

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Finspångshus nr 3
Org nr: 725000-3568

2019-07-01 – 2020-06-30



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Finspångshus nr 3
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Finspångs kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år vilket främst beror på högre underhållskostnader.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 350% till 283%.

I resultatet ingår avskrivningar med 278 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -488 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lillsjötorpet 1 i Finspångs kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 47 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1964-1965. Fastighetens adress är Knektvägen 1-3, Sjöviksvägen 40-42 och Linköpingsvägen 10 i Finspång.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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
6	11	26	4	47

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	28	54

Total bostadsarea 3 226 m²

Total lokalarea 16 m²

Årets taxeringsvärde 20 170 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 20 170 000 kr

Riksbyggens kontor i Norrköping 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
Kabel- och digital TV	Sappa

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 218 tkr och planerat underhåll för 982 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i februari 2020 och visar på ett underhållsbehov på 5 488 tkr för de närmaste tio åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 287 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Garage	2004
Säkerhetsdörrar	2005
Installation fjärrvärme	2005
Carportar	2008
Bredband	2009
Byte till LED-belysning	2014
Relining av stammar	2016
Torktumlare	2016/2017
Installationer/Vatten/Avlopp	2016/2017
Garage och p-platser	2018/2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Tvättstugerenovering	898 tkr
Anläggning rabatt	135 tkr

Planerat underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fönsterrenovering	2020/2021	Budgeterad kostnad 410 tkr



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hans Eklöf	Ordförande	2021
Pasi Hellsten	Sekreterare	2021
Monica Broden	Vice ordförande	2020
Jenni Mylly	Ledamot	2020
Jenny Dingertz	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Leif Andersson	Suppleant	2020
Thomas Jansson	Suppleant	2021
Elin Gunnarsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
Jakob Möller	Föreningsvald revisor
KPMG AB	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter	
Maj-Britt Nilsson	
KPMG AB	

Valberedning	
Peter Andersson	Sammanställande
Jan Hildemar	

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

Medlemsinformation


Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 62 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-07-01 då den höjdes med 2,5%.

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

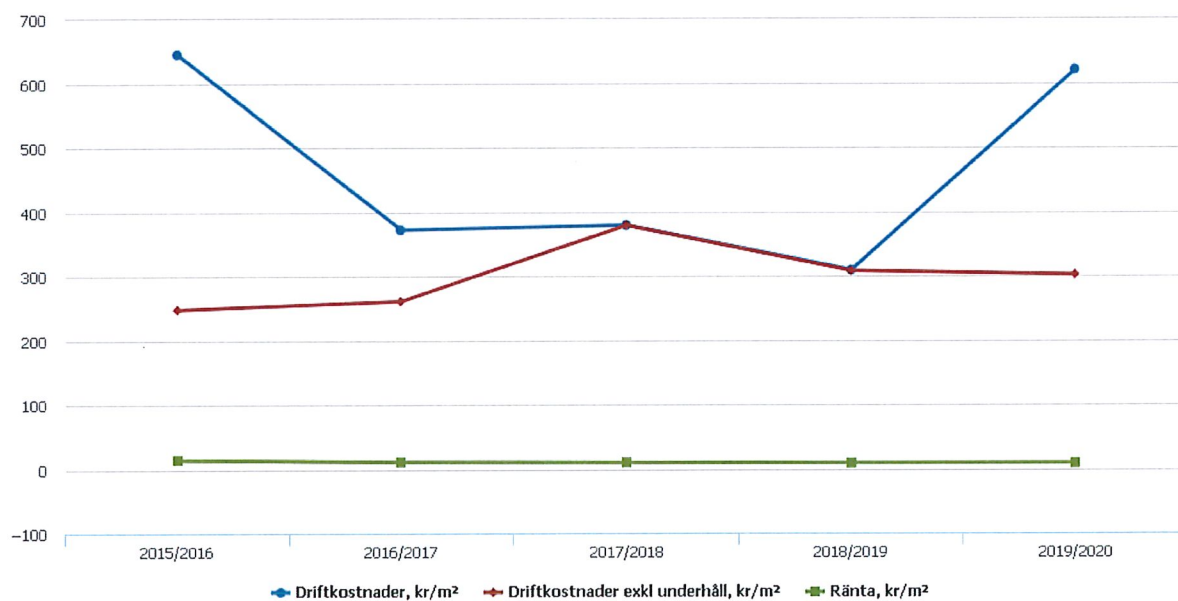
Årsavgiften för 2019/2020 uppgick i genomsnitt till 673 kr/m²/år.

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

 Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	2 229	2 173	2 171	2 172	2 081
Resultat efter finansiella poster	-766	374	281	112	-899
Balansomslutning	6 840	7 807	7 713	7 718	7 714
Soliditet %	55	58	54	50	49
Likviditet %	283	350	312	277	283
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	673	656	656	656	629
Driftkostnader, kr/m ²	621	309	379	372	645
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	302	308	379	261	248
Ränta, kr/m ²	9	9	10	11	14
Underhållsfond, kr/m ²	849	1 079	999	923	916
Lån, kr/m ²	662	733	805	876	940



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	339 978	3 498 465	301 062	373 632
Disposition enl. årsstämmobeslut			373 632	-373 632
Reservering underhållsfond		287 000	-287 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 032 751	1 032 751	
Årets resultat				-765 620
Vid årets slut	339 978	2 752 714	1 420 445	-765 620

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	674 694
Årets resultat	-765 620
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-287 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 032 751
Summa	654 826

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	654 826
--	----------------

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	2 228 975	2 173 273
Övriga rörelseintäkter	Not 3	66 871	181 550
Summa rörelseintäkter		2 295 846	2 354 823
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 012 365	-1 001 460
Övriga externa kostnader	Not 5	-655 918	-651 181
Personalkostnader	Not 6	-99 795	-68 630
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-278 072	-278 071
Summa rörelsekostnader		-3 046 150	-1 999 342
Rörelseresultat		-750 304	355 481
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	13 047	48 555
Räntekostnader		-28 362	-30 404
Summa finansiella poster		-15 316	18 151
Resultat efter finansiella poster		-765 620	373 632
Resultat före skatt		-765 620	373 632
Årets resultat		-765 620	373 632



Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	3 141 887	3 414 542
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	70 416	75 833
Summa materiella anläggningstillgångar		3 212 303	3 490 375
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	297 500	297 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		297 500	297 500
Summa anläggningstillgångar		3 509 803	3 787 875
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	0	50
Skattekonto		10 206	6 294
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	53 731	66 000
Summa kortfristiga fordringar		63 937	72 344
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	3 265 950	3 947 264
Summa kassa och bank		3 265 950	3 947 264
Summa omsättningstillgångar		3 329 887	4 019 608
Summa tillgångar		6 839 690	7 807 482



Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	339 978	339 978	
Fond för yttre underhåll	2 752 714	3 498 465	
Summa bundet eget kapital	3 092 692	3 838 443	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 420 445	301 062	
Årets resultat	-765 620	373 632	
Summa fritt eget kapital	654 826	674 694	
Summa eget kapital	3 747 518	4 513 137	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	1 915 390	2 146 694
Summa långfristiga skulder		1 915 390	2 146 694
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	231 304	231 304
Leverantörsskulder		81 521	119 323
Skatteskulder		38 492	21 202
Övriga skulder	Not 16	488 352	478 058
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	337 114	297 764
Summa kortfristiga skulder		1 176 782	1 147 651
Summa eget kapital och skulder		6 839 690	7 807 482

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
<i>Byggnader</i>			
Byggnader	Linjär	80	2044
Garage	Linjär	40	2043
Carportar	Linjär	40	2047
<i>Standardförbättringar</i>			
Ombyggnad	Linjär	40	2027
Säkerhetsdörrar	Linjär	20	2024
Installation fjärrvärme	Linjär	20	2024
<i>Anslutningsavgifter</i>			
Bredbandsinstallation	Linjär	15	2023
<i>Installationer</i>			
Belysning garage	Linjär	15	2033

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	2 169 984	2 117 125
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-83 701	-83 701
Hyror, lokaler	1 512	918
Hyror, garage	87 600	87 875
Hyror, p-platser	56 400	56 550
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-250
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-250	-275
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 570	-4 970
Summa nettoomsättning	2 228 975	2 173 273

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga avgifter	56 400	56 400
Övriga ersättningar	8 909	9 177
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	10	0
Övriga rörelseintäkter	1 552	5 525
Försäkringsersättningar	0	110 448
Summa övriga rörelseintäkter	66 871	181 550

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-1 032 751	-1 900
Reparationer	-167 941	-187 181
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-64 234	-64 234
Försäkringspremier	-54 472	-49 991
Kabel- och digital-TV	-71 862	-70 373
Återbäring från Riksbyggen	0	6 600
Obligatoriska besiktningar	0	-28 125
Snö- och halkbekämpning	0	-3 741
Förbrukningsinventarier	-12 831	-3 044
Vatten	-177 324	-145 994
Fastighetsel	-51 188	-58 949
Uppvärmning	-327 715	-331 338
Sophantering och återvinning	-48 672	-46 383
Förvaltningsarvode drift	-3 375	-16 805
Summa driftkostnader	-2 012 365	-1 001 460



Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-592 608	-588 763
Arvode, yrkesrevisorer	-21 825	-16 250
Övriga förvaltningskostnader	-18 674	-24 585
Kreditupplysningar	0	-285
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 434	-9 177
Telefon och porto	-5 128	-5 871
Medlems- och föreningsavgifter	-4 700	-4 700
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-655 918	-651 181

