

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Ryttaren i Varberg

Org.nr 749600-0626

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01--2019-12-31,
föreningens 56:e verksamhetsår.
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Varberg.

Bostadsrättsföreningens 6 bostadshus bebyggdes åren 1962-1963 på fastigheten Ryttaren 1 och Ryttaren 2 som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 6 st bostadshus med 16 uppgångar med adresserna Granitvägen 22 A-C, 24 A-B, 26 A-C, 28 A-C och Bandholtzgatan 25 A-C, 27 A-B i Varberg. Ryttaren 14 används till odlingslotter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	9 st	1 rok	370,5 m ²
		39 st	2 rok	2 236,5 m ²
		60 st	3 rok	4 501,5 m ²
		5 st	4 rok	488,5 m ²
		5 st	5 rok	520,0 m ²
		118 st		8 117,0 m ²
Lokaler	Hyresrätt	18 st		305,5 m ²
Garage	Hyresrätt	28 st		
P-platser	Hyresrätt	87 st		
		251 st		305,5 m ²
Odlingslott		1 st		206 m ²
Totalt		251 st		8 628,5 m ²



HSB – där möjligheterna bor

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

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

- Renovering av fasader (2013)
- Åtgärder av belysning i trapphus och källare, samt belysning på gårdar och entrédörrar (2015)
- Byte av lägenhetsdörrar och lås (2016)
- Byte av handledare och målningsarbete i trappuppgångar (2016)
- Översyn och renovering av takfot, hängrännor och stuprör (2016)
- Renovering av bastu (2017)
- Renovering av källargolv (2017)
- Byte av tvättmaskiner (2017)
- Byte av tryckhållningsanläggning för värmesystem (2017)
- Spolning och filmning av stammar (2018)

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Byte av torktumlare och torkskåp
- OVK besiktning
- Injustering & byte av frånluftsfläktar
- Iordningsställande av nytt övernattningsrum
- Iordningsställande av odlingslotter

Fastighetsbesiktning utförs kontinuerligt under året. Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2019-03-27.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen och följer kontinuerligt upp föreningens egendom. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Relining av stammar i bottenplatta

Övrigt

Föreningen är ägare till taxeringsenheten Ryttaren 13, vilket är taxerat som en industrienhet där föreningens medlemmar har möjlighet att arrendera en del av marken som odlingslotter.

Budget för år 2020

Budgeten visar på ett positivt resultat efter att 1 100 000 kr reserverats för 2020 års behov av underhållsfondering enligt styrelsens bedömning.

Framtida underhåll

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Underhållskostnaderna för de närmaste 10 åren har beräknats till 11 104 000 kr.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt 610 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2020 har man beslutat att inte höja årsavgifter för 2020. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 610 kr/ m² bostadslägenhetsyta. ^{§t}



HSB - där möjligheterna bor

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 010 293. Under året har föreningen amorterat 159 220 kr.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, (HSB)
- Tekniskt avtal, (HSB)
- Fastighetsförsäkring, (Länsförsäkringar)
- Internet, TV, Telefoni (tella)

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-24. På stämman deltog 33 medlemmar, varav 28 stycken röstberättigade.

Vid årets början hade föreningen 157 (151) medlemmar. Under året har inga nya medlemmar tillkommit. Vid årets slut hade föreningen 157 st medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit bonus från HSB Göta. Under året har 14 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit	
Johan Rönliden	ordförande
Cecilia Magnusson	ledamot, vice ordförande
Angelica Forsaeus	sekreterare
Kjell johansson	ledamot
Henrik Björnberg	ledamot
Ulrika Krook	ledamot
Fredric Alm Kallebäck	ledamot
Lars-Erik Wicksell	HSB-ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Johan Rönliden, samt ledamöterna Cecilia Magnusson, Ulrika Krook och Henrik Björnberg.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare har varit Johan Rönliden, Henrik Björnberg, Ulrika Krook och Angelica Forsaeus, två i förening.

Vicevärd har varit HSB Förvaltning i Varberg.

Revisor har varit Sten Wandel med Gabriel Nordén som revisorssuppleant, samt en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant till HSB:s distriktsstämma har varit Johan Rönliden.

Valberedning har varit Carina Johansson, sammankallande och Jeanette Larsson.



