

# **ÅRSREDOVISNING 2020**

**BRF Värpingegård  
769624-4586**

**Räkenskapsåret**

**2020-01-01 – 2020-12-31**

## Innehållsförteckning

Sida

---

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Underskrifter	16

Kontaktuppgift till styrelsen  
brfvarpingegard@gmail.com

Föreningens ekonomiska förvaltare är Akevo AB  
Kontaktuppgift: brf@akevo.se



# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Värpingegård får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

##### **Föreningens ändamål (enligt föreningens stadgar och registreringsbevis)**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. En upplåtelse kan även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken ska användas som komplement till nyttjande av huset eller del av huset. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

##### **Fakta om föreningen**

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-03-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-12-13 och de senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2018-05-16.

Styrelsens säte: Skåne Län, Lunds kommun

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Värpinge Gård 6, Lund kommun.  
Föreningens gatuadress: Trollebergsvägen 82A-H, 82J-L, 84A-H, 84J-L, 227 63 Lund

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar Skåne.

Bostadsrättstillägget ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring.

Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

##### **Föreningens styrelse**

Styrelsen, som valdes på fjolårets ordinarie föreningsstämma, har haft följande sammansättning.

	<b>Funktion</b>	<b>Vald t.o.m. stämma</b>
Andreas Johansson	Ordförande	2021
Rickard Carlsson	Ledamot	2021
Linus Särud	Ledamot	2022
Hanna Fredriksson	Ledamot	2021

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

##### **Revisor**

KPMG, med Andréa Åkesson som huvudrevisor.

### **Valberedning**

Ingen valberedning

### **Förvaltning**

Akevo AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.  
Clifa Service AB har svarat för den tekniska förvaltningen.

### **Information om fastigheten**

Fastigheten Värpinge Gård 6 har en tomtareal om 3 693 kvm. Marken innehas med äganderätt.  
Föreningens byggnader uppfördes under 2014. Värdeåret för fastighetsbeskattning är 2014. Detta innebär att fastigheten är befriad från Kommunal fastighetsavgift åren 2015-2029.  
Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av flerbostadshus i 2 våningsplan. Byggnaden består av totalt 50 bostäder. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Till fastigheten hör också 14 parkeringsplatser, 12 uthyrningsbara och 2 gästparkeringar. Den totala boytan uppgår till 1 705 kvm.

### **Lägenhetsfördelning**

30 stycken 1 rum och kokvrå  
20 stycken 2 rum och kokvrå

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-10. 24 medlemmar var närvarande.

#### **Föreningsaktiviteter under året**

Föreningen har ersatt de gamla och slitna parkeringsskyltarna med svartmålade parkeringsstaket samt robustare parkeringsskyltar vid de fristående parkeringsplatserna.

Styrelsen sökte bygglov och föreningen beviljades att få bygga plank mellan varje lägenhet på bottenvåningarna.

För att minska cykeltrafiken genom innergården har två självstängande grindar byggts vid båda entréerna.

Sedan inflyttningen 2015 har majoriteten av lägenheterna på bottenvåningarna varit oönskat varma även under kallare perioder. Orsakerna har nu identifierats och problemen håller på att lösas.

Å

### **Underhåll och underhållsplan**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019-01-01 och som sträcker sig fram till 2049-01-01.

### **Utfört underhåll**

Inget underhåll har utförts under året.

## **Medlemsinformation**

### **Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse**

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 102 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har det skett 8 st överlåtelse.

### **Överlåtelse- och pantsättningsavgift**

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2021 är 47 600 kr (år 2020, 47 300 kr).

### **Årsavgifter**

Årsavgiften var oförändrad under 2020.

Styrelsen har beslutat att behålla årsavgiften för 2021 oförändrad.

## Flerårsöversikt

Belopp i tusentals kronor	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	1010	1010	1010	1000	1000
Nettoomsättning	1 906	1 978	1 968	1 929	1 915
Årets resultat	- 32	- 77	- 90	- 62	- 193
Totalt eget kapital	45 782	45 814	45 891	45 981	46 043
Balansomslutning	74 373	74 629	75 418	75 697	75 912
Soliditet, %	61,6%	61,4%	60,8%	60,7%	60,7%
Bokfört värde, byggnader och mark	72 743	73 344	73 945	74 546	75 147
Taxeringsv.,byggnader och mark	37 800	37 800	36 000	36 000	36 000
Taxeringsvärde, byggnader	26 000	26 000	25 000	25 000	25 000
Låneskuld	28 300	28 500	29 200	29 400	29 600
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	16 598	16 716	17 126	17 243	17 361
Belåningsgrad, %	75%	75%	81%	82%	82%
Amortering under året	200	700	200	200	200
Räntekostnad, %	1,27%	1,24%	1,17%	1,15%	1,97%
Likvida medel	1 578	1 249	1 431	1 115	724
Likviditet, %	332%	249%	280%	223%	163%
Kassaflöde, kr/kvm	374	343	342	316	239
Avsättning yttre fond, kr/kvm	242	242	242	40	40

### Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt:

Soliditet = totalt eget kapital / balansomslutning

Belåningsgrad = låneskuld / taxeringsvärde

Likviditet = (likvida medel + kortfristiga fordringar) / (kortfristiga skulder - kortfristiga lån)

Kassaflöde (sparande till framtida underhåll) =

(resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll) / (kvm bostadsyta + lokalyta)

Avsättning yttre fond, kr/kvm = Avsättning periodisk fond / (kvm bostadsyta + lokalyta)

### Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	46 450 000	898 154	-1 456 771	-77 483	45 813 900
Disp. enligt stämmobeslut			-77 483	77 483	0
Avsättning till fond för yttre underhåll		413 000	-413 000		0
lanspråktagande från fond för yttre underhåll		-68 110	68 110		-68 110 68 110
Årets resultat				-32 187	-32 187
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>46 450 000</b>	<b>1 243 044</b>	<b>-1 879 144</b>	<b>-32 187</b>	<b>45 781 713</b>

Insatserna överensstämmer med total insats enligt ekonomisk plan.

### Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

balanserat resultat	-1 534 255
årets avsättning till fond för yttre underhåll	-413 000
lanspråktagande från fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	68 110
årets förlust	-32 187
<b>Summa, till stämmans förfogande</b>	<b>-1 911 332</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

till balanserat resultat överföres	-1 911 332
<b>Summa</b>	<b>-1 911 332</b>

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

AK

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 905 920	1 977 823
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 905 920</b>	<b>1 977 823</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	3	-903 462	-1 019 133
Övriga externa kostnader	4	-15 000	-18 750
Personalkostnader och arvoden	5	-61 110	-61 859
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-601 250	-601 250
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 580 822</b>	<b>-1 700 992</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>325 098</b>	<b>276 831</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 679	2 757
Räntekostnader och liknande resultatposter		-359 964	-357 071
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-357 285</b>	<b>-354 314</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-32 187</b>	<b>-77 483</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-32 187</b>	<b>-77 483</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-32 187</b>	<b>-77 483</b>

AK



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	72 742 500	73 343 750
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>72 742 500</b>	<b>73 343 750</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>72 742 500</b>	<b>73 343 750</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	52 557	36 992
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>52 557</b>	<b>36 992</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 578 191	1 248 487
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 578 191</b>	<b>1 248 487</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 630 748</b>	<b>1 285 479</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>74 373 248</b>	<b>74 629 229</b>

AK

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		46 450 000	46 450 000
Fond för yttre underhåll		1 243 044	898 154
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>47 693 044</b>	<b>47 348 154</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 879 145	-1 456 771
Årets resultat		-32 187	-77 483
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 911 332</b>	<b>-1 534 254</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>45 781 712</b>	<b>45 813 900</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	9		
Skulder till kreditinstitut	10	19 066 653	9 599 995
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 066 653</b>	<b>9 599 995</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	9 233 331	18 899 993
Leverantörsskulder		58 609	124 874
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	232 943	190 467
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 524 883</b>	<b>19 215 334</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>74 373 248</b>	<b>74 629 229</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande årliga avskrivningsprocent tillämpas:

Ursprunglig byggnad 0,83 % (120 år)

#### Fond för yttre underhåll

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

Avsättning och ianspråktagande från fond för yttre underhåll beslutas av styrelsen.

#### Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen eller 1.377 kr (2019) per lägenhet. Föreningen har värdeår 2014 och är därmed befriad från kommunal fastighetsavgift åren 2015-2029.

Föreningen har inte något taxeringsvärde lokaler och betalar därmed inte fastighetsskatt.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kronor.

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgift bostadsrätter	1 722 102	1 722 106
Hysesintäkter p-plats	42 406	40 306
Gruppanslutning bredband	102 000	137 400
Intäkter filter	0	31 650
Intäkt överlåtelse- och panthantering	12 246	15 286
Avgift andrahandsuthyrning	17 457	31 075
Övr ersättn och intäkter	1 585	0
Ersättning försäkringsskador	8 125	0
<b>Summa</b>	<b>1 905 921</b>	<b>1 977 823</b>

### Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2020	2019
<b>Summering per grupp</b>		
Driftskostnader; se spec. nedan	761 743	880 147
Löpande underhåll, se spec. nedan	73 610	78 165
Periodiskt/planerat underhåll, se spec. nedan	68 110	60 821
<b>Summa</b>	<b>903 463</b>	<b>1 019 133</b>
<b>Specifikation driftskostnader</b>		
El	194 541	216 266
Uppvärmning	120 515	143 793
Vatten & avlopp	51 209	60 269
Avfallshantering	44 075	62 327
Snörenhållning och halkbekämpning	0	7 529
Fastighetsförsäkring	21 091	20 034
Avgift samfällighetsförening	54 120	54 120
Brandskydd	18 429	7 047
Bredband	100 599	137 400
Fastighetsjour, jourutryckning	822	822
Fastighetsskötsel enligt avtal	72 837	71 250
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 438	18 636
Förbrukningsmaterial	3 816	0
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	2 500	2 800
Medlemskap i Bostadsrätterna	5 780	5 670
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	50 340	50 380
Kostnad överlåtelse- och panthantering	10 163	13 465
Administrativa kostnader	8 468	8 338
<b>Summa</b>	<b>761 743</b>	<b>880 146</b>
<b>Specifikation löpande underhåll, reparationer</b>		
Löpande underhåll/Rep, material	108	9 255
Bostäder	636	0
Gemensamma utrymme	16 025	0
Installationer	7 016	6 638
Installationer värme	2 775	0
Installationer el	0	24 375
Fastighet utvändigt, övrigt	0	12 584
Markytor	10 624	17 188
Försäkringsskador	36 426	8 125
<b>Summa</b>	<b>73 610</b>	<b>78 165</b>

