
Årsredovisning

Riksbyggens Bostadsrättsförening
Villa Real
Org nr: 769612-8987

2020-01-01 – 2020-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens
Bostadsrättsförening Villa Real får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-08-17. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-03-18 och nuvarande stadgar registrerades 2016-05-10.

Föreningen har sitt säte i Halmstad kommun.

Årets resultat är något högre än föregående år på grund av minskade underhållskostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån i enlighet med god redovisningssed.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 282 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 257 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Jordbrukaren 1 och i Halmstad kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 60 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2008. Fastighetens adress är Nissabogatan 2-8 i Halmstad.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar

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
2	12	36	10	60

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
1	48

Bostäder bostadsrätt	5 698 m ²
Total bostadsarea	6 978 m ²

Årets taxeringsvärde	117 811 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	117 811 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Halland. 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

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	Riksbyggen
El, värme, vatten, sophämtning	Halmstad Energi & Miljö AB
Bredband/IP-telefoni och kabel-TV	Telia AB

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 132 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 34 399 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 147 tkr (162kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 157 kr/m², efter föregående års årsstämma där det beslutades om att förutom ordinarie avsättning på 94 tkr ska göras en extra avsättning på 1 000 tkr.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Klaus Stenzel	Ordförande	2021
Ingvar Wimhed	Vice ordförande	2022
Conny Sjunnesson	Ledamot	2021
Willie Persson	Ledamot	2021
Eva Hansson	Ledamot	2022
Niclas Jönsson	Ledamot Riksbyggen	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Ericsson	Suppleant	2021
Mats Bengtsson	Suppleant	2021
Agneta Andersson	Suppleant Riksbyggen	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor Förtroendevald	2021
Roland Larsson	revisor	2021

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Birgitta Tullgren	2021

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Torsten Nilsson	2021
Rakel Nilsson	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 98 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 97 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2017-01-01 då den sänktes med 2 %. Från 2020-01-01 valde styrelsen att ta bort avgiften för fastighetsskatt.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att sänka årsavgifterna med 1 %.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 732 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

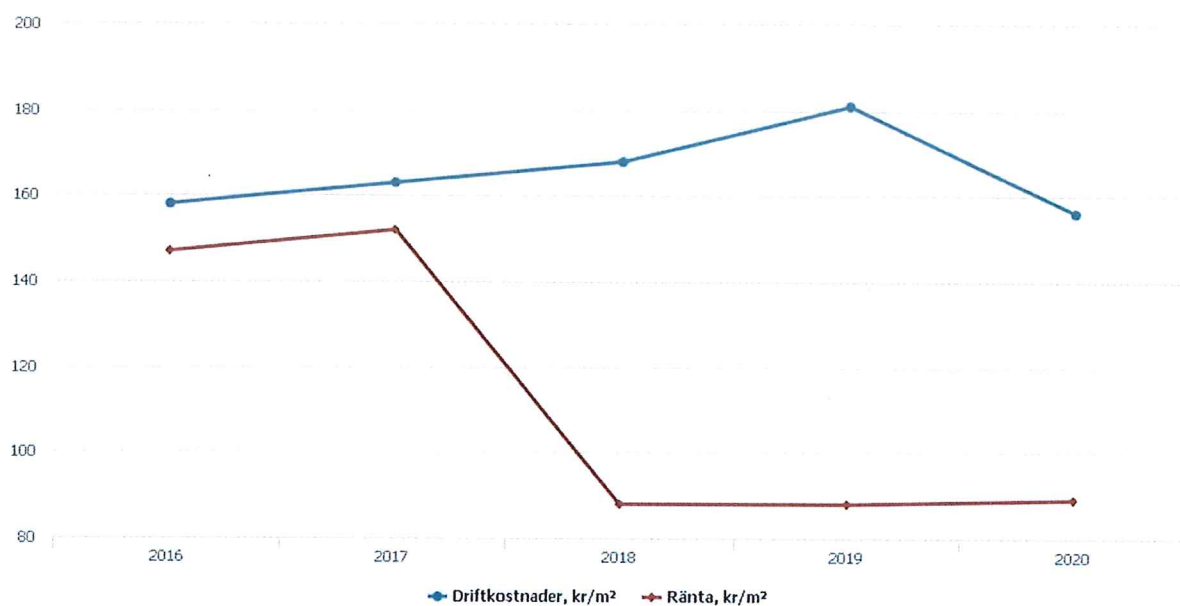
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

AA

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 451	4 484	4 484	4 491	4 570
Resultat efter finansiella poster	976	809	881	949	1 023
Soliditet %	75	74	73	70	70
Driftkostnader, kr/m ²	156	181	168	163	158
Ränta, kr/m ²	89	88	88	152	147
Lån, kr/m ²	6 535	6 843	7 162	9 762	9 850

* Beräknade med total bostadsarea



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

AA

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	128 500 000	3 449 953	2 849 055	809 260
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		1 000 000	- 1 000 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			809 260	-809 260
Reservering underhållsfond		94 000	-94 000	
Årets resultat				975 991
Vid årets slut	128 500 000	4 543 953	2 564 315	975 991