HSB - där möjligheterna bor

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettomsättn, tkr	5 420	5 379	5 400	5 376	5 345
Resultat efter finansiella poster, tkr	629	1 036	1 118	1 321	505
Balansomslutning, tkr	17 901	17 339	16 335	16 571	16 167
Eget kapital, tkr	11 525	10 896	9 860	8 742	7 421
Taxeringsvärde, tkr	103 402	80 503	80 503	80 503	66 183
- varav byggnad, tkr	69 589	57 170	57 170	57 170	48 201
Underhållsfond tkr	2 628	2 146	1 108	746	956
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	610	610	610	610	610
Bankskuld kr/m ²	618	637	658	658	897
Räntekostnader kr/m ²	7	9	14	15	22

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	618 310	0	2 145 606	7 096 026	1 036 085
Extra avsättning underhållsfond			<u>255 000</u>	<u>-255 000</u>	
			2 400 606	6 841 026	
Avsättning underhåll 2019			1 100 000	-1 100 000	
Ianspråk yttre underhåll 2019			-872 286	872 286	
Överföring till balanserat resultat				1 036 085	-1 036 085
Årets resultat					<u>629 246</u>
Belopp vid årets slut	618 310	0	2 628 320	7 649 397	629 246

Resultatdisposition


Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	7 649 397
Årets resultat	<u>629 246</u>
	8 278 643

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>8 278 643</u>
	8 278 643

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 2 628 320 kr.

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



Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 420 419	5 378 620
Summa rörelsens intäkter		5 420 419	5 378 620
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-3 299 810	-3 208 785
Periodiskt underhåll	Not 3	-872 286	-605 051
Övriga externa kostnader	Not 4	-51 850	-51 588
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-162 783	-117 889
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-356 306	-294 009
Summa rörelsens kostnader		-4 743 035	-4 277 321
Rörelseresultat		677 384	1 101 299
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 365	14 287
Räntekostnader och liknande resultatposter		-62 503	-79 501
Summa finansiella poster		-48 138	-65 214
Årets resultat		629 246	1 036 085
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		629 246	1 036 085
Reservering till fond för yttre underhåll		-1 100 000	-845 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		872 286	605 051
Resultat efter fondförändring		401 532	796 136

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 7	10 524 611	10 778 985
Mark		884 200	884 200
Markanläggningar	Not 8	383 150	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	454 971	155 215
		<u>12 246 932</u>	<u>11 818 400</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>

Summa anläggningstillgångar 12 247 432 11 818 900

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		7 697	2 376
Avräkningskonto HSB Göta		1 355 045	1 651 071
Övriga fordringar	Not 11	45 521	90 613
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	245 251	275 921
		<u>1 653 514</u>	<u>2 019 981</u>

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	4 000 000	3 500 000
---------------------------------	--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar 5 653 514 5 519 981

Summa tillgångar**17 900 947 17 338 882**

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

618 310

618 310

Fond för yttre underhåll

2 628 320

2 145 606

3 246 6302 763 916*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

7 649 397

7 096 026

Årets resultat

629 246

1 036 085

8 278 6438 132 111

Summa eget kapital

11 525 27310 896 027**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

4 884 393

5 010 333

4 884 3935 010 333*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

125 900

159 180

Leverantörsskulder

651 933

589 798

Skatteskulder

3 071

0

Fond för inre underhåll

261 950

265 738

Övriga skulder

Not 15

0

15 197

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

448 427

402 608

1 491 2801 432 521

Summa skulder

6 375 6736 442 854**Summa eget kapital och skulder****17 900 947****17 338 882** sk

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,2
Ombyggnader	2,5
Markanläggning	10,0

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

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

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. *32*



Noter		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Eventualförpliktelser			
En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.			
Uppskattningar och bedömningar			
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.			
Avsättningar			
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.			
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.			
Not 1	Nettoomsättning		
	Arsavgifter, bostäder	4 949 868	4 949 868
	Hyror	409 607	379 751
	Övriga intäkter	78 884	66 941
	Bruttoomsättning	5 438 359	5 396 560
	Avsatt till inre fond	-17 940	-17 940
		5 420 419	5 378 620
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokavård	604 604	576 120
	Reparationer	258 290	239 043
	El	208 976	160 531
	Uppvärmning	855 549	945 626
	Vatten	325 231	275 007
	Sophämtning	137 429	128 361
	Kabel-TV, internet	315 700	310 302
	Övriga avgifter	60 060	72 740
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	196 506	180 914
	Förvaltningsarvoden	274 275	263 772
	Övriga driftskostnader	63 191	56 369
		3 299 810	3 208 785
Not 3	Periodiskt underhåll		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	872 286	605 051
		872 286	605 051
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	10 350	10 088
	Medlemsavgifter	41 500	41 500
		51 850	51 588



Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	90 910	79 115
Revisorsarvode	4 550	4 450
Löner och andra ersättningar	32 850	8 352
Sociala kostnader	34 473	25 972
	<u>162 783</u>	<u>117 889</u>
Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivningar		
Byggnader	254 374	254 374
Inventarier	59 360	39 635
Markanläggningar	42 572	0
	<u>356 306</u>	<u>294 009</u>



Noter

2019-12-31

2018-12-31

Not 7 Byggnader

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år
Värdeår enligt taxeringsbeslut

2082

1963

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

21 823 934

21 823 934

21 823 934

21 823 934

Ingående ackumulerade avskrivningar
Årets avskrivningar
Utgående avskrivningar

-11 044 949

-254 374

-11 299 323

-10 790 575

-254 374

-11 044 949

Utgående bokfört värde**10 524 611****10 778 985**

Ingående värde mark

884 200

286 200

inköp av mark

0

598 000

Utående värde mark**884 200****884 200**

Taxeringsvärde för Ryttaren 1

Byggnad - bostäder

68 000 000

56 000 000

Byggnad - lokaler

1 589 000

1 170 000

69 589 000

57 170 000

Mark - bostäder

32 000 000

22 200 000

Mark - lokaler

1 813 000

1 133 000

33 813 000

23 333 000

Taxeringsvärde totalt

103 402 000

80 503 000

Not 8 Markanläggningar

Årets investeringar

425 722

0

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

425 722

0

Årets avskrivningar

-42 572

0

Utgående avskrivningar

-42 572

0

Bokfört värde**383 150****0****Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

Ingående anskaffningsvärde

234 485

234 485

Årets investeringar

359 116

0

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

593 601

234 485

Ingående avskrivningar

-79 270

-39 635

Årets avskrivningar

-59 360

-39 635

Utgående avskrivningar

-138 630

-79 270

Bokfört värde**454 971****155 215****Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

1 andel i HSB Göta ek.för.

500

500

Not 11 Övriga fordringar

Skattefordran

0

12 521

Skattekonto

45 521

78 092

45 521

90 613



Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	245 251	275 921
	245 251	275 921

Not 13 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta Ekonomisk Förening	2019-12-02	2020-03-02	3 mån	0,40%	4 000 000
					4 000 000

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	42865842	1,25%	2020-01-28	2 735 062	19 680
SE-Banken Bolån	40631216	1,35%	2020-03-19	1 391 665	74 220
SE-Banken Bolån	42865869	1,25%	2020-01-28	888 564	32 000
				5 015 291	125 900
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					4 889 391
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					4 385 791
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)					125 900
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet					12 057 500

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	0	7 889
Arbetsgivaravgifter	0	7 408
Övriga kortfristiga skulder	0	-100
	0	15 197

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	1 992	2 282
Övriga upplupna kostnader	0	0
Förutbetalda hyror och avgifter	446 435	400 326
Övriga förutbetalda intäkter	0	0
	448 427	402 608

Not 17 Övriga noter - Händelser efter räkenskapsårets utgångRörintfodring bottenplattor \pm




Noter

2019-12-31

2018-12-31


Varberg 26/3 2020

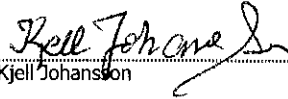

.....
Angelica Forsæus


.....
Cecilia Magnusson

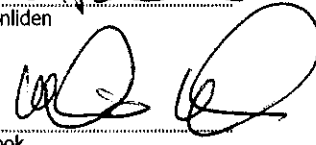

.....
Fredric Alm Kallebäck


.....
Henrik Björnberg

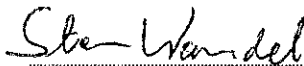

.....
Johan Rönliiden


.....
Kjell Johansson


.....
Lars-Erik Wicksell


.....
Ulrika Krook

Vår revisionsberättelse har 2020, 03.26 avgivits beträffande denna årsredovisning


.....
Sten Wandel
Av föreningen vald revisor


.....
Fiola Rexhepi
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ryttaren i Varberg, org.nr. 749600-0626

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ryttaren i Varberg för räkenskapsåret 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året 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 revisionssed i Sverige. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ryttern i Varberg för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Varberg den 26 / 3 2020



Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Sten Wandel
Av föreningen vald revisor