

**Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening
Ripan i Kungälv**

Org. nr: 753300-0423

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för
HSB Bostadsrättsförening Ripan i Kungälv

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen HSB Brf Ripan i Kungälv är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheterna Ripan och Fasanen 1 i Kungälv
Det finns i fastigheten sammanlagt 295 lägenheter, 10 lokaler, 85 garage samt 210 p-platser.
Dessutom finns 8 platser i mc-garage och 10 platser i mopedgarage.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Västra Götalands län, Kungälvs kommun.

Byggår 1966.

Totala lägenhetsytan är 22 708 m².

Totala lokalytan är 286 m².

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Trekungagatan 1-23, Brynjugatan 2-22, Brynjugatan 1-21, och Kongahällagatan 41-53.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Föreningens 295 st bostäder fördelar sig enligt följande:

21 st 1 r o k
54 st 2 r o k
165 st 3 r o k
37 st 4 r o k
18 st 5 r o k

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret sänktes årsavgiften för boende, garage och parkering med 3%
Kostnaden per kvadratmeter är därmed i genomsnitt 797kr/m² för lägenhetsytan.

Enligt budgeten för 2021 som upprättades under hösten 2020, sker ingen förändring av årsavgifterna för lägenheter, garage eller parkering, kommande år. Vatten och elavgifter hålls oförändrade 2021.

Avgiften för el hölls oförändrad på 1,00 kr /kWh.

Kallvattnets avgift var under året 24,95 kr/m³ och varmvattnets avgift 76,20 kr/m³. Kallvatten höjdes med 3 kr och varmvatten höjdes med 5 kr
2020-01-01. *je*

Ny förvaltningsmodell

I början av året tecknade föreningen avtal med Sveriges Bostadsrätts centrum (SBC). Anledning var i första hand att vår anställda vicevärd gått i pension. Den andra anledning var att vi inte önskade påbörja ett nytt anställningsförhållande samt att vi ville trygga en fortsatt professionell förvaltning av vår fastighet och verksamhet. Efter att intervjuat några förvaltningsföretag föll valet på SBC som sedan i mars har Kenneth Skånberg placerad att sköta den löpande förvaltningen av vår förening.

Under året har följande planerat underhåll gjorts

De gamla garagen har fått nya portar och tak. Samtliga fasader på garagen har målats och undermåliga paneler har bytts ut. Staket på innergårdarna har reparerats och delvis bytts ut. Förstärkning av dörrkarmar har utförts i vissa källare för att försvåra inbrott.

Under året har följande reparationer gjorts

Träd, buskar och häckar har beskuren och kompletterats enligt beskärningsplan och 5-årsplan. Lekplatsutrustning och garageportar har besiktats och åtgärdats enligt protokoll. Föreningen har även haft stora reparationskostnader under året gällande vattenläckor/skador.

Aktuella projekt

Styrelsen har påbörjat en fasadutredning eftersom vi under året tyvärr upptäckt att det kommer in regnvatten via fönster och skarvar vid kraftig vind.

Under året påbörjades en ombyggnad av lokal till två lägenheter. Dessa beräknas vara klara under våren 2021.

Förväntad framtida utveckling

Styrelsen arbetar med god framförhållning. Genom att planera skötsel och underhåll i form av 30-årig underhållsplan med löpande 5-årsplan skapas förutsättningar för att utveckla boendet och samtidigt behålla en god ekonomi. Arbetet har lagts på att placera föreningens lån till mycket goda räntor. Detta har bl a medfört att prognosen för avgiftshöjningar framöver har kunnat justeras nedåt. Styrelsen bevakar också olika energibesparande åtgärder.

Styrelsen beräknar för närvarande kommande 4 års avgiftshöjningar till:

2021	2022	2023	2024
0%	0%	0%	0%

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma genomfördes i två etapper. Den första stämman som hölls den 23 juni, ajournerades vid punkt 10. Syftet med ajourneringen var att kalla till en fortsättning av stämman två månader senare för att fler ska kunna medverka. Stämman fullföljdes på Lökebergs pensionat den 18 augusti. 15 röstberättigade medlemmar närvarade.