M

**Specifikation periodiskt/planerat underhåll, tas från fond för yttre underhåll**

Gemensamma utrymme	9 610	0
Installationer värme	0	32 821
Huskropp utvändigt	43 750	28 000
Markytor	14 750	0
<b>Summa</b>	<b>68 110</b>	<b>60 821</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

Under denna post redovisas kostnader av engångskaraktär samt extern revision.

	2020	2019
Extern revisor	15 000	18 750
<b>Summa</b>	<b>15 000</b>	<b>18 750</b>

**Not 5 Personalkostnader och arvoden**

	2020	2019
Styrelsearvode	46 500	45 500
Sociala avgifter	14 610	14 296
Utbildning	0	2 063
<b>Summa</b>	<b>61 110</b>	<b>61 859</b>

**Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2020	2019
Avskrivning byggnader, enligt plan	601 250	601 250
<b>Summa</b>	<b>601 250</b>	<b>601 250</b>

Det görs inte någon avskrivning på markvärdet.



### Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	72 150 000	72 150 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>72 150 000</b>	<b>72 150 000</b>
Ingående avskrivningar	-3 006 250	-2 405 000
Årets avskrivningar	-601 250	-601 250
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 607 500</b>	<b>-3 006 250</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>68 542 500</b>	<b>69 143 750</b>
Bokfört värde byggnader	68 542 500	69 143 750
Bokfört värde mark	4 200 000	4 200 000
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>72 742 500</b>	<b>73 343 750</b>
Taxeringsvärden byggnader	26 000 000	26 000 000
Taxeringsvärden mark	11 800 000	11 800 000
<b>Summa</b>	<b>37 800 000</b>	<b>37 800 000</b>

Fastighetsbeteckningar: Lund Värpinge Gård 6  
Taxerad som hyreshusenhet. Marken innehas med äganderätt.  
Värdeår: 2014 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	20 180	19 256
Förutb kostnad bostadsrätterna	5 900	0
Förutbetald SOS Alarm	5 626	5 462
Förutbetald kostnad administration	196	221
Förutbetald Telia bredband	8 774	11 450
Förutbetald kostnad brandlarm	630	603
Övriga förutb kostnader och uppl intäkter	11 250	0
<b>Summa</b>	<b>52 556</b>	<b>36 992</b>

### Not 9 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	44 200 000	44 200 000
<b>Summa</b>	<b>44 200 000</b>	<b>44 200 000</b>

#### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2020-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2020-12-31	Nästa års amortering
SBAB	0,86%	2021-01-04	9 099 995	66 668
SBAB	1,56%	2022-01-21	9 599 995	66 668
SBAB	1,19%	2023-02-14	9 599 994	66 668
<b>Summa</b>			<b>28 299 984</b>	<b>200 004</b>

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Låneskulden på balansdagen är 28 299 984 (28 499 988) kronor. Under räkenskapsåret har 200 004 kronor amorterats.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 19 066 653 (9 599 995) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 9 233 331 (18 899 993) kronor. På balansdagen utgör 200 004 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Föreningen har ett lån som förfaller under 2021. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånet kommer omsättas på förfalldagen

Lånet med slutbetalningsdag 2021-01-04 har omsatts till ny ränta 0,90% med slutbetalningsdag 2022-01-04. Räntan förändras var tredje månad.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 27 299 964 (27 499 968) kronor.

#### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen kostnad styrelsearvode	26 541	26 541
Upplupna sociala avgifter	8 339	8 339
Upplupen kostnad el	22 125	0
Upplupen kostnad värme	17 012	0
Förutbetalda hyror och avgifter	146 425	143 088
Upplupen kostnad extern revision	12 500	12 500
<b>Summa</b>	<b>232 943</b>	<b>190 468</b>



Värpinge 2021- 04 - 23



Andreas Johansson  
Ordförande



Rickard Carlsson



Linus Särud



Hanna Fredriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 7 maj 2021

KPMG AB



Andréa Åkesson  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Värpingegård, org. nr 769624-4586

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Värpingegård för år 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 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 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 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 misstag, 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 misstag, 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 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 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 för Bostadsrättsföreningen Värpingegård för år 2020 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 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 förtlöpande 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 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 räkenskaperna. 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 7 maj 2021

KPMG AB



Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor