



# ÅRSREDOVISNING 2019

HSB BRF RIDHUSET



HSB – där möjligheterna bor

# 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 omföring 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 Bostadsrättsförening Ridhuset i Eksjö

Org nr 727000-0636

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret  
**2019-01-01--2019-12-31**  
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

### 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. Föreningen har sitt säte i Eksjö.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1958 på fastigheten Ridhuset 1 i Eksjö som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 2 st bostadshus med 7 uppgångar med adresserna: Regementsgatan 20 A-D och Storegårdsgatan 2 A-C.

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	39	st	3	rok	2 875	m <sup>2</sup>
		3	st	4	rok	305	m <sup>2</sup>
Totalt		42	st			3 180	m <sup>2</sup>
Lokaler	Bostadsrätt	2	st			149	m <sup>2</sup>
Lokaler	Hysesrätt	2	st			91	m <sup>2</sup>
Garage	Hysesrätt	23	st			470	m <sup>2</sup>
P-platser	Hysesrätt	10	st				
		37	st			710	m <sup>2</sup>
Totalt		79	st			3 890	m <sup>2</sup>

✍



HSB - där möjligheterna bor

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Radonåtgärder.
- Byt garageportar med el öppning till 7 st garage och ett cykelrum.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Nya garagedörrar 22 st och 1 st slagport.
- Energideklarationen.
- Reparation och utökning av cykelskjul.

Stadgeenligfastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2019-09-30  
Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Målning av garage och cykelskjul.
- Inmontering av sittplats i 7 hissar.
- Fotografering av ledningar, eventuellt relinning.
- Elstolpar.
- Yttertak.

Föreningen har köpt en underhållsplan från HSB Fastighetsförvaltning Göta AB.

### Aktiviteter

Deltagit i Fastighetsförsäkringsträff med Länsförsäkringar och även fastighetsmässa. Föreningen ordnade en adventsträff med underhållning av Svante Sigurdsson från Ingatorp, det kom 42 personer.

### Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2018-01-01 med 3 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2020 har man beslutat att låta årsavgifterna vara oförändrade.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 617 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

## Medlemsinformation

### Antagande av HSB-koden

Föreningen har inte antagit HSB-koden. *AK*



HSB - där möjligheterna bor

### Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar via Säkra.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-07. På stämman deltog 33 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 56 medlemmar (föregående års antal 55) varav HSB Göta utgör en. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 1 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Lise-Lotte Bergstrand	ordförande
Anita Svensson	vice ordförande, sekreterare
Kenneth Johansson	ledamot
Leif Gustafsson	ledamot
Ann Johansson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Leif Gustafsson och Lise-Lotte Bergstrand.

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Firmatecknare har varit Anita Svensson, Kenneth Johansson, Lise-Lotte Bergstrand och Leif Gustafsson två i förening.

Vicevärdar har varit Lars Svensson fram till stämman 2019-05-07 och Anita Svensson.

Revisor har varit Elvie Lindgren, som revisorssuppleant har varit Lena Wireskog, valda av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämman har varit Lise-Lotte Bergstrand och Anita Svensson som suppleant.

Valberedning har varit Siv Lindkvist, sammankallande och Lars Svensson. *PK*



HSB - där möjligheterna bor

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	2 157	2 133	2 073	2 066	2 087
Res. efter finansiella poster, tkr	122	384	-196	312	45
Soliditet	29 %	27 %	24 %	24 %	22 %
Balansomslutning, tkr	9 731	10 061	9 865	10 359	10 126
Eget kapital, tkr	2 886	2 764	2 380	2 576	2 264
Taxeringsvärde, tkr	25 063	18 915	18 915	18 915	15 063
- varav byggnad, tkr	18 163	13 890	13 890	13 890	11 490
Underhållsfond tkr	2 310	2 410	2 054	2 060	2 018
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	617	617	599	599	599
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	1 826	1 971	2 046	2 137	2 223
Belåningsgrad, %	24	35	35	37	48
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	35	36	39	56	72

## Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	94 199	0	2 410 397	-124 995	384 466
Resultatdisp enl stämmobeslut -18			0	384 466	-384 466
			2 410 397	259 471	
Avsättn enl plan yttre underhåll -19			350 000	-350 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -19			-450 654	450 654	
Årets resultat					122 292
Belopp vid årets slut	94 199	0	2 309 743	360 125	122 292

Föreningen äger följande bostadsrättslokaler, 7001 och 7002.