Föreningen hade vid årets början 372 medlemmar och vid årets slut 373 medlemmar.

Under året har 33 lägenheter överlåtits via försäljning, gåva eller arv.

Styrelsens sammansättning under året har varit

Jan Schütt	ordförande	
Gisela Sinclair	vice ordförande	
Sara Dahlström	sekreterare	
Anders Berggren	ledamot	
Nicklas Dahlström	ledamot	
Eugenius Vinciunas	ledamot	
Leif Johansson	ledamot	avled oktober 2020
Ted Silverhagen	ledamot	Utsedd av HSB

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:
Gisela Sinclair, Anders Berggren och Jan Schütt. Därutöver ska ett fyllnadsval göras för ett år för Leif Johansson.

Styrelsen har under året hållit 16 sammanträden.

Firmatecknare har varit Jan Schütt, Gisela Sinclair, Sara Dahlström och förvaltare Kenneth Skånberg, två i förening.

Vald revisor har varit Marita Söderström, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit Jan Schütt och Sara Dahlström, valda av stämman.

Valberedning har varit Göran Hultberg, vald av stämman. 

FLERÅRSÖVERSIKT

Belopp i tkr	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	20 789	21 362	21 459	20 713	20 019
Rörelseresultat	4 303	9 670	-13 997	4 697	
Resultat efter finansiella poster	3 372	5 366	8 355	-15 128	4 212
Balansomslutning	136 567	133 880	127 425	90 037	67 090
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	797	822	822	790	760
Underhållsfond	13 764	12 738	8 045	27 051	22 922
Belåning kr/kvm	4 442	4 479	4 100	2 794	1 496
Soliditet	22,7	20,8%	17,7%	15,7%	43,6%

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 851 140			1 851 140
Fond för yttre underhåll	12 738 054		1 025 928	13 763 982
S:a bundet eget kapital	14 589 194	0	1 025 928	15 615 122
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	7 903 402	5 366 350	-1 025 928	12 243 824
Årets resultat	5 366 350	-5 366 350	3 372 207	3 372 207
S:a ansamlad vinst	13 269 752	0	2 346 279	15 616 031
S:a eget kapital	27 858 946	0	3 372 207	31 231 154

***Förändring under året**

Under året har avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen gjorts med 1 575 000 kr, samt disposition ur underhållsfond med 549 072 kr vilket motsvarar årets kostnader för planerat underhåll Netto blir det en disposition till underhållsfonden med 1 025 928 kr

RESULTATDISPOSITION

Underhållsfonden är att betrakta som bundet eget kapital. Stämman har att ta ställning till hela det fria kapitalet.

Enligt de nya stadgarna är det styrelsen som beslutar om avsättning till och disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	12 243 824
Årets resultat	<u>3 372 207</u>
	15 616 031

Styrelsen föreslår följande disposition:

att till balanserat resultat föra	<u>15 616 031</u>
	15 616 031

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter. *ge*

**Hsb Brf Ripan i Kungälv**

		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	20 788 699	21 362 075
Övriga rörelseintäkter	Not 2	269 803	79 663
Summa rörelseintäkter		21 058 502	21 441 738
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-11 974 370	-10 157 402
Underhållskostnader	Not 4	-549 072	-140 681
Övriga externa kostnader	Not 5	-601 328	-593 018
Personalkostnader	Not 6	-306 484	-426 923
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-3 324 692	-3 228 496
Summa rörelsekostnader		-16 755 947	-14 546 521
Rörelseresultat		4 302 555	6 895 217
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 323	1 222
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-931 671	-1 530 089
Summa finansiella poster		-930 348	-1 528 867
Årets resultat	Not 10	3 372 207	5 366 350

**Hsb Brf Ripan i Kungälv****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 119 264 176 120 278 380

Inventarier

Not 12 72 840 147 290

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 13 1 545 808 62 615

120 882 823 120 488 284

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 14 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

120 883 323 120 488 784**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 15 21 020 21 872

Övriga fordringar

Not 16 15 609 654 12 527 340

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 17 1 052 657 842 109

16 683 331 13 391 321

Summa omsättningstillgångar

16 683 331 13 391 321**Summa tillgångar****137 566 655 133 880 105**

**Hsb Brf Ripan i Kungälv****Balansräkning****2020-12-31 2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

1 851 140

1 851 140

Underhållsfond

13 763 982

12 738 054

15 615 12214 589 194*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

12 243 824

7 903 402

Årets resultat

3 372 207

5 366 350

15 616 03113 269 752

Summa eget kapital

31 231 154**27 858 946****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

91 519 565

100 874 565

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

9 355 000

831 360

Leverantörsskulder

1 928 796

1 545 490

Skatteskulder

35 032

19 692

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

80 630

302 177

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

3 416 478

2 447 875

14 815 9365 146 594

Summa skulder

106 335 501**106 021 159****Summa Eget kapital och skulder****137 566 655****133 880 105**



Hsb Brf Ripan i Kungälv

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,72%
Ombyggander	2-5%
Inventarier	20,00%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 21,4 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 8 432 183 kr.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året. 



Hsb Brf Ripan i Kungälv

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	18 116 564	18 651 040
	Hyror	1 124 728	921 596
	Elintäkter	675 617	798 807
	Vattenintäkter	808 128	805 891
	Ovriga intäkter	63 662	184 741
		20 788 699	21 362 075
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga intäkter	269 803	79 663
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	2 302 256	2 352 183
	Reparationer	3 067 733	1 354 003
	El	1 124 998	1 188 461
	Uppvärmning	2 034 181	2 145 912
	Vatten	731 127	745 948
	Sophämtning	501 867	494 104
	Ovriga avgifter	1 093 453	404 484
	Förvaltningsarvoden	687 055	354 037
	Övriga driftskostnader	431 699	1 118 271
		11 974 370	10 157 402
Not 4	Underhållskostnader		
	El och tele	0	79 431
	Markytor	458 133	0
	Utrustning	90 939	61 250
		549 072	140 681
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	470 555	455 215
	Medlemsavgifter	97 500	101 313
	Övriga externa kostnader	33 273	36 490
		601 328	593 018
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	24 355	23 638
	Sammanträdesersättningar	43 665	51 042
	Revisorsarvode	6 149	0
	Arvode till valberedning och fritidskommité	1 750	1 657
	Ersättning arbete utöver styrelsearvode	27 814	60 350
	Sociala kostnader	21 192	29 513
	Bilersättning	0	276
	Kurser och konferenser	0	13 375
		124 925	179 851
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar vicevärd	156 750	214 354
	Sociala kostnader	24 809	27 866
	Pensionskostnader och förpliktelser	0	4 852
		181 559	247 072
		306 484	426 923

**Hsb Brf Ripan i Kungälv**

		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Noter			
Not 7	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	3 250 242	3 138 441
	Inventarier	74 450	90 055
		3 324 692	3 228 496
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga ränteintäkter	1 323	1 222
		1 323	1 222
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	931 071	1 227 333
	Räntekostnader kortfristiga skulder	0	131
	Övriga finansiella kostnader	600	302 625
		931 671	1 530 089
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	3 372 207	5 366 350
	Avsättning till underhållsfond	-1 575 000	-1 800 000
	Disposition ur underhållsfond	549 072	140 681
	Resultat efter underhållspåverkan	2 346 279	3 707 031
	Högre avskrivningar pga K3	0	0
	Resultat efter underhållspåverkan och K3 påverkan	2 346 279	3 707 031



