

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Värnhem 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-01-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-01-26 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Edit Eva Maria Blomstrand	Ledamot	
Nebojsa Boban	Ledamot	
Lars Filip Dahlberg	Ledamot	
Fredrik Anders Niklas Fyhr Johansen	Ledamot	1 år kvar
Nadja Pernilla Lindblad	Ledamot	

Johanna Ericson	Suppleant
Adam Henrik Thorp	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Edit Eva Maria Blomstrand, Nebojsa Boban, Lars Filip Dahlberg och Nadja Pernilla Lindblad.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Erik Mauritzon	Ordinarie Extern	EY
----------------	------------------	----



Valberedning

Pontus Nyman
Arian Ratkoceri

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

Extra föreningsstämma hölls 2019-02-12. Extra stämma med anledning av förslag till nya innergårdsdörrar..

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Värnhem 1	2007	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1909 och består av 1 flerbostadshus.

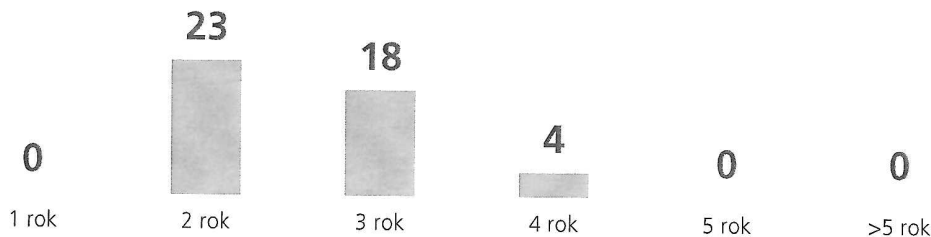
Värdeåret är 1975.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 478 m², varav 3 815 m² utgör lägenhetsyta och 663 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 6 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Tobak- och spelbutik	75 m ²	2018-11-30
Värnhems cyklar	328 m ²	2019-12-31
Värnhems falafel	55 m ²	2019-09-30
Chäplin grill	76 m ²	2022-11-30
Värnhems pizzeria	65 m ²	2019-09-30
Afrikansk affär	64 m ²	2020-06-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Handwritten signatures and initials: B, HT, FD, J, RL, C

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny tvättmaskin	2019	
Nya gårdsdörrar	2019	
Nya ytterportar i ek	2018	Taglås till trapphus och tvättstuga beställt november 2017
Nytt låssystem, porttelefoner och tvättbokningssystem	2018	
OVK	2017	genomförd i januari 2017
Ny tvättmaskin	2014	Ny tvättmaskin
Nytt torkskåp	2013	Nytt torkskåp till tvättstugan
Byte av plåttak	2012 - 2014	Plåtbyte samt målning
Underhåll av takrännor	2012 - 2014	Nya hängrännor
Installation av bredband Ownit	2011 - 2012	
Sotning av ventilationskanaler	2010	
Byte av dagvattenpumpar källare	2007	Två nya pumpar installerade
Renovering av soprum	2007	
Renovering tvättstuga	2007	Totalrenovering
Spolning av avloppsstammar	2007	
Elstambyte	1985 - 1986	
Rörstambyte	1985 - 1986	
Nyinstallation hiss	1985	Lundavägen samt Östervärnsg. 2B
Renovering av balkonger	1985	
Omputsning av fasad	1985	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Nytt värmesystem	2019	Utförs våren 2020
Styrelserum/övernattningsslägenhet	2020	Utförs våren 2020
Ventilation	2020	Lokaler
Innergården	2020	Dränering, miljöhus, miljö

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsförvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC

Föreningens ekonomi

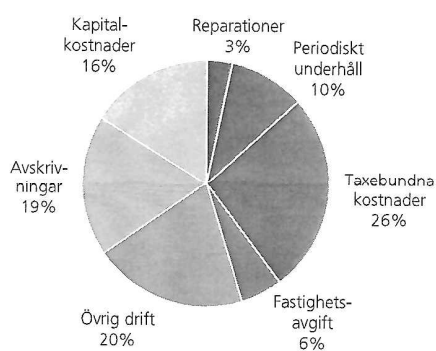
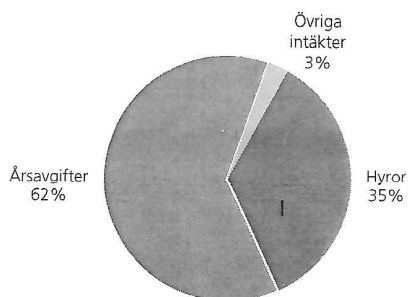
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 1,50 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 1,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 917 126	6 154 572
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 821 847	3 779 563
Finansiella intäkter	206	601
Minskning kortfristiga fordringar	0	5 735
Medlemsinsatser	0	2 436 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	361 597
	3 822 053	6 583 496
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 847 121	2 723 353
Finansiella kostnader	456 473	419 809
Ökning av kortfristiga fordringar	109 310	0
Minskning av långfristiga skulder	677 780	677 780
Minskning av kortfristiga skulder	319 540	0
	3 410 224	3 820 942
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	9 328 955	8 917 126
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	411 829	2 762 554

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

* Byte av innergårdsdörrar

* Intag av offerter ooch undersökning av olika värmelösningar. Installationen kommer ske 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 44 st

Överlåtelse under året: 14 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 65

Tillkommande medlemmar: 20

Avgående medlemmar: 21

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 64

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	692	662	657	646
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 284	1 335	1 373	1 337
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 549	10 747	10 944	11 578
Elkostnad/m ² totalyta	26	25	22	20
Värmekostnad/m ² totalyta	99	108	105	105
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	28	26	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	102	94	98	228
Soliditet (%)	62	61	60	57
Resultat efter finansiella poster (tkr)	991	103	1 024	628
Nettoomsättning (tkr)	3 814	3 760	3 813	3 734

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 815 m² bostäder och 663 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	53 854 869	0	0	53 854 869
Upplåtelseavgifter	4 258 123	0	0	4 258 123
Fond för yttre underhåll	2 641 806	713 044	-1 018 681	2 947 443
S:a bundet eget kapital	60 754 798	713 044	-1 018 681	61 060 435
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-483 590	-713 044	1 122 054	-892 600
Årets resultat	990 588	990 588	-103 373	103 373
S:a fritt eget kapital	506 998	277 544	1 018 681	-789 227
S:a eget kapital	61 261 796	990 588	0	60 271 208

Handwritten signatures and initials: B, M, FD, J, RL

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	990 588
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	229 455
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-713 044
summa balanserat resultat	506 999

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

283 309
790 308

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Handwritten signatures and initials: B, FN, FD, B, PL

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 813 792	3 760 330
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 055	19 233
Summa rörelseintäkter		3 821 847	3 779 563
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 583 579	-2 369 094
Övriga externa kostnader	Not 5	-202 437	-294 463
Personalkostnader	Not 6	-61 105	-59 796
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-527 871	-533 629
Summa rörelsekostnader		-2 374 992	-3 256 982
RÖRELSERESULTAT		1 446 855	522 581
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		206	601
Räntekostnader och liknande resultatposter		-456 473	-419 809
Summa finansiella poster		-456 267	-419 208
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		990 588	103 373
ÅRETS RESULTAT		990 588	103 373

A handwritten signature and initials, possibly 'P. H. R. D. S. PL', are written in the bottom right corner of the page.

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	88 792 654	89 316 299
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	7 880	12 106
Summa materiella anläggningstillgångar		88 800 534	89 328 405
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		88 800 534	89 328 405
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		-160	670
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	7 555 477	7 035 969
Summa kortfristiga fordringar		7 555 317	7 036 639
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 018 813	2 016 353
Summa kassa och bank		2 018 813	2 016 353
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 574 131	9 052 992
SUMMA TILLGÅNGAR		98 374 665	98 381 397

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		58 112 992	58 112 992
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 641 806	2 947 443
Summa bundet eget kapital		60 754 798	61 060 435
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-483 590	-892 600
Årets resultat		990 588	103 373
Summa fritt eget kapital		506 998	-789 227
SUMMA EGET KAPITAL		61 261 796	60 271 208
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	6 288 775
Summa långfristiga skulder		0	6 288 775
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	36 236 815	30 625 820
Leverantörsskulder		150 994	512 703
Skatteskulder		289 830	269 500
Övriga skulder		67 926	66 164
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	367 304	347 227
Summa kortfristiga skulder		37 112 869	31 821 414
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		98 374 665	98 381 397

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år
Tak	30 år	30 år
Inventarier	10 år	5-10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 378 469	2 274 391
Hyror bostäder	77 354	170 811
Hyror lokaler momspliktiga	1 262 150	1 221 270
Kabel-TV intäkter	40 500	39 375
Bredbandsintäkter	57 345	56 505
Hysesrabatt	-60 000	-60 000
Värmeintäkter	57 999	57 999
Öresutjämning	-26	-22
	3 813 792	3 760 330

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader moms	0	1 788
Övriga intäkter	8 055	17 445
	8 055	19 233