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 658 315
Årets resultat	975 991
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-94 000
Summa	3 540 306

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	- 1 100 000
Att balansera i ny räkning i kr	2 440 306

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 450 064	4 483 827
Övriga rörelseintäkter	Not 3	223 431	231 898
Summa rörelseintäkter		4 673 494	4 715 725
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 086 445	-1 265 036
Övriga externa kostnader	Not 5	-643 585	-677 770
Personalkostnader	Not 6	-71 255	-81 730
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 281 508	-1 281 508
Summa rörelsekostnader		-3 082 792	-3 306 045
Rörelseresultat		1 590 702	1 409 680
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	8 640
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	3 431	4 425
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-618 142	-613 485
Summa finansiella poster		-614 711	-600 420
Resultat efter finansiella poster		975 991	809 260
Årets resultat		975 991	809 260

AA

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	180 792 684	182 074 192
Summa materiella anläggningstillgångar		180 792 684	182 074 192
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 12	90 000	90 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		90 000	90 000
Summa anläggningstillgångar		180 882 684	182 164 192
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	8 688	0
Övriga fordringar	Not 14	118 054	58 544
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	173 535	205 308
Summa kortfristiga fordringar		300 277	263 852
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 680 125	1 884 583
Summa kassa och bank		1 680 125	1 884 583
Summa omsättningstillgångar		1 980 402	2 148 435
Summa tillgångar		182 863 086	184 312 627

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	128 500 000	128 500 000	
Fond för yttre underhåll	4 543 953	3 449 953	
Summa bundet eget kapital	133 043 953	131 949 953	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	2 564 315	2 849 055	
Årets resultat	975 991	809 260	
Summa fritt eget kapital	3 540 306	3 658 315	
Summa eget kapital	136 584 259	135 608 268	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	33 300 000	45 650 000
Summa långfristiga skulder		33 300 000	45 650 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	12 300 000	2 100 000
Leverantörsskulder	Not 18	31 690	132 105
Skatteskulder	Not 19	47 827	3 397
Övriga skulder	Not 20	0	7 507
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	599 309	811 350
Summa kortfristiga skulder		12 978 826	3 054 359
Summa eget kapital och skulder		182 863 086	184 312 627

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld vilket är förenligt med god redovisningssed. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

AA

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 172 124	4 172 124
Hyror, garage	276 480	276 480
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-640	-960
Elavgifter	2 100	0
Debiterad fastighetsskatt	0	36 183
Summa nettoomsättning	4 450 064	4 483 827

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	183 600	183 600
Övriga ersättningar	29 335	32 503
Fakturerade kostnader	0	180
Övriga rörelseintäkter	10 496	15 615
Summa övriga rörelseintäkter	223 431	231 898

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	0	-184 047
Reparationer	-131 953	-194 392
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-103 820	-59 390
Försäkringspremier	-55 063	-48 128
Återbäring från Riksbyggen	0	5 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 403	-5 238
Serviceavtal	-47 690	-37 269
Obligatoriska besiktningar	-4 128	-36 485
Snö- och halkbekämpning	-2 621	-3 588
Förbrukningsinventarier	-86 137	-6 559
Vatten	-86 459	-89 052
Fastighetsel	-128 205	-148 370
Uppvärmning	-301 645	-318 344
Sophantering och återvinning	-132 896	-127 570
Förvaltningsarvode drift	-425	-12 204
Summa driftskostnader	-1 086 445	-1 265 036

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-434 980	-463 379
IT-kostnader	-154 281	-151 042
Arvode, yrkesrevisorer	-21 175	-17 943
Kreditupplysningar	0	-645
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 090	-10 203
Konsultarvoden	-9 162	-7 472
Bankkostnader	-135	-1 712
Övriga externa kostnader	-12 762	-25 375
Summa övriga externa kostnader	-643 585	-677 770

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Sammanträdesarvoden	-42 000	-65 700
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-18 600	-3 000
Sociala kostnader	-10 655	-13 030
Summa personalkostnader	-71 255	-81 730

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 281 508	-1 281 508
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 281 508	-1 281 508

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	8 640
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	8 640

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	16
Övriga ränteintäkter	3 431	4 409
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 431	4 425

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-618 142	-613 485
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-618 142	-613 485

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	150 150 000	150 150 000
Mark	42 350 000	42 350 000
	192 500 000	192 500 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	192 500 000	192 500 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-10 425 808	-9 144 301
	-10 425 808	-9 144 301

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 281 508	-1 281 508
	-1 281 508	-1 281 508

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-11 707 316	-10 425 809
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	180 792 684	182 074 192
--	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	138 442 684	139 724 192
Mark	42 350 000	42 350 000

Taxeringsvärden

Bostäder	116 000 000	116 000 000
Lokaler	1 811 000	1 811 000

Totalt taxeringsvärde

	117 811 000	117 811 000
<i>varav byggnader</i>	<i>77 811 000</i>	<i>77 811 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>40 000 000</i>	<i>40 000 000</i>

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-12-31	2019-12-31
180 andelar á 500 kr i Riksbyggens Intresseförening	90 000	90 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	90 000	90 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Kundfordringar	8 688	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	8 688	0

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	110 518	48 906
Momsfordringar	7 536	9 638
Summa övriga fordringar	118 054	58 544

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	63 370	55 063
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	108 745
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	110 165	41 500
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	173 535	205 308

Not 16 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
SBAB	1 274 162	1 120 731
Transaktionskonto	405 963	763 852
Summa kassa och bank	1 680 125	1 884 583

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	45 600 000	47 750 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 300 000	-2 100 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 000 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	33 300 000	45 650 000

AA

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,27%	2020-09-25	13 625 000,00	-13 250 000,00	375 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,59%	2021-09-30	0,00	10 000 000,00	0,00	10 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,56%	2023-01-30	15 250 000,00	0,00	1 600 000,00	13 650 000,00
STADSHYPOTEK	1,27%	2024-03-30	13 875 000,00	0,00	175 000,00	13 700 000,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2024-06-30	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,88%	2025-09-30	0,00	3 250 000,00	0,00	3 250 000,00
Summa			47 750 000,00	0,00	2 150 000,00	45 600 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra 1 lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 300 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 18 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	31 690	132 105
Summa leverantörsskulder	31 690	132 105

Not 19 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	47 827	3 397
Summa skatteskulder	47 827	3 397

Not 20 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga skulder	0	6 309
Skuld sociala avgifter och skatter	0	1 197
Summa övriga skulder	0	7 507

Handwritten mark

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner	56 000	56 000
Upplupna räntekostnader	47 240	78 435
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	6 328	198 792
Upplupna elkostnader	12 367	12 567
Upplupna vattenavgifter	7 284	7 108
Upplupna värmekostnader	51 190	48 082
Upplupna kostnader för renhållning	11 227	11 821
Upplupna revisionsarvoden	20 000	19 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	27 175
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 260	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	384 414	352 371
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	599 309	811 350

Not 22 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	64 000 000	64 000 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.


Styrelsens underskrifter

Halmstad 2021-03-11
Ort och datum


Klaus Stenzel


Ingvar Wimhed


Conny Sjunnesson



Willie Persson


Eva Hansson

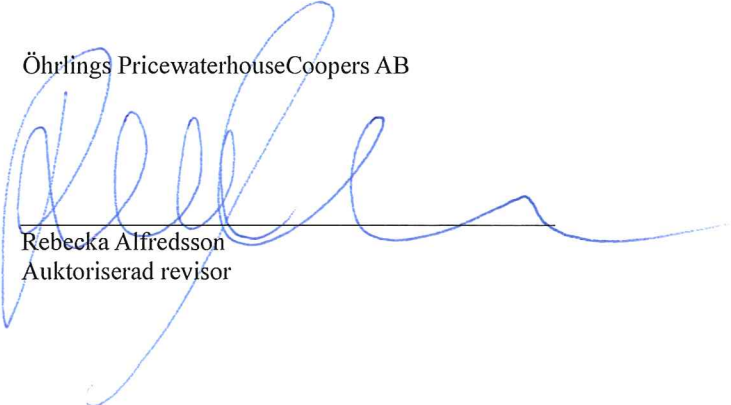

Niclas Jönsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Halmstad 2021-03-30


Roland Larsson
Förtroendevald revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Rebecka Alfredsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Villa Real, org.nr 769612-8987

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Villa Real för år 2020-01-01 – 2020-12-31.

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 *Den auktoriserade* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 revisionssed i Sverige 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 min (vår) 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 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 förtroendevalde revisorns ansvar

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt 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 Riksbyggens Bostadsrättsförening Villa Real:s 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 Riksbyggens Bostadsrättsförening Villa Real för år 2020-01-01 – 2020-12-31 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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

AA

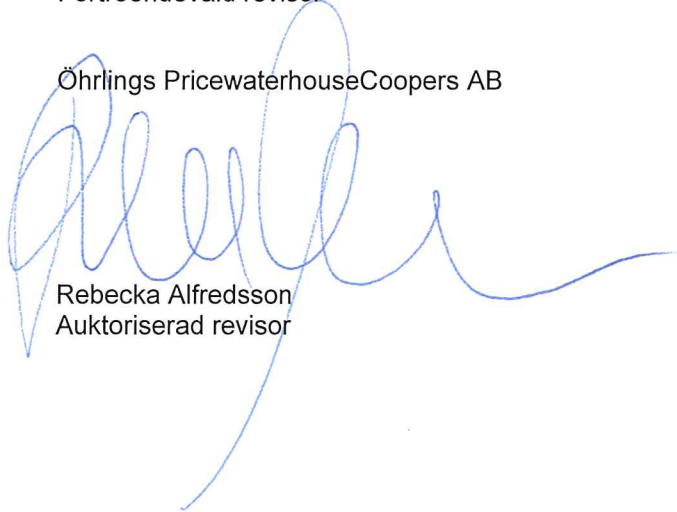
om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Halmstad 2021-03-30



Roland Larsson
Förtroendevald revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Rebecka Alfredsson
Auktoriserad revisor