



# ÅRSREDOVISNING 2020

HSB BRF RIDHUSET

MEDLEM I HSB



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.



# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Ridhuset i Eksjö

Org nr 727000-0636

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret  
**2020-01-01--2020-12-31**  
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

### 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>

PK



HSB - där möjligheterna bor

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

- Radonåtgärder.
- Byt garageportar med el öppning och ett cykelrum.
- Energideklarationen.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Målning av garage och cykelskjul.
- Inmontering av sittplats i 7 hissar.
- Lagat och isolerat 2 st källardörrar.

Stadseenligfastighetsbesiktning 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:

- OVK och rensning av ventiler, spolning av avloppsledningar.
- Målning av träpanel över ingångarna.
- Iordningsställande av asfaltsytor och målning av parkeringsplatser.
- Lagning och målning av dörren till miljörummet.
- Byte av elinstallation i trapphus.
- Strykning av träpanel, stuprör och av trädörrar.

### Aktiviteter

Några i styrelsen deltog i info om elstolpar och solceller, även deltagit i kurs om vattenskador och försäkringar. Vår revisor deltog i grundkursen för revision digitalt. Styrelsen beslöt att ge varje hushåll 100 kr i presentkort i stället för utebliven adventsträff.

### Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2018-01-01 med 3 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2021 har man beslutat att höja årsavgifterna med 1,5 % 2021-01-01. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 626 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

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållits bonus från HSB Göta.



### **Antagande av HSB-koden**

Föreningen har inte antagit HSB-koden.

### **Väsentliga avtal**

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

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-03. På stämman deltog 22 medlemmar. Årsstämman hölls utomhus utan någon förtäring.

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

Under året har 1 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

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

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Kenneth Johansson och Anita Svensson.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

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

Vicevärd har varit 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.

AK



HSB – där möjligheterna bor

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	2 173	2 157	2 133	2 073	2 066
Res. efter finansiella poster, tkr	460	122	384	-196	312
Soliditet	34 %	29 %	27 %	24 %	24 %
Balansomslutning, tkr	9 917	9 731	10 061	9 865	10 359
Eget kapital, tkr	3 346	2 886	2 764	2 380	2 576
Taxeringsvärde, tkr	25 063	25 063	18 915	18 915	18 915
- varav byggnad, tkr	18 163	18 163	13 890	13 890	13 890
Underhållsfond tkr	2 394	2 310	2 410	2 054	2 060
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	617	617	617	599	599
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	1 830	1 826	1 971	2 046	2 137
Belåningsgrad, %	23	24	35	35	37
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	32	35	36	39	56

## Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	94 199	0	2 309 743	360 125	122 292
Resultatdisp enl stämmobeslut -19			0	122 292	-122 292
			2 309 743	482 417	
Avsättn enl plan yttre underhåll -20			255 000	-255 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -20			-170 346	170 346	
Årets resultat					459 880
Belopp vid årets slut	94 199	0	2 394 397	397 763	459 880

Föreningen äger följande bostadsrättslokaler, 7001 och 7002.

## Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	397 763
Årets resultat	459 880
Till stämmans förfogande	857 643

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	857 643
	857 643

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 2 394 397 kr.

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

AK



<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	2 172 705	2 157 064
Summa rörelsens intäkter		2 172 705	2 157 064
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-1 069 085	-1 091 770
Periodiskt underhåll	Not 3	-170 346	-450 654
Övriga externa kostnader	Not 4	-28 700	-27 900
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-114 814	-123 937
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-231 141	-231 141
Summa rörelsens kostnader		-1 614 086	-1 925 402
<b>Rörelseresultat</b>		<b>558 619</b>	<b>231 662</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 470	2 935
Räntekostnader och liknande resultatposter		-102 209	-112 305
Summa finansiella poster		-98 739	-109 370
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>459 880</b>	<b>122 292</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>459 880</b>	<b>122 292</b>

PK

**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 12 Not 7 7 415 967 7 647 108

Mark

171 600 171 600

7 587 567 7 818 708*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 8 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

7 588 067 7 819 208**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB Göta

1 283 752 963 950

Övriga fordringar

Not 9 30 110 32 294

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 38 663 101 741

1 352 525 1 097 985*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11 950 000 800 000

Kassa och bank

26 409 13 609

26 409 13 609

Summa omsättningstillgångar

2 328 934 1 911 595**Summa tillgångar****9 917 001** **9 730 803**

AK



**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

94 199

94 199

Fond för yttre underhåll

2 394 397

2 309 743

2 488 5962 403 942*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

397 763

360 125

Årets resultat

459 880

122 292

857 643482 417

Summa eget kapital

3 346 2392 886 359**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

3 625 0005 807 719

3 625 000

5 807 719

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

2 195 219

261 516

Leverantörsskulder

165 759

236 110

Fond för inre underhåll

378 129

354 124

Övriga skulder

Not 13

5 363

2 767

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

201 293182 2082 945 7631 036 725

Summa skulder

6 570 7636 844 444**Summa eget kapital och skulder****9 917 001****9 730 803**

AK

**Noter****2020-01-01**  
**2020-12-31****2019-01-01**  
**2019-12-31****Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 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 anskaffningsvärdet 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
Ombyggnad	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 framåtriktat.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Skulder**

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

**Fond för yttre underhåll**

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

**Fastighetsavgift/Fastighetskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetskatt 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.

