 383 812
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll installationer	-688 508	-1 730 923
	Underhåll garage och bilplatser	-67 533	0
	Underhåll övrigt	-1 312 161	0
		-2 068 202	-1 730 923
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 300	-9 100
	Övriga förvaltningskostnader	-48 105	-32 754
	Kostnader överlåtelse och panter	-16 362	-22 799
	Föreningsverksamhet	0	-9 325
	Kontorsutrustning och -material	-1 469	-11 975
	Konsulter	-138 758	-19 879
	Förbrukningsinventarier	-4 048	0
	Medlemsavgifter HSB	-28 300	-28 300
	Samfällighets- och gemensamanläggning	-664 816	-311 572
	Stämma och styrelse	-9 688	0
		-920 845	-445 704
Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	1	1
	Arvode till styrelsen	-123 023	-119 213
	Löner för anställda	-28 852	-27 947
	Vicevärdarvode	-62 566	-60 481
	Revisionsarvode	-3 664	-3 556
	Sociala avgifter	-38 357	-44 576
		-256 462	-255 772
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-696 695	-696 695
	Del av Utrikesministerns avskrivningar	-7 229	-4 600
		-703 924	-701 295
Not 8	Övriga rörelsekostnader		
	Kostnad i samband med "dödande" av bostadsrätt, lgh 34	-1 602 743	0
		-1 602 743	0



Not 9 Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31		
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		96 404 990	96 404 990		
Ingående anskaffningsvärde mark		5 603 000	5 603 000		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		102 007 990	102 007 990		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-11 602 397	-10 905 702		
Årets avskrivningar byggnader		-696 695	-696 695		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-12 299 092	-11 602 397		
Nedskrivning byggnader		-20 706 626	-20 706 626		
Utgående redovisat värde		69 002 272	69 698 967		
Redovisade värden byggnader		63 399 272	64 095 967		
Redovisade värden mark		5 603 000	5 603 000		
Fastighetsbeteckning: Statsministern 3					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1991	75 691 000	89 021 000	164 712 000	164 712 000
		75 691 000	89 021 000	164 712 000	164 712 000
Ställda säkerheter		2020-12-31	2019-12-31		
Fastighetsinteckning		95 726 000	95 726 000		
varav i eget förvar		37 462 000	37 462 000		
Summa ställda säkerheter		58 264 000	58 264 000		
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
Medlemsandel HSB		500	500		
		500	500		
Not 11 Övriga fordringar					
Avräkning HSB		1 125	16 095		
Skattekonto		2 860	5 163		
Övriga fordringar		374 416	15 631		
		378 401	36 888		

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald försäkring	12 474	12 005
Förutbetald kabel-TV och bredband	63 647	63 580
Upplupna ränteutgifter	0	2 952
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 772	28 300
	130 893	106 837

Not 13 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,50%	2021-03-04	2 500 000	3 300 000
			2 500 000	3 300 000

Not 14 Kassa och bank

Kassa	5 000	5 000
Sparbanken Skåne transaktionskonto	460 146	793 281
	465 146	798 281

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek		0,95%	2023-10-18	10 120 000	220 000
Nordea Hypotek		1,05%	2025-03-19	13 790 000	280 000
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund		1,19%	2022-01-30	11 340 000	240 000
Swedbank Hypotek AB		1,20%	2021-09-24	14 000 000	0
				49 250 000	740 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **34 510 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld 740 000

Lån som ska konverteras inom ett år 14 000 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **14 740 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,10%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 2 960 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 45 550 000

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	2 134	2 057
Arbetsgivaravgifter	-363	-389
Övriga kortfristiga skulder	7 500	15 092
	9 271	16 760



Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	17 425	17 425
Upplupna sociala avgifter	4 356	4 356
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	135 387	0
Upplupna räntekostnader	65 929	81 331
Upplupen revision	9 300	9 100
Förutbetalda årsavgifter och hyror	529 045	540 564
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32 641	0
	794 083	652 776

10/6 2021

Leif Åström

Elisabeth Fry

Emil Norén

José Casanova

Allan Jönsson

Richard Lundgren

Tommy Nilsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- 06-15

Revisor vald av föreningsstämman

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Värpinge i Lund, org.nr. 716438-9764

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Värpinge i Lund 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Värpinge i Lund 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.

Lund den 15/6 2021



Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Maria Senyk
Av föreningen vald revisor