Hsb Brf Ripan i Kungälv

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	168 472 124	91 705 261
Årets investeringar	2 236 038	83 472 958
Årets utrangering	0	-6 706 095
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	170 708 162	168 472 124
Ingående ackumulerade avskrivningar	-50 039 192	-53 606 846
Årets utrangering	0	6 706 095
Årets avskrivningar	-3 250 242	-3 138 441
Utgående avskrivningar	-53 289 434	-50 039 192
Bokfört värde byggnader	117 418 728	118 432 932
Bokfört värde mark	1 845 448	1 845 448
Bokfört värde byggnader och mark	119 264 176	120 278 380
Taxeringsvärde för Ripan 1 och Fasanen 1		
Byggnad - bostäder	167 000 000	167 000 000
Byggnad - lokaler	2 322 000	2 322 000
	169 322 000	169 322 000
Mark - bostäder	79 000 000	79 000 000
Mark - lokaler	2 578 000	2 578 000
	81 578 000	81 578 000
Taxeringsvärde totalt	250 900 000	250 900 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	108 446 000	108 446 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	730 981	730 981
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	730 981	730 981
Ingående avskrivningar	-583 691	-493 636
Årets avskrivningar	-74 450	-90 055
Utgående avskrivningar	-658 141	-583 691
Bokfört värde	72 840	147 290
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ombyggnation lokal till lägenheter	1 483 308	62 615
Installation laddstolpar	62 500	0
	1 545 808	62 615
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
Not 15 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	21 020	21 572
Övriga kundfordringar	0	300
	21 020	21 872
Not 16 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	15 561 355	12 498 960
Skattekonto	48 299	28 380
	15 609 654	12 527 340
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 052 657	842 109
	1 052 657	842 109



Hsb Brf Ripan i Kungälv

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	33919034	1,94%	2021-12-28	4 305 000	102 500
SE-Banken Bolån	36519134	1,94%	2021-12-28	4 000 000	0
Stadshypotek	541018	0,75%	2024-12-01	29 500 000	500 000
Stadshypotek	550613	0,74%	2023-12-30	30 000 000	0
Stadshypotek	638733	0,48%	2023-12-30	18 069 565	228 860
Stadshypotek	639496	0,51%	2024-12-30	15 000 000	321 140
				100 874 565	1 152 500

Nästa års amortering beräknas uppgå till

*Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld

*Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

1 152 500

4 000 000

4 202 500

9 355 000

91 519 565

95 112 065

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt

Arbetsgivaravgifter

Inre fond

19 866

25 961

16 458

21 602

44 307

254 613

80 631

302 177

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader

Övriga upplupna kostnader

Förutbetalda hyror och avgifter

69 729

112 207

1 596 968

674 664

1 749 781

1 661 004

3 416 478

2 447 875

Kungälv 27/4 2021

Anders Berggren
Eugenijus Vincius
Gisela Sinclair
Jan Schütt
Nicklas Dahlström
Sara Dahlström
Ted Silverhagen

Vår revisionsberättelse har 5/5-21 avgivits beträffande denna årsredovisning

Marita SöderströmAv föreningen vald revisor
Marita Söderström
Fiola Rexhepi

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ripan i Kungälv, org.nr. 753300-0423

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ripan i Kungälv för räkenskapsåret 2020.

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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas 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.

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 Ripan i Kungälv för räkenskapsåret 2020 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.

Kungälv den 5 / 5 2021

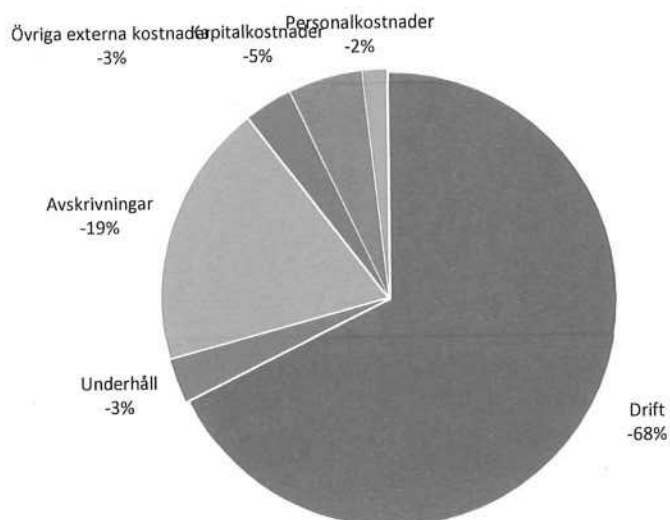


Marita Söderström
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Marita Söderström
Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