AK



Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31	
<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, garage	95 760	86 532
	Hyror, lokaler	46 956	46 956
	Övriga intäkter	95 682	85 267
	Bruttoomsättning	2 278 314	2 258 671
	Avgiftsbortfall	-46 452	-46 452
	Hysesbortfall	-8 961	-4 959
	Avsatt till inre fond	-50 196	-50 196
	<b>2 172 705</b>	<b>2 157 064</b>	
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	174 443	175 601
	Reparationer	47 857	74 344
	El	148 556	143 109
	Uppvärmning	332 584	347 339
	Vatten	104 884	95 426
	Sophämtning	53 796	53 030
	Övriga avgifter	32 298	26 064
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	64 648	62 464
	Förvaltningsarvoden	82 427	81 645
	Övriga driftskostnader	27 593	32 748
	<b>1 069 085</b>	<b>1 091 770</b>	
<b>Not 3</b>	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	170 346	450 654
	<b>170 346</b>	<b>450 654</b>	
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Extern revisor - BoRevision	10 000	9 200
	Medlemsavgifter	18 700	18 700
	<b>28 700</b>	<b>27 900</b>	
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
Föreningen har endast haft timanställd personal i mycket begränsad omfattning.			
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	33 400	33 200
	Vicevärdsarvode	42 000	42 500
	Revisorsarvode	2 500	2 500
	Löner och andra ersättningar	7 426	2 829
	Sociala kostnader	11 823	12 539
		97 149	93 568
	<b>Övriga anställda</b>		
	Löner och ersättningar	16 795	23 542
	Sociala kostnader	870	6 827
		17 665	30 369
	<b>114 814</b>	<b>123 937</b>	
<b>Not 6</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	<b>Avskrivningar</b>		
	Byggnader	231 141	231 141
	<b>231 141</b>	<b>231 141</b>	

AK



Noter	2020-12-31	2019-12-31			
<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	-3 800 205	-3 569 064			
Årets avskrivningar	-231 141	-231 141			
Utgående avskrivningar	-4 031 346	-3 800 205			
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>7 415 967</b>	<b>7 647 108</b>			
Taxeringsvärde för Ridhuset 1					
Byggnad - bostäder	18 000 000	18 000 000			
Byggnad - lokaler	163 000	163 000			
	18 163 000	18 163 000			
Mark - bostäder	6 600 000	6 600 000			
Mark - lokaler	300 000	300 000			
	6 900 000	6 900 000			
Taxeringsvärde totalt	25 063 000	25 063 000			
<b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500			
<b>Not 9 Övriga fordringar</b>					
Skattefordran	2 606	4 790			
Skattekonto	27 504	27 504			
	30 110	32 294			
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 663	101 741			
	38 663	101 741			
<b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2020-12-04	2021-03-04	3 mån	0,30%	950 000
					950 000
<b>Not 12 Skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Swedbank Hypotek	2850839255	1,91%	2021-09-24	1 197 719	1 197 719
Swedbank Hypotek	2851280186	1,24%	2022-12-22	1 187 500	50 000
Swedbank Hypotek	2851492468	1,68%	2022-04-25	1 187 500	50 000
Swedbank Hypotek	2856097403	1,80%	2021-01-29	837 500	837 500
Swedbank Hypotek	2854854045	1,57%	2023-03-24	1 410 000	60 000
				5 820 219	2 195 219
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					3 625 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					4 500 139
Kortfristig del av långfristig skuld				2 195 219	261 516

**Noter****2020-12-31****2019-12-31**

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.

**Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

Uttagna pantbrev i fastighet

**7 826 000****7 826 000**

Varav obelånade

0

0

**Not 13 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt

1 904

1 904

Arbetsgivaravgifter

864

863

Mervärdesskatt

2 595

0

**5 363****2 767****Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader

15 250

7 902

Övriga upplupna kostnader

10 000

12 516

Förutbetalda hyror och avgifter

176 043

161 790

**201 293****182 208**

AK



**Noter**

**2020-12-31**

**2019-12-31**


Eksjö

19/3

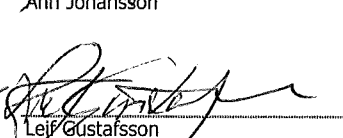
2021

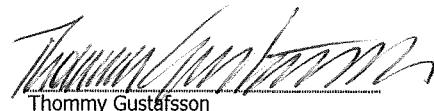
  
Lise-lotte Bergstrand

  
Ann Johansson

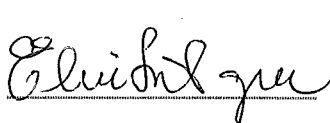
  
Anita Svensson

  
Kenneth Johansson

  
Leif Gustafsson

  
Thommy Gustafsson

Vår revisionsberättelse har 2021 - 03 - 19 avgivits beträffande denna årsredovisning



Elvie Lindgren  
Av föreningen vald revisor



Arthur Kozak  
BoRevision 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 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 för föreningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 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 Brf Ridhuset för år 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

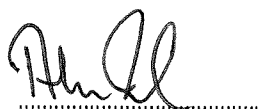
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisions sed 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 överträdelse 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 19/3 2021



**Arthur Kozak**

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



**Elvie Lindgren**

Av föreningen vald revisor



## 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.

## TOMTRÄTT

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

## 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.

## 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 undehållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