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	360 125
Årets resultat	122 292
Till stämmans förfogande	482 417

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	482 417
	482 417

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 2 309 743 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



<b>Resultaträkning</b>		<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	2 157 064	2 132 798
Summa rörelsens intäkter		2 157 064	2 132 798
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-1 091 770	-1 085 056
Periodiskt underhåll	Not 3	-450 654	-163 666
Övriga externa kostnader	Not 4	-27 900	-27 600
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-123 937	-129 475
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-231 141	-231 141
Summa rörelsens kostnader		-1 925 402	-1 636 938
<b>Rörelseresultat</b>		<b>231 662</b>	<b>495 860</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 935	2 748
Räntekostnader och liknande resultatposter		-112 305	-114 142
Summa finansiella poster		-109 370	-111 394
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>122 292</b>	<b>384 466</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>122 292</b>	<b>384 466</b>

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 7 7 647 108 7 878 249

Mark

171 600 171 600

7 818 708 8 049 849

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

7 819 208 8 050 349**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Göta

963 950 1 219 017

Övriga fordringar

Not 9 32 294 34 198

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 101 741 98 260

1 097 985 1 351 475

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11 800 000 600 000

Kassa och bank

13 609 58 801

13 609 58 801

Summa omsättningstillgångar

1 911 595 2 010 276**Summa tillgångar**9 730 803 10 060 626

PK



**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

94 199

94 199

Fond för yttre underhåll

2 309 743

2 410 397

2 403 9422 504 596*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

360 125

-124 995

Årets resultat

122 292

384 466

482 417259 471

Summa eget kapital

2 886 3592 764 067**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

5 807 7196 269 235

5 807 719

6 269 235

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

261 516

261 516

Leverantörsskulder

236 110

107 306

Fond för inre underhåll

354 124

346 490

Övriga skulder

Not 13

2 767

3 158

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

182 208308 8541 036 7251 027 324

Summa skulder

6 844 4447 296 559**Summa eget kapital och skulder****9 730 803****10 060 626**

PK



## Noter

2019-01-01	2018-01-01
2019-12-31	2018-12-31

**Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

**Intäktsredovisning**

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

**Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,57
Ombyggnader	3,00

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåttriktat.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Skulder**

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

**Långfristiga skulder**

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

**Fastighetsavgift/Fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

RK



Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Uppskattningar och bedömningar</b>			
<b>Avsättningar</b>			
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.			
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.			
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter, bostäder	1 962 348	1 962 348
	Årsavgifter, lokaler	77 568	77 568
	Hyror, lokaler	86 532	78 348
	Hyror, garage	46 956	46 956
	Övriga intäkter	85 267	69 272
	Bruttoomsättning	2 258 671	2 234 492
	Avgiftsbortfall	-46 452	-46 452
	Hysesbortfall	-4 959	-5 046
	Avsatt till inre fond	-50 196	-50 196
		<b>2 157 064</b>	<b>2 132 798</b>
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	175 601	168 340
	Reparationer	74 344	87 464
	El	143 109	116 650
	Uppvärmning	347 339	365 755
	Vatten	95 426	88 023
	Sophämtning	53 030	51 840
	Övriga avgifter	26 064	21 882
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	62 464	60 560
	Förvaltningsarvoden	81 645	78 609
	Övriga driftskostnader	32 748	45 934
		<b>1 091 770</b>	<b>1 085 056</b>
<b>Not 3</b>	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	450 654	163 666
		<b>450 654</b>	<b>163 666</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Extern revisor - BoRevision	9 200	8 900
	Medlemsavgifter	18 700	18 700
		<b>27 900</b>	<b>27 600</b>
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
Föreningen har inte haft några anställda under året.			
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	33 200	40 000
	Vicevärdsarvode	42 500	43 200
	Revisorsarvode	2 500	2 500
	Löner och andra ersättningar	2 829	6 601
	Sociala kostnader	12 539	13 627
		93 568	105 928
	<b>Övriga anställda</b>		
	Löner och ersättningar	23 542	18 143
	Sociala kostnader	6 827	5 404
		30 369	23 547
	<b>Totalt</b>	<b>123 937</b>	<b>129 475</b>
<b>Not 6</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	Avskrivningar		
	Byggnader	231 141	231 141
		<b>231 141</b>	<b>231 141</b>



Noter	2019-12-31	2018-12-31			
<b>Not 7 Byggnader</b>					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2077				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1958				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	11 447 313	11 447 313			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 447 313	11 447 313			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 569 064	-3 337 923			
Årets avskrivningar	-231 141	-231 141			
Utgående avskrivningar	-3 800 205	-3 569 064			
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>7 647 108</b>	<b>7 878 249</b>			
Taxeringsvärde för Ridhuset 1					
Byggnad - bostäder	18 000 000	13 600 000			
Byggnad - lokaler	163 000	290 000			
	18 163 000	13 890 000			
Mark - bostäder	6 600 000	4 770 000			
Mark - lokaler	300 000	255 000			
	6 900 000	5 025 000			
Taxeringsvärde totalt	25 063 000	18 915 000			
<b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
<b>Not 9 Övriga fordringar</b>					
Skattefordran	4 790	6 694			
Skattekonto	27 504	27 504			
	32 294	34 198			
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	101 741	98 260			
	101 741	98 260			
<b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta Ekonomisk Förening	2019-12-02	2020-03-02	3 mån	0,30%	800 000
					800 000

AK



## Noter

2019-12-31

2018-12-31

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	2850839255	1,91%	2021-09-10	1 249 235	51 516
Swedbank Hypotek	2851280186	1,24%	2022-12-08	1 225 000	50 000
Swedbank Hypotek	2851492468	1,68%	2022-04-11	1 237 500	50 000
Swedbank Hypotek	2854854045	1,81%	2020-03-11	1 470 000	60 000
Swedbank Hypotek	2856097403	1,82%	2020-01-18	887 500	50 000
				6 069 235	261 516
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>5 807 719</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					4 761 655
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				<b>261 516</b>	<b>261 516</b>
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>					
Uttagna pantbrev i fastighet				<b>7 826 000</b>	<b>7 826 000</b>
Varav obelånade				0	0

**Not 13 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	1 904	2 024
Arbetsgivaravgifter	863	1 134
	<b>2 767</b>	<b>3 158</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	7 902	6 249
Övriga upplupna kostnader	12 516	136 690
Förutbetalda hyror och avgifter	161 790	165 915
	<b>182 208</b>	<b>308 854</b>

AK



**Noter**

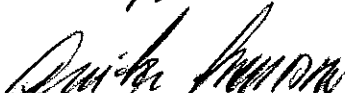
**2019-12-31**

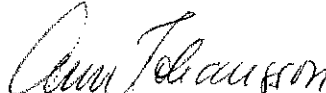
**2018-12-31**

Eksjö

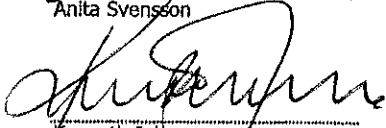
11/3

2020

  
Anita Svensson

  
Ann Johansson

  
Liselott Bergstrand

  
Kenneth Johansson

  
Leif Gustafsson

Vår revisionsberättelse har 2020 - 03 - 16 avgivits beträffande denna årsredovisning



Elvie Lindgren  
Av föreningen vald revisor



Arthur Kozak  
BoRevislon AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ridhuset, org.nr. 727000-0636

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ridhuset 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 god revisionssed i Sverige. Revisoremas 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 revisionssed 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.

### Upplysning av särskild betydelse

Utän att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinslutt i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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 de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### 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.

AK

## 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 Bof Rådhuset för år 2019 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionssed 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB

Riksförbunds professionellbedömning med utgångspunkt ioch väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådanaåtgärder, 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.

Eksjö den 12/3 2020



Arthur Kozak

2020-03-16

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Elvie Lindgren

Av föreningen vald revisor