

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Finspångshus nr 1
Org nr: 725000-3543



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Finspångshus nr 1
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Finspångs kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst p.g.a. högre underhållskostnader.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret visar på full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 327% till 293%.

I resultatet ingår avskrivningar med 285 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -155 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kantarellen 1 i Finspångs Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 63 lägenheter uppförda 1957. Fastighetens adress är Södra Storängsvägen 41, 43 och 45 i Finspång.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
11	33	13	6	63

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
3	16	11

Total bostadsarea 3 706 m²

Total lokalarea 22 m²

Årets taxeringsvärde 22 724 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 22 724 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Finspång. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 81 tkr och planerat underhåll för 862 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i februari 2020 och visar på ett underhållsbehov på 3 519 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 426 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Bredbandsinstallation	2011	152 tkr
Värme (byte pump, radiator stamventiler)	2012	399 tkr
Miljöskåp	2013	62 tkr
Hissar	2013	634 tkr
Markytor	2015	210 tkr
Byte armaturer i källare	2015	50 tkr
Tak	2015	1 320 tkr
Byte armaturer inne och ute	2016/2017	253 tkr
Tak	2016/2017	116 tkr
Putsning fasader	2016/2017	418 tkr
Målning trapphus och källargång nr 45	2018/2019	229 tkr

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målning trapphus och källargång nr 43	229 tkr
Asfaltering	633 tkr

Planerat underhåll

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning trapphus och källargång nr 41	2020/2021	Budgeterad kostnad 272 tkr
Byte fönster 9 st	2020/2021	Budgeterad kostnad 50 tkr

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hans Lindgren	Ordförande	2020
Peter Bergström	Sekreterare	2020
Jörgen Forslund	Vice ordförande	2021
Gert Lundblad	Ledamot	2021
Jenny Dingertz	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kenneth Olsson	Suppleant	2020
Vakant	Suppleant	
Elin Gunnarsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Stefan Wardhoff	Förtroendevald revisor
KPMG AB	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter

Gustav Nilsson
KPMG AB

Valberedning

Marina Lundblad

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 69 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-07-01 då den höjdes med 4,5%.

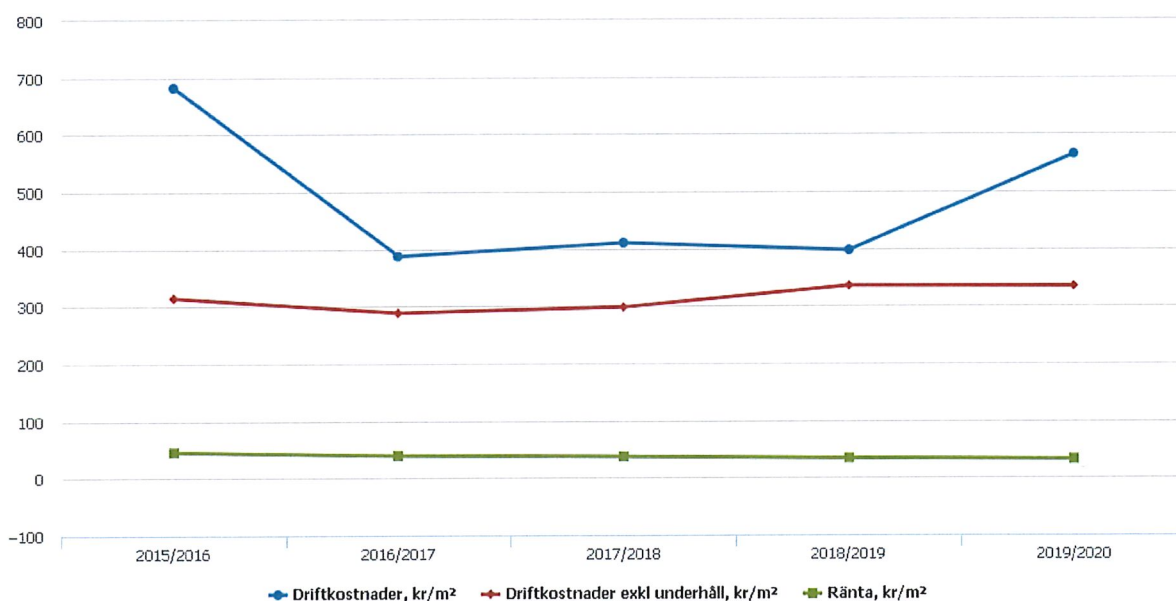
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019/2020 uppgick i genomsnitt till 714 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	2 721	2 606	2 605	2 605	2 595
Resultat efter finansiella poster	-440	90	43	165	-1 005
Balansomslutning	7 074	7 861	8 464	8 217	8 365
Soliditet %	30	32	29	29	27
Likviditet %	293	327	249	330	301
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	714	683	683	683	683
Driftkostnader, kr/m ²	565	398	410	387	682
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	334	336	298	288	314
Ränta, kr/m ²	32	34	37	39	45
Underhållsfond, kr/m ²	475	592	546	550	546
Lån, kr/m ²	1 181	1 256	1 332	1 407	1 482



Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor och lokalareor som beräkningsgrund

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	200 018	2 207 324	54 494	89 763
Disposition enl. årsstämmobeslut			89 763	-89 763
Reservering underhållsfond		426 000	-426 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-861 570	861 570	
Årets resultat				-439 656
Vid årets slut	200 018	1 771 754	579 827	-439 656

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	144 257
Årets resultat	-439 656
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-426 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	861 570
Summa	140 171

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	140 171
--	----------------


Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 720 995	2 606 302
Övriga rörelseintäkter	Not 3	25 051	26 719
Summa rörelseintäkter		2 746 046	2 633 021
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 106 573	-1 482 916
Övriga externa kostnader	Not 5	-591 686	-561 864
Personalkostnader	Not 6	-88 054	-106 817
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-284 544	-284 679
Summa rörelsekostnader		-3 070 857	-2 436 277
Rörelseresultat		-324 811	196 744
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 972	18 165
Räntekostnader		-118 817	-125 146
Summa finansiella poster		-114 845	-106 981
Resultat efter finansiella poster		-439 656	89 763
Resultat före skatt		-439 656	89 763
Årets resultat		-439 656	89 763



Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	4 429 856	4 714 400
Summa materiella anläggningstillgångar		4 429 856	4 714 400
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	189 000	189 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		189 000	189 000
Summa anläggningstillgångar		4 618 856	4 903 400
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	3 407	3 407
Skattekonto		9 660	5 413
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	161 299	163 074
Summa kortfristiga fordringar		174 365	171 894
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	2 280 687	2 785 810
Summa kassa och bank		2 280 687	2 785 810
Summa omsättningstillgångar		2 455 052	2 957 704
 Summa tillgångar		7 073 908	7 861 104

Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	200 018	200 018	
Fond för yttre underhåll	1 771 754	2 207 324	
Summa bundet eget kapital	1 971 772	2 407 342	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	579 827	54 494	
Årets resultat	-439 656	89 763	
Summa fritt eget kapital	140 171	144 257	
Summa eget kapital	2 111 943	2 551 599	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	4 122 996	4 403 892
Summa långfristiga skulder		4 122 996	4 403 892
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	280 448	280 000
Leverantörsskulder		93 765	225 021
Skatteskulder		43 199	23 723
Övriga skulder	Not 15	55 239	57 234
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	366 318	319 635
Summa kortfristiga skulder		838 969	905 613
Summa eget kapital och skulder		7 073 908	7 861 104


Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Antal år
Byggnader	Linjär	100	2057
<i>Standardförbättringar</i>			
Fasader m.m.	Linjär	40	2036
Miljöskåp	Linjär	10	2022
<i>Anslutningsavgifter</i>			
Bredbandsanslutning	Linjär	10	2020

 Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 644 872	2 530 994
Hyror, lokaler	5 542	5 137
Hyror, garage	19 020	19 020
Hyror, p-platser	11 987	11 978
Hyror, övriga	21 206	20 805
Bränsleavgifter, bostäder	18 332	18 332
Debiterad fastighetsskatt	36	36
Summa nettoomsättning	2 720 995	2 606 302

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga ersättningar	5 009	9 381
Fakturerade kostnader	180	180
Återvunna fordringar	1 994	0
Övriga rörelseintäkter	17 868	17 158
Summa övriga rörelseintäkter	25 051	26 719

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-861 570	-228 700
Reparationer	-81 016	-95 855
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-70 440	-70 440
Arrendeavgifter	-13 782	-13 522
Försäkringspremier	-52 697	-51 585
Återbäring från Riksbyggen	0	6 000
Serviceavtal	-4 750	-3 938
Obligatoriska besiktningar	-71 206	-57 657
Snö- och halkbekämpning	-6 597	-21 566
Förbrukningsinventarier	-25 911	-43 819
Vatten	-192 247	-173 347
Fastighetsel	-70 286	-70 598
Uppvärmning	-620 200	-612 997
Sophantering och återvinning	-30 717	-30 674
Förvaltningsarvode drift	-5 154	-14 218
Summa driftkostnader	-2 106 573	-1 482 916



Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-520 504	-509 914
IT-kostnader	-4 584	-420
Arvode, yrkesrevisorer	-23 550	-16 875
Övriga förvaltningskostnader	-24 835	-16 074
Kreditupplysningar	-225	-1 350
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 188	-9 381
Telefon och porto	-1 950	0
Medlems- och föreningsavgifter	-6 300	-6 300
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-591 686	-561 864

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-29 500	-31 000
Sammanträdesarvoden	-32 640	-45 210
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-11 520	-11 320
Sociala kostnader	-14 394	-19 287
Summa personalkostnader	-88 054	-106 817

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-6 137	-6 129
Avskrivning Anslutningsavgifter	-15 231	-15 240
Avskrivningar Standardförbättringar	-263 175	-263 311
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-284 544	-284 679

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	3 951	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	21	21
Andelsutdelning Intresseföreningen	0	18 144
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	3 972	18 165



Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	2 814 800	2 814 800
Mark	81 200	81 200
Standardförbättringar	6 764 913	6 764 913
Anslutningsavgifter	152 343	152 343
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	9 813 256	9 813 256

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-2 581 578	-2 575 449
Anslutningsavgifter	-137 112	-121 872
Standardförbättringar	-2 380 167	-2 116 856
	-5 098 857	-4 814 177
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-6 137	-6 129
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-15 231	-15 240
Årets avskrivning standardförbättringar	-263 175	-263 311
	-284 543	-284 679
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 383 400	-5 098 856
Restvärde enligt plan vid årets slut	4 429 856	4 714 400

Varav

Byggnader	227 085	233 222
Mark	81 200	81 200
Anslutningsavgifter	0	15 231
Standardförbättringar	4 121 571	4 384 746

Taxeringsvärden

Bostäder	22 400 000	22 400 000
Lokaler	324 000	324 000
Totalt taxeringsvärde	22 724 000	22 724 000
<i>varav byggnader</i>	<i>17 136 000</i>	<i>17 136 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 588 000</i>	<i>5 588 000</i>

Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

	2020-06-30	2019-06-30
378 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen Finspång	189 000	189 000
Summa långfristiga värdepappersinnehav	189 000	189 000



Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	3 407	3 407
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	3 407	3 407

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	26 571	25 627
Förutbetalt förvaltningsarvode	131 250	129 002
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 478	8 445
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	161 299	163 074

Not 13 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	1 206 010	1 206 010
Transaktionskonto	1 074 677	1 579 800
Summa kassa och bank	2 280 687	2 785 810

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	4 403 444	4 683 892
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-280 448	-280 000
Långfristig skuld vid årets slut	4 122 996	4 403 892


Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,35%	2021-06-01	316 758	70 388	246 370
STADSHYPOTEK	2,78%	2023-12-30	2 378 342	110 620	2 267 722
STADSHYPOTEK	2,55%	2028-06-01	1 988 792	99 440	1 889 352
Summa			4 683 892	280 448	4 403 444

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 280 448 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 121 792 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 3 001 204 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2020/2021. Detta lån ska normalt redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020/2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

 Om lånet skulle redovisas som en kortfristig skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 15 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	55 119	55 119
Skuld sociala avgifter och skatter	0	1
Avräkning hyror och avgifter	120	2 114
Summa övriga skulder	55 239	57 234

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna sociala avgifter	11 670	11 560
Upplupna räntekostnader	268	344
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 066	0
Upplupna elkostnader	7 586	7 440
Upplupna värmekostnader	25 748	25 244
Upplupna revisionsarvoden	18 300	12 500
Upplupna styrelsearvoden	38 900	37 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 150	3 150
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 397	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	250 233	222 397
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	366 318	319 635

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckning	12 814 800	12 814 800
Eventalförpliktelser	Inga	Inga



Styrelsens underskrifter

Finspång 2020 09 24
Ort och datum



Hans Lindgren



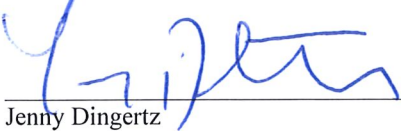
Peter Bergström



Jörgen Forslund



Gert Lundblad



Jenny Dingertz

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-10-09



KPMG AB
Johan Hedbäck
Auktoriserad revisor



Stefan Wardhoff
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Finspångshus nr 1, org. nr 725000-3543

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Finspångshus nr 1 för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30.

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 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp lyser, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Finspångshus nr 1 för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Norrköping den 9 oktober 2020

KPMG AB



Johan Hedbäck
Auktoriserad revisor



Stefan Wardhoff
Förtroendevald revisor