Handwritten signatures and initials: P, M, FD, J, RC

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	87 367	92 386
	Fastighetsskötsel beställning	5 691	2 585
	Städning enligt beställning	0	10 509
	Hissbesiktning	5 270	7 533
	Gemensamma utrymmen	0	829
	Gård	0	758
	Serviceavtal	27 172	11 409
	Förbrukningsmateriel	9 460	7 725
	Brandskydd	0	2 524
	Fordon	0	899
		134 960	137 157
	Reparationer		
	Lokaler	1 520	1 488
	Tvättstuga	5 199	0
	Källare	0	1 117
	Entré/trapphus	13 965	4 077
	Lås	7 706	0
	Installationer	0	38
	VVS	33 480	8 858
	Ventilation	0	2 525
	Elinstallationer	0	8 110
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 196	1 897
	Hiss	22 847	18 739
	Fönster	2 293	4 670
	Skador/klotter/skadegörelse	0	21 008
	Vattenskada	3 747	12 033
		93 953	84 561
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	81 496	354 609
	Tvättstuga	64 945	0
	Entré/trapphus	49 106	222 222
	Värmeanläggning	0	73 739
	Elinstallationer	87 763	338 370
	Hiss	0	29 741
		283 309	1 018 682
	Taxebundna kostnader		
	El	117 487	109 818
	Värme	443 617	485 677
	Vatten	126 756	125 445
	Sophämtning/renhållning	59 223	58 163
		747 083	779 103
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	77 026	94 678
	Kabel-TV	38 981	37 869
	Bredband	53 681	81 800
		169 688	214 347
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	154 585	135 245
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 583 579	2 369 094

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	3 038	595
	Tele- och datakommunikation	6 308	2 025
	Juridiska åtgärder	9 179	26 226
	Hysesförluster	0	51 030
	Revisionsarvode extern revisor	15 775	20 138
	Föreningskostnader	18 669	1 747
	Fritids- och trivselkostnader	574	2 124
	Förvaltningsarvode	108 604	93 229
	Administration	3 274	7 047
	Korttidsinventarier	0	7 000
	Konsultarvode	31 127	77 522
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 890	5 780
		202 437	294 463

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	46 500	45 500
	Sociala kostnader	14 605	14 296
		61 105	59 796

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	485 277	485 277
	Förbättringar	38 368	38 368
	Inventarier	4 226	9 984
		527 871	533 629

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	93 204 037	93 204 037
	Utgående anskaffningsvärde	93 204 037	93 204 037
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 887 738	-3 364 093
	Årets avskrivningar enligt plan	-523 645	-523 645
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 411 383	-3 887 738
	Planenligt restvärde vid årets slut	88 792 654	89 316 299
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	35 963 200	35 963 200
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	36 400 000	39 600 000
	Taxeringsvärde mark	25 662 000	20 108 000
		62 062 000	59 708 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	52 800 000	52 200 000
	Lokaler	9 262 000	7 508 000
		62 062 000	59 708 000
Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	29 250	29 250
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	29 250	29 250
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-29 250	-29 250
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-29 250	-29 250
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	61 451	61 451
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	61 451	61 451
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-49 345	-39 361
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 226	-9 984
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-53 571	-49 345
	Redovisat restvärde vid årets slut	7 880	12 106

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	245 336	135 196
	Klientmedel hos SBC	7 310 141	6 900 773
		7 555 477	7 035 969

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	2 947 443	2 517 777
	Reservering enligt stadgar	713 044	627 764
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 018 681	-198 098
	Vid årets slut	2 641 806	2 947 443

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
SBAB	1,510 %	6 288 775	6 496 675	2021-01-21
SBAB	1,260 %	4 925 000	4 925 000	2020-02-17
SBAB	1,270 %	7 035 540	7 255 420	2022-05-10
SBAB	1,230 %	8 687 500	8 937 500	2021-05-10
SBAB	1,100 %	9 300 000	9 300 000	2088-12-31
	Summa skulder till kreditinstitut	36 236 815	36 914 595	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-36 236 815	-30 625 820	
		0	6 288 775	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 847 915 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	49 300 000	49 300 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	0	45 500
	Sociala avgifter	0	14 296
	Ränta	76 758	65 053
	Avgifter och hyror	290 546	222 378
		367 304	347 227

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen planerar att under 2020 byta värmesystemet i fastigheten. Innergården kommer under året också dräneras och göras om. Samtidigt planeras även ett miljöhus byggas. Efter diskussion under förra årsmötet kommer även ett gammalt maskinrum göras om till övernattningslägenhet/mötesrum. Ventilation kommer även installeras hos cykelhandlaren.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 14 / 4 2020



Edit Eva Maria Blomstrand
Ledamot



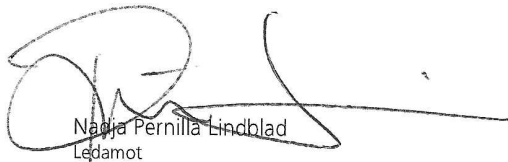
Nebojsa Boban
Ledamot



Lars Filip Dahlberg
Ledamot



Fredrik Anders Niklas Fyhr Johansen
Ledamot



Nanna Pernilla Lindblad
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 / 5 - 2020
Ernst & Young AB



Erik Mauritzon
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Värnhem 1, 769611–9465

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Värnhem 1 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 på fel.

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.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Värnhem 1 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 tryggande 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 ersättningskyldighet mot föreningen
- 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 ersättningskyldighet 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 vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår 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.

Malmö den 12/5-2020

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor