

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Finspångshus nr 2
Org nr: 725000-3584

2019-07-01 – 2020-06-30



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Finspångshus nr 2
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 5 821 tkr lägre än föregående år. Orsaken till detta är underhållskostnaderna som i år uppgår till 6 326 tkr. Av dessa består 6 090 tkr av fönsterbyte. För fönsterbytet har ett nytt lån tagits upp i föreningen med 3 miljoner kronor. Ur föreningens underhållsfond har i år disponerats 3 459 tkr. I och med dispositionen är underhållsfonden tömd per 2020-06-30. Resterande kostnad för underhåll 2 631 tkr resultatförs.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret ger full kostnadstäckning och har ett beräknat resultat på 641 tkr, före avsättning och disposition av underhållsfonden.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 622% till 353% vilket beror på stora underhållsåtgärder.

I resultatet ingår avskrivningar med 308 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -5 159 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Manan 3 och Borgmästaren 7 i Finspångs kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 82 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastighetens adress är De Wijks Väg 8, 10 och 12 i Finspång.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
14	28	34	6	82
Antal uthyrningsbara lokaler: 9		Antal föreningslokaler: 1		Övrigt: 1 st SPA-avdelning
Antal garageplatser: 12		Antal P-platser: 47 varav 1 används som snöupplag och 1 carport används som soprum		

Total bostadsarea	5 208 m ²
Total lokalarea	531 m ²
Varav uthyrningsbar lokalarea	426 m ²

Årets taxeringsvärde	33 583 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	33 583 000 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
Fastighetservice	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 116 tkr och planerat underhåll för 6 326 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 3 043 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 558 tkr. Det kommande året kommer avsättning att ske med 626 tkr vilket motsvarar den rekommenderade avsättningen enligt underhållsplanen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.


Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fjärrvärme	1988
Stambyte, fasader m.m.	1997
Låssystem	2008
SPA-avdelning	2009
Solceller på tak	2015
Ventiler vattenbesparing	2016
Tvättstugor, golv samt avfuktare	2016
Ytterbelysning	2016
Markytor	2016/2017
Tvättutrustning	2017/2018
Ventilation	2017/2018
Garageportar	2017/2018
OVK besiktning	2018/2019
Tvättutrustning	2018/2019
Belysning	2018/2019
Dörrbyte källargång	2018/2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp i tkr
Lokaler SPF	47 tkr
Gemensamma utrymmen, Spaanläggning & övrigt	54 tkr
Fönsterbyte	6 090 tkr
Uteplats	136 tkr

Planerat underhåll

	År	Kommentar
 Åtgärder efter takbesiktning	2020/2021	Budgeterad kostnad 100 tkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kuno Abrahamsson	Ordförande	Stämman	2020
Anneli Behrman	Sekreterare	Stämman	2020
Peter Ainerfors	Vice ordförande	Stämman	2021
Ann-Margret Blomqvist	Ledamot	Stämman	2021
Mattias Hallström	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lena Gustavsson	Suppleant	Stämman	2020
Conny Johansson	Suppleant	Stämman	2021
Elin Gunnarsson	Suppleant	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Gunilla Eckhardt	Föreningsvald revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Audrey Chanson	Stämman
KPMG AB	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Anders Lund, sammankallande	Stämman
Sirpa Peltola	Stämman

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


Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 96 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

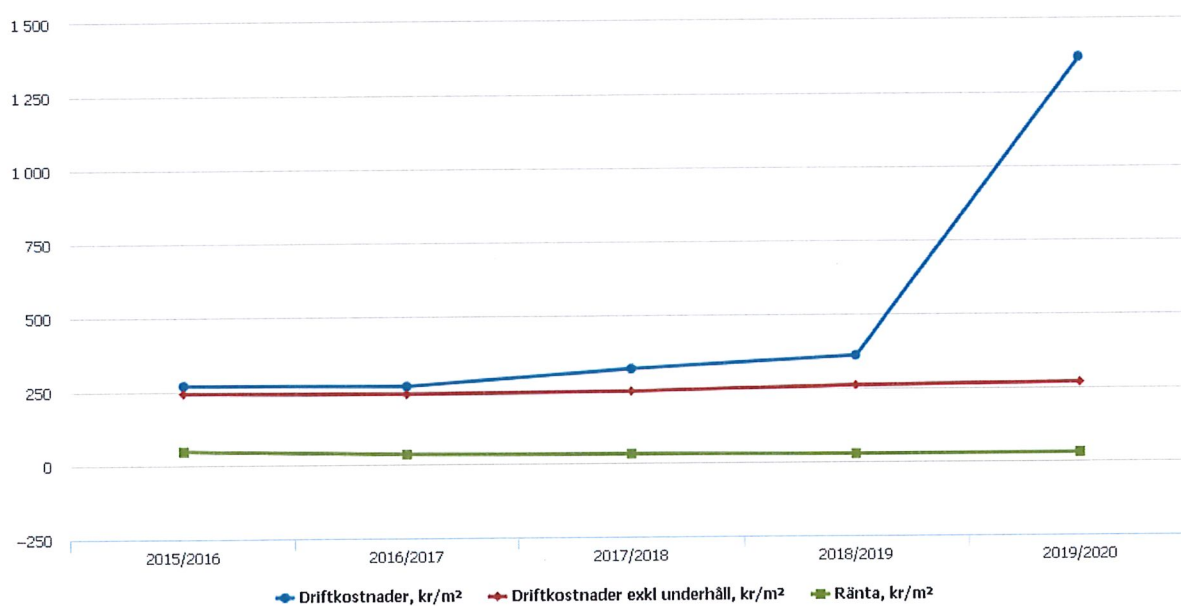
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2020-01-01 då den höjdes med 1,5 %.

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

 Årsavgiften för 2019/2020 uppgick i genomsnitt till 653 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	3 581	3 574	3 565	3 557	3 490
Resultat efter finansiella poster	-5 467	344	403	669	62
Balansomslutning	11 718	14 572	14 251	14 053	13 715
Soliditet %	-12	28	26	23	19
Likviditet %	353	622	723	720	589
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	653	648	648	648	635
Driftkostnader, kr/m ²	1 370	328	320	265	270
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	268	260	244	238	243
Ränta, kr/m ²	29	27	31	34	47
Underhållsfond, kr/m ²	0	506	482	471	428
Lån, kr/m ²	2 151	1 681	1 728	1 775	1 816



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	385 011	2 901 916	387 299	344 332
Disposition enl. årsstämmobeslut			344 332	-344 332
Reservering underhållsfond		558 000	-558 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 459 000	3 459 000	
Årets resultat				-5 476 075
Vid årets slut	385 011	916	3 632 631	-5 467 075

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	731 631
Årets resultat	-5 467 075
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-558 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 459 000
Summa	-1 834 444

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	-1 834 444
--	-------------------

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			
Nettoomsättning	Not 2	3 580 936	3 573 562
Övriga rörelseintäkter	Not 3	95 910	10 178
Summa rörelseintäkter		3 676 846	3 583 740
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-7 863 157	-1 879 852
Övriga externa kostnader	Not 5	-713 162	-821 736
Personalkostnader	Not 6	-122 505	-124 185
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-307 961	-302 040
Summa rörelsekostnader		-9 006 784	-3 127 813
Rörelseresultat		-5 329 938	455 927
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	29 036	44 838
Räntekostnader	Not 9	-166 172	-156 433
Summa finansiella poster		-137 136	-111 595
Resultat efter finansiella poster		-5 467 075	344 332
Resultat före skatt		-5 467 075	344 332
Årets resultat		-5 467 075	344 332

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	7 478 555	7 186 516
Summa materiella anläggningstillgångar		7 478 555	7 186 516
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	164 500	164 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		164 500	164 500
Summa anläggningstillgångar		7 643 055	7 351 016
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		30	0
Övriga fordringar	Not 12	40 300	32 741
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	247 382	242 027
Summa kortfristiga fordringar		287 712	274 768
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	3 787 543	6 946 199
Summa kassa och bank		3 787 543	6 946 199
Summa omsättningstillgångar		4 075 254	7 220 967
Summa tillgångar		11 718 309	14 571 983

Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	385 011	385 011
Fond för yttre underhåll	916	2 901 916
Summa bundet eget kapital	385 927	3 286 927
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	3 632 631	387 299
Årets resultat	-5 467 075	344 332
Summa fritt eget kapital	-1 834 444	731 631
Summa eget kapital	-1 448 516	4 018 558
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	12 013 489
Summa långfristiga skulder		12 013 489
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	330 000
Leverantörsskulder		274 991
Skatteskulder		59 763
Övriga skulder	Not 16	22 619
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	465 963
Summa kortfristiga skulder		1 153 337
Summa eget kapital och skulder	11 718 309	14 571 983

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	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2062
<i>Standardförbättringar</i>			
Fasader, stammar	Linjär	40	2039
Fjärrvärme	Linjär	30	Färdigavskriven
Solceller	Linjär	20	2034
Fönster isolerglas	Linjär	50	2070

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	3 399 042	3 373 809
Hyror, lokaler	45 802	59 014
Hyror, garage	41 400	40 950
Hyror, p-platser	83 700	82 350
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-120	-112
Elavgifter, försäljning av el	11 112	16 487
Debiterad fastighetskatt	0	1 064
Summa nettoomsättning	3 580 936	3 573 562

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Kabel-tv-avgifter	81 180	0
Övriga ersättningar	13 033	9 015
Fakturerade kostnader	180	180
Övriga rörelseintäkter	1 516	983
Summa övriga rörelseintäkter	95 910	10 178

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-6 326 063	-389 990
Reparationer	-116 400	-82 239
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-106 230	-106 230
Försäkringspremier	-72 239	-67 214
Kabel- och digital-TV	-83 672	-3 067
Återbäring från Riksbyggen	0	9 500
Serviceavtal	-4 000	-2 242
Obligatoriska besiktningar	-13 082	-64 663
Övriga utgifter, köpta tjänster	-11 355	0
Snö- och halkbekämpning	-5 328	-24 300
Förbrukningsinventarier	-40 572	-8 576
Fordons- och maskinkostnader	0	-1 008
Vatten	-222 881	-254 503
Fastighetsel	-100 233	-110 908
Uppvärmning	-687 972	-701 078
Sophantering och återvinning	-51 195	-50 995
Förvaltningsarvode drift	-21 935	-22 341
Summa driftkostnader	-7 863 157	-1 879 852

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-621 648	-735 508
IT-kostnader	-5 182	-6 521
Lämnade skadestånd	0	-14 816
Arvode, yrkesrevisor	-23 875	-17 487
Övriga förvaltningskostnader	-38 947	-28 413
Kreditupplysningar	-225	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-13 505	-9 015
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-30	0
Medlems- och föreningsavgifter	-8 200	-8 200
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-713 162	-821 736

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Lön till kollektivanställda	-30 744	-43 044
Styrelsearvoden	-27 000	-26 000
Sammanträdesarvoden	-33 300	-32 175
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 000	-5 000
Övriga kostnadsersättningar	-718	-2 471
Pensionskostnader	-44	-22
Sociala kostnader	-24 699	-15 473
Summa personalkostnader	-122 505	-124 185

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	-9 269	-9 269
Avskrivningar Standardförbättringar	-298 692	-292 771
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-307 961	-302 040

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	0	48
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	12	24
Ränteintäkter från likvidplacering	29 024	29 022
Andelsutdelning Intresseföreningen	0	15 744
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	29 036	44 838

Not 9 Räntekostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-166 172	-156 218
Övriga räntekostnader	0	-215
Summa räntekostnader	-166 172	-156 433

