

*Org.nr: 716410-3876*

# Brf Valkyrian

## - i Skara



**HSB – där möjligheterna bor**

ÅRSREDOVISNING 2020



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

## ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Valkyrian i Skara

Org nr 716410-3876

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

**2020-01-01 – 2020-12-31**

Föreningens 39:e verksamhetsår

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

#### Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Skara.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har antagit 2011 års normalstadgar för HSB bostadsrättsföreningar.


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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Alla boende skall ha en egen hemförsäkring och i föreningens fastighetsförsäkring ingår sedan bostadsrättstillägg för alla föreningens lägenheter.

OVK besiktning har senast utförts 2018.

Föreningens fastighet Valkyrian 1 är belägen i Skara på Skaraborgsgatan 24-26. Husen färdigställdes år 1983 och har ej genomfört stamrening. Den totala bostadsytan i föreningen uppgår till 3 758 kvm. Lägenheterna är fördelade enligt följande:

6 st	1 rum och kök
14 st	1,5 rum och kök
18 st	2 rum och kök
16 st	3 rum och kök
<u>4 st</u>	4 rum och kök
58 st	

I föreningen finns även större lokalytor om 1 240 kvm (varav 990 kvm med bostadsrätt) och 15 st garage. 

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll/reinvesteringar

Under året har föreningen genomfört mindre underhåll på loftgångar och balkonger. Man har också genomfört beläggningsarbeten. Föreningens lokalytor har delvis byggts om under året för att möjliggöra nya uthyrningar.

Stadseenlig fastighetsbesiktning har utförts under året.

### Ekonomi

Månadsavgifterna höjdes i januari 2021. Genomsnittlig årsavgift inkl. värme är 729 kr/kvm. Under 2020 var en stor del av föreningens lokalytor vakanta. Från hösten så har Skara Röda Korskrets avtal på den större delen, avtalet sträcker sig till 2025-06-30.

Föreningens lån uppgår på bokslutsdagen till 9 494 027 kr. För mer information ang. lån se not 14.

### Avtal

Föreningen har avtal med HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ och teknisk förvaltning. Det finns också avtal med Besam och Schindler Hiss, Anticimex, Com Hem samt SOS Alarm.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 71 medlemmar varav 70 innehar bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland. Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt 1 röst. Under året har 8 st bostadsrätter överlåtit.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 2020-05-12. Extra föreningsstämma har sedan hållits 2020-10-15 för fyllnadsval till styrelsen samt beslut om kollektiv bredbandsanslutning.

I föreningens fastighet bor övervägande äldre med ensamhushåll. För att öka gemenskapen och grannsämjan bland medlemmarna, arrangeras årligen aktiviteter som gårdsfest, julfest, loppis och matlag. Under 2020 påverkades dock förstås all verksamhet negativt av covid-19. *m*



### **Styrelsen samt suppleanter**

Åke Paulsson	ordförande till 2020-08-06
Inge Dickens	ordförande från 2020-10-15
Pia Lönnroos	sekreterare
Roger Liedberg	ledamot, vice ordförande
Siv Andersson	ledamot
Lars-Erik Höök	ledamot
Lars Niklasson	ledamot, utsedd av HSB NVG
Christina Lundmark	suppleant
Thore Staberg	suppleant
Elod Szanto	suppleant

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Inge Dickens och Pia Lönnroos samt de tre suppleanterna. Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda sammanträden.

### **Firmatecknare**

Föreningens firma har tecknats av Pia Lönnroos, Roger Liedberg och Siv Andersson, två i förening.

### **Vicevärd**

Roger Liedberg har varit vicevärd i bostadsrättsföreningen.

### **Revisor**

Revisor har varit Marianne Henriksson med Anita Hammar som suppleant samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

### **Representanter i HSB:s fullmäktige**

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Inge Dickens med Roger Liedberg som ersättare.