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-30 000	-30 000
Sammanträdesarvoden	-38 460	-18 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 900	-3 780
Sociala kostnader	-22 435	-16 550
Summa personalkostnader	-99 795	-68 630

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	-81 838	-81 824
Avskrivning Anslutningsavgifter	-36 002	-36 002
Avskrivningar Standardförbättringar	-154 816	-154 829
Avskrivning Installationer	-5 417	-5 417
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-278 072	-278 071

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Andelsutdelning Intresseföreningen	0	28 560
Ränteintäkter från likviditetsplacering	13 047	19 995
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13 047	48 555

Not 9 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	5 184 268	5 184 268
Mark	45 600	45 600
Anslutningsavgifter	539 996	539 996
Standardförbättringar	4 077 332	4 077 332
	9 847 196	9 847 196
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	9 847 196	9 847 196
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 089 752	-3 007 928
Anslutningsavgifter	-396 002	-360 000
Standardförbättringar	-2 946 901	-2 792 072
	-6 432 655	-6 160 000
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-81 838	-81 824
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-36 002	-36 002
Årets avskrivning standardförbättringar	-154 816	-154 829
	-272 656	-272 654
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 705 311	-6 432 654
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 141 886	3 414 542
Varav		
Byggnader	2 012 678	2 094 516
Mark	45 600	45 600
Anslutningsavgifter	107 993	143 995
Standardförbättringar	975 615	1 130 431
Taxeringsvärden		
Bostäder	19 638 000	19 638 000
Lokaler	532 000	532 000
	20 170 000	20 170 000
<i>varav byggnader</i>	<i>15 070 000</i>	<i>15 070 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 100 000</i>	<i>5 100 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Installationer	81 250	0
	81 250	0
Årets anskaffningar		
Installationer	0	81 250
	0	81 250
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	81 250	81 250
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-5 417	0
	-5 417	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-5 417	-5 417
	-5 417	-5 417
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-10 834	-5 417
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 834	-5 417
Restvärde enligt plan vid årets slut	70 416	75 833
Varav		
Installationer	70 416	75 833

Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

	2020-06-30	2019-06-30
Andelar i Riksbyggen	500	500
594 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen i Finspång	297 000	297 000
Summa långfristiga värdepappersinnehav	297 500	297 500

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	0	50
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	50

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	3 089	10 096
Förutbetalda försäkringspremier	27 470	27 002
Förutbetalt förvaltningsarvode	4 992	9 840
Förutbetald kabel-tv-avgift	18 180	17 894
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 168
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53 731	66 000

Not 14 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	1 212	1 212
Bankmedel SBAB	2 500 000	2 646 427
Transaktionskonto Swedbank	764 738	1 299 625
Summa kassa och bank	3 265 950	3 947 264

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	2 146 694	2 377 998
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-231 304	-231 304
Långfristig skuld vid årets slut	1 915 390	2 146 694

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,25%	2020-10-30	1 264 710	117 256	1 147 454
STADSHYPOTEK	1,15%	2021-04-30	735 288	58 048	677 240
STADSHYPOTEK	1,49%	2023-03-01	378 000	56 000	322 000
Summa			2 377 998	231 304	2 146 694

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 231 304 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 925 216 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 990 174 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	487 992	477 752
Skuld sociala avgifter och skatter	0	306
Avräkning hyror och avgifter	360	0
Summa övriga skulder	488 352	478 058

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna sociala avgifter	20 520	16 760
Upplupna räntekostnader	4 075	4 498
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	26 242	0
Upplupna elkostnader	4 290	5 652
Upplupna värmekostnader	14 814	14 673
Upplupna revisionsarvoden	17 700	13 000
Upplupna styrelsearvoden	68 400	58 740
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 700	4 714
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	176 373	179 728
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	337 114	297 764

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

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

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	6 190 000	6 190 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Styrelsens underskrifter

Finspång 2020-09-22

Ort och datum



Hans Eklöf



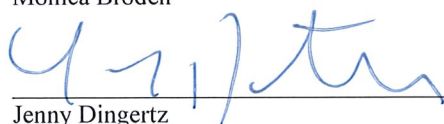
Pasi Hellsten



Monica Broden



Jenni Mylly



Jenny Dingertz

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-10-05



KPMG AB
Johan Hedbäck
Auktoriserad revisor



Jakob Möller
Förtroendevald föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Finspångshus nr 3, org. nr 725000-3568

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Finspångshus nr 3 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 revisionsssed 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 revisorssed 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed 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 3 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 trygghande 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 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.

Norrköping den 5 oktober 2020

Finspång 2020-10-16

KPMG AB



Johan Hedbäck

Auktoriserad revisor



Jakob Möller

Förtroendevald revisor