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	3 091 257	3 091 257
Mark	1 163 743	1 163 743
Standardförbättringar	8 540 150	8 540 150
	12 795 150	12 795 150
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	600 000	0
	600 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	13 395 150	12 795 150
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 692 643	-2 683 374
Standardförbättringar	-2 915 991	-2 623 220
	-5 608 634	-5 306 594
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-9 269	-9 269
Årets avskrivning standardförbättringar	-298 692	-292 771
	-307 961	-302 040
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 916 595	-5 608 634
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 478 555	7 186 516
Varav		
Byggnader	389 345	398 614
Mark	1 163 743	1 163 743
Standardförbättringar	5 925 467	5 624 159

Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

	2020-06-30	2019-06-30
328 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	164 000	164 000
Andelar i Riksbyggen	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	164 500	164 500

Not 12 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	40 300	28 395
Momsfordringar	0	4 346
Summa övriga fordringar	40 300	32 741



Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	7 471	18 785
Förutbetalda försäkringspremier	37 880	34 359
Förutbetalt förvaltningsarvode	160 948	185 705
Förutbetald elavgift	493	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	40 590	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	3 179
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	247 382	242 027

Not 14 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	0	691
Bankmedel	3 005 664	6 251 716
Transaktionskonto Swedbank	781 879	693 792
Summa kassa och bank	3 787 543	6 946 199

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	12 343 489	9 644 409
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-330 000	-252 000
Långfristig skuld vid årets slut	12 013 489	9 392 409

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Nya lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	1,25%	2021-03-30	1 005 230		97 732	907 498
STADSHYPOTEK	1,23%	2021-04-30	562 693		24 732	537 961
STADSHYPOTEK	1,21%	2022-01-30	3 206 588		68 224	3 138 364
STADSHYPOTEK	1,50%	2027-09-30	1 149 898		40 232	1 109 666
STADSHYPOTEK	1,34%	2027-10-30	0	3 000 000	30 000	2 970 000
STADSHYPOTEK	1,49%	2030-03-01	3 720 000		40 000	3 680 000
Summa			9 644 409	3 000 000	300 920	12 343 489

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 330 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 320 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 10 693 489 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2020/2021. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020/2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 16 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	17 996	16 685
Skuld sociala avgifter och skatter	4 203	-28
Avräkning hyror och avgifter	420	8 580
Summa övriga skulder	22 619	25 237

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna löner	0	1 638
Upplupna sociala avgifter	21 000	11 454
Upplupna räntekostnader	14 189	13 204
Upplupna elkostnader	5 540	5 242
Upplupna värmekostnader	29 694	29 087
Upplupna revisionsarvoden	18 500	13 000
Upplupna styrelsearvoden	64 200	70 850
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 963	8 200
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	28 613
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 250	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	308 627	279 757
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	465 963	461 045

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

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

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	14 772 000	14 772 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

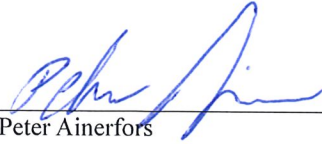


Styrelsens underskrifter

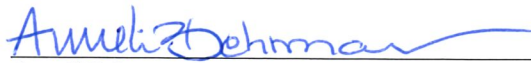
05.10.2020 Finspång
Ort och datum



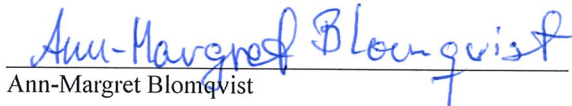
Kuno Abrahamsson



Peter Ainerfors



Anneli Behrman



Ann-Margret Blomqvist

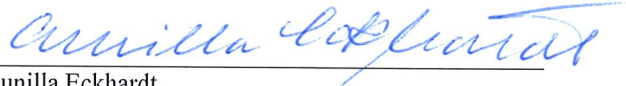


Mattias Hallström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-11-03



KPMG AB
Johan Hedbäck
Auktoriserad revisor



Gunilla Eckhardt
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Finspångshus nr 2, org. nr 725000-3584

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Finspångshus nr 2 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 utfört 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. Risker 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 utfört 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 2 för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 fortlöpa bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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 3 november 2020

KPMG AB



Johan Hedbäck

Auktoriserad revisor



Gunilla Eckhardt

Förtroendevald revisor