### **Valberedning**

Valberedningen består av Margareta Lundahl (ordförande) och Ulla Liedberg. *m*

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	2 825	3 424	3 364	3 357	3 393
Resultat efter finansiella poster tkr	344	789	725	746	798
Soliditet %	51 %	49 %	45 %	41 %	37 %
Avgift- och hyresbortfall %	17 %	0	0	0	0
Skuldsättning kr/m2	2 526	2 710	2 893	3 219	3 515
Räntekostnader kr/m2	51	55	65	103	115
Räntekänslighet (1 % mot årsavg)	4 %	4 %	4 %	5 %	5 %
Drifts-/personalkostnader kr/m2	455	496	417	424	448
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m2	715	715	694	694	694
Fond för yttre underhåll tkr	7 011	6 175	5 463	5 092	4 543
Avs. till fond för yttre underhåll kr/m2 *	189	166	150	146	127
Sparande kr/m2	247	361	414	367	343

\* beräkningen inkluderar 990 kvm lokalyta

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 965 005	0	6 174 607	1 925 897	789 498
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	789 498	-789 498
Reservering till yttre fond			900 000	-900 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-63 565	63 565	
Årets resultat					344 438
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 965 005</b>	<b>0</b>	<b>7 011 042</b>	<b>1 878 960</b>	<b>344 438</b>

m



## Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Enligt föreningens gällande stadgar är styrelsen beslutande organ för avsättning till och ianspråktagande av fonden för yttre underhåll.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat före fondreglering	2 715 395
Årets resultat	344 438
Reservering till fond för yttre underhåll	- 900 000
Ianspråktagande ur yttre fond, årets underhåll	<u>63 565</u>
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>2 223 398</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	2 223 398
Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition	7 011 042

### Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	344 438
Avsättning till underhållsfond	- 900 000
Disposition underhållsfond	<u>63 565</u>
	-836 435
<b>Resultat efter fondförändring</b>	<b>- 491 997</b>



HSB - där möjligheterna bor

**HSB Brf Valkyrjan i Skara**

		<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
Nettoomsättning	Not 1	2 824 755	3 424 426
<b>Summa intäkter</b>		<b>2 824 755</b>	<b>3 424 426</b>
Driftskostnader	Not 2	-1 524 199	-1 721 196
Underhållskostnader	Not 3	-63 565	-77 308
Personalkostnader	Not 4	-186 656	-144 512
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-520 394	-489 578
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 294 813</b>	<b>-2 432 594</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>529 941</b>	<b>991 832</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	6 204	3 436
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-191 707	-205 770
Summa finansiella poster		-185 503	-202 334
<b>Årets resultat</b>		<b>344 438</b>	<b>789 498</b>

M





HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 716410-3876

## HSB Brf Valkyrian i Skara

### Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

#### Tillgångar

##### Anläggningstillgångar

###### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 17 939 164 17 843 241

Inventarier

Not 9 0 0

17 939 164 17 843 241

###### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500

Summa anläggningstillgångar

17 939 664 17 843 741

##### Omsättningstillgångar

###### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 11 1 183 0

Övriga fordringar

Not 12 984 711 1 419 974

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

44 451 60 454

1 030 345 1 480 428

Kortfristiga placeringar

Not 13 3 000 000 2 850 000

Summa omsättningstillgångar

4 030 345 4 330 428

**Summa tillgångar**

**21 970 009 22 174 170**

**HSB Brf Valkyrjan i Skara****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

1 965 005

1 965 005

Fond för yttre underhåll

7 011 042

6 174 607

8 976 0478 139 612*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 878 960

1 925 897

Årets resultat

344 438

789 498

2 223 3982 715 395

Summa eget kapital

**11 199 445****10 855 007****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

8 804 899

9 494 027

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 16

689 128

689 128

Leverantörsskulder

95 363

117 023

Skatteskulder

10 157

5 458

Övriga skulder

Not 17

620 736

624 747

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

550 282

388 781

1 965 6651 825 137

Summa skulder

**10 770 564****11 319 164****Summa Eget kapital och skulder****21 970 009****22 174 170**





HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 716410-3876

## HSB Brf Valkyrian i Skara

### NOTER

#### Redovisningsprinciper

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

#### Byggnader

Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 31 år.

#### Ombyggnader

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner. Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Under 2020 har lokalerna byggts om för att möjliggöra nya uthyrningar. Avskrivning sker planenligt med 5 % per år.

#### Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

#### Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 716410-3876

## HSB Brf Valkyrian i Skara

Noter	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	2 687 856	2 687 856
Hyror	798 688	819 804
Bortfall årsavgifter	-11 448	0
Bortfall hyror	-596 821	-2 400
Ombyggnadstillägg	24 344	0
Övriga intäkter	3 970	1 000
Bruttoomsättning	<u>2 906 589</u>	<u>3 506 260</u>
 Avsatt till inre fond	 -81 834	 -81 834
	<b>2 824 755</b>	<b>3 424 426</b>
<b>Not 2 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel mm	208 088	211 867
Tv/datakostnader	30 689	30 680
Reparationer	90 434	189 247
El	175 875	118 965
Uppvärmning	379 259	409 531
Vatten	151 926	156 227
Sophämtning	102 245	99 996
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	121 862	118 846
Medlemsavgifter	26 954	26 113
Försäkringar	33 655	41 075
Förvaltningsarvoden	116 730	109 547
Övriga driftskostnader	76 467	200 662
Externa tjänster	10 015	8 440
	<u>1 524 199</u>	<u>1 721 196</u>
<b>Not 3 Underhållskostnader</b>		
Beläggningsarbeten	32 500	0
Underhåll loftgångar, balkonger	31 065	0
Overspolningsskydd	0	49 019
Källararbeten	0	28 289
	<u>63 565</u>	<u>77 308</u>
<b>Not 4 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	60 720	44 963
Vicevärdarvode	31 680	30 720
Revisorsarvode	4 400	4 000
Löner och andra ersättningar	66 744	34 135
Sociala kostnader	20 712	19 894
	<u>184 256</u>	<u>133 712</u>
 <b>Övriga anställda</b>		
Löner och ersättningar	2 400	10 800
	<u>2 400</u>	<u>10 800</u>
	<b>186 656</b>	<b>144 512</b>
<b>Not 5 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	<b>520 394</b>	<b>489 578</b>
<b>Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	338	586
Ränteintäkter skattekonto	105	0
Övriga ränteintäkter	5 761	2 850
	<u>6 204</u>	<u>3 436</u>
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	191 551	205 770
Räntekostnader skattekonto	156	0
	<u>191 707</u>	<u>205 770</u>





HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 716410-3876

## HSB Brf Valkyrian i Skara

Noter	2020-12-31	2019-12-31			
<b>Not 8 Byggnader och mark</b>					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)					
Byggnaderna är helt avskrivna år	2052				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1982				
	<b>Anskaffnings- värde</b>	<b>Ack. av- och nedskrivningar</b>			
		<b>Årets avskrivning</b>			
		<b>Avskrivnings- tid</b>			
		<b>Bokfört värde 2020-12-31</b>			
Ursprunglig byggnad	24 173 222	-8 506 759	-489 578	1982-2051	15 176 885
Mark	2 176 778				2 176 778
Ombyggnationer	955 844	-955 844	0		0
Lokalombyggnad	616 317	0	-30 816	2020-2039	585 501
	<u>27 922 161</u>	<u>-9 462 603</u>	<u>-520 394</u>		<u>17 939 164</u>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Anskaffningsvärde byggnader				25 129 066	25 129 066
Anskaffningsvärde mark				2 176 778	2 176 778
Årets investeringar				616 317	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				<u>27 922 161</u>	<u>27 305 844</u>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>					
Ingående ackumulerade avskrivningar				-9 462 603	-8 973 025
Årets avskrivningar				-520 394	-489 578
Utgående ackumulerade avskrivningar				<u>-9 982 997</u>	<u>-9 462 603</u>
<b>Bokfört värde</b>				<b>17 939 164</b>	<b>17 843 241</b>
Taxeringsvärde för fastigheten Valkyrian 1					
Byggnad - bostäder				24 200 000	24 200 000
Byggnad - lokaler				2 787 000	2 787 000
				<u>26 987 000</u>	<u>26 987 000</u>
Mark - bostäder				7 800 000	7 800 000
Mark - lokaler				1 111 000	1 111 000
				<u>8 911 000</u>	<u>8 911 000</u>
Taxeringsvärde totalt				35 898 000	35 898 000
<b>Ställda säkerheter</b>					
Fastighetsinteckning				25 257 000	25 257 000
<b>Not 9 Inventarier</b>					
Ingående anskaffningsvärde				95 993	95 993
Årets investeringar				0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				<u>95 993</u>	<u>95 993</u>
Ingående avskrivningar				-95 993	-95 993
Årets avskrivningar				0	0
Utgående avskrivningar				<u>-95 993</u>	<u>-95 993</u>
<b>Bokfört värde</b>				<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.				500	500
<b>Not 11 Kundfordringar</b>					
Hyres och avgiftsfordringar				1 183	0
<b>Not 12 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland				982 588	1 418 583
Skattekonto				2 123	1 391
				<u>984 711</u>	<u>1 419 974</u>



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 716410-3876

**HSB Brf Valkyrian i Skara**

**Noter**

**2020-12-31**

**2019-12-31**

**Not 13 Kortfristiga placeringar**

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Nordvästra Götaland	2021-01-01	2021-04-01	3 mån	0,20%	3 000 000
					<b>3 000 000</b>

**Not 14 Förändring av eget kapital**

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 965 005	0	6 174 607	1 925 897	789 498
Vinstdisp enl. stämmobeslut			0	789 498	-789 498
Reservering till yttre fond			900 000	-900 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-63 565	63 565	
Årets resultat					344 438
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>1 965 005</b>	<b>0</b>	<b>7 011 042</b>	<b>1 878 960</b>	<b>344 438</b>

**Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	418114	1,90%	2022-12-01	2 745 872	425 128
Stadshypotek AB	420374	2,23%	2023-04-30	1 044 458	200 000
Stadshypotek AB	433814	1,90%	2024-06-30	5 703 697	64 000
				9 494 027	689 128

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

**8 804 899**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

6 048 387

**Not 16 Kortfristiga skulder till kreditinstitut**

Nästa års amorteringar	<b>689 128</b>	<b>689 128</b>
------------------------	----------------	----------------

**Not 17 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	2 029	1 764
Arbetsgivaravgifter	691	600
Inre fond	618 016	622 383
Övriga kortfristiga skulder	0	0
	<b>620 736</b>	<b>624 747</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	16 750	18 322
Förutbetalda hyror och avgifter	384 136	222 824
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	149 396	147 635
	<b>550 282</b>	<b>388 781</b>

Skara 7/4 2021

Pia Lönnroos

Lars-Erik Höök

Siv Andersson

Inge Dickens

Lars Niklasson

Roger Liedberg

Vår revisionsberättelse har 9/4 2021 avgivits beträffande denna årsredovisning

Marianne Henriksson  
Av föreningen vald revisor

Susanne Andersson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Valkyrian i Skara, org.nr. 716410-3876

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Valkyrian i Skara för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Bostadsrättsförening Valkyrian i Skara för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

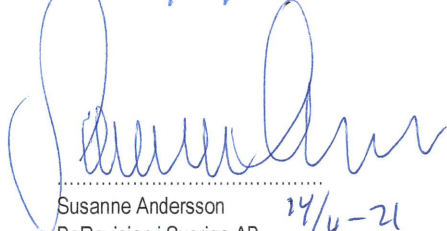
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skara den 9/4 2021



Susanne Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Marianne Henriksson  
Av föreningen vald revisor