

**Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening
Ripan i Kungälv**

Org. nr: 753300-0423

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

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, Brynjegatan 2-22, Brynjegatan 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 hölls årsavgiften oförändrad, och uppgår därmed till i genomsnitt 822 kr/m² lägenhetsyta.

Enligt budgeten för 2020 som upprättades under hösten 2019 fanns möjlighet att sänka årsavgiften med 3%.

Hyran för parkeringsplatser och garage höjdes med 2 % 2020-01-01..

Avgiften för el hålls 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. 

Under året har följande planerat underhåll gjorts

Stam- och badrumsrenoveringen inkl. byte av badrumsfönster avslutades under första halvåret 2019. Totalkostnaden för detta blev 106 mkr, varav 22,5 mkr har tagits som kostnader och reglerats mot underhållsfonden under 2016 och 2017.. Injustering av värme, OVK-besiktning samt Energideklaration gjordes under året.

Under året har följande reparationer gjorts

Träd, buskar och häckar har beskurits och kompletterats enligt beskärningsplan och 5-årsplan. Lekplatsutrustning och garageportar har besiktats och åtgärdats enligt protokoll.

Övrigt

Elektronisk bokning av övernattningslägenheten, föreningslokalen Ripboet samt hobbyrummet infördes under hösten.

Föreningens nya stadgar trädde i kraft den 1 juli 2019.

Under året påbörjades en ombyggnad av lokal till två lägenheter.

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. Arbete har lagts på att placera föreningens lån till mycket goda räntor. Detta har bl a medfört att prognosen för avgiftshöjningar framöver har kunnat justerats nedåt. Styrelsen bevakar också olika energibesparande åtgärder.

Styrelsen beräknar för närvarande kommande 5 års avgiftshöjningar till:

2020	2021	2022	2023	2024
-3%	0%	0%	0%	0%

m

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2019. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar. Ett andra beslut av två om nya stadgar togs.

Föreningen hade vid årets början 375 medlemmar och vid årets slut 372 medlemmar.

Under året har 36 lägenheter överlåtits till försäljning.

Styrelsens sammansättning under året har varit

Jan Schütt	ordförande	
Gisela Sinclair	vice ordförande	
Sara Dahlström	sekreterare	
Anders Berggren	ledamot	
Per Åkerberg	ledamot	
Bo Rappu	ledamot	
Leif Johansson	ledamot	
Thomas Andersson	ledamot	Utsedd av HSB
Ted Silverhagen	ledamot, ersatte Thomas Andersson från oktober 2019	

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:
Per Åkerberg, Sara Dahlström, Bo Rappu samt Leif Johansson

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Firmatecknare har varit Jan Schütt, Gisela Sinclair, Sara Dahlström och Gunnel Ferm, två i förening.

Revisorssuppleanten Göran Ragndahl ersatte den av stämman valde revisorn Erik Andreasson från januari 2020, 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.

Föreningen har haft en vicevärd anställd under året. 

FLERÅRSÖVERSIKT

Belopp i tkr	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	21 362	21 459	20 713	20 019	19 380
Rörelseresultat	6 895	9 670	-13 997	4 697	5 577
Resultat efter finansiella poster	5 366	8 355	-15 128	4 212	5 083
Balansomslutning	133 880	127 425	90 037	67 090	63 890
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	822	822	790	760	731
Underhållsfond	12 738	8 045	27 051	22 922	17 905
Belåning kr/kvm	4 479	4 100	2 794	1 496	1 519
Soliditet	20,8	17,7%	15,7%	43,6%	39,2%

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av 2018 års resultat enl. stämmans beslut 2019	*Förändring under året	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Medlemsinsatser	1 851 140	0	0	1 851 140
Underhållsfond	8 044 886	3 033 849	1 659 319	12 738 054
S:a bundet eget kapital	9 896 026	3 033 849	1 659 319	14 589 194
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	4 241 897	5 320 823	-1 659 319	7 903 402
Årets resultat	8 354 672	-8 354 672	5 366 350	5 366 350
S:a ansamlad vinst/förlust	12 596 570	-3 033 849	3 707 031	13 269 752
Summa eget kapital	22 492 596	0	5 366 350	27 858 946

***Förändring under året**

Under året har avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen gjorts med 1 800 000 kr, samt disposition ur underhållsfond med 140 681 kr vilket motsvarar årets kostnader för planerat underhåll Netto blir det en disposition till underhållsfonden med 1 659 319 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	7 903 402
Årets resultat	<u>5 366 350</u>
	13 269 752

Styrelsen föreslår följande disposition:

att till balanserat resultat föra	<u>13 269 752</u>
	13 269 752

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.

↗



Hsb Brf Ripan i Kungälv

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	21 362 075	21 459 108
Övriga rörelseintäkter	Not 2	79 663	377 763
Summa rörelseintäkter		21 441 738	21 836 871
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-10 157 402	-9 713 654
Underhållskostnader	Not 4	-140 681	-159 151
Övriga externa kostnader	Not 5	-593 018	-602 386
Personalkostnader	Not 6	-426 923	-574 663
Avskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-3 228 496	-1 116 863
Summa rörelsekostnader		-14 546 521	-12 166 718
Rörelseresultat		6 895 217	9 670 153
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 222	3 818
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 530 089	-1 319 299
Summa finansiella poster		-1 528 867	-1 315 481
Årets resultat	Not 10	5 366 350	8 354 672

M+

**Hsb Brf Ripan i Kungälv****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 120 278 380 39 943 863

Inventarier

Not 12 147 290 237 345

Pågående ombyggnad

Not 13 62 615 64 638 891

120 488 284 104 820 098*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 14 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

120 488 784 104 820 598**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 15 21 872 13 030

Övriga fordringar

Not 16 12 527 340 21 707 205

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 17 842 109 884 538

13 391 321 22 604 773

Summa omsättningstillgångar

13 391 321 22 604 773**Summa tillgångar****133 880 105 127 425 372**

m

**Hsb Brf Ripan i Kungälv****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

1 851 140

1 851 140

Underhållsfond

12 738 054

8 044 886

14 589 194

9 896 026

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

7 903 402

4 241 897

Årets resultat

5 366 350

8 354 672

13 269 752

12 596 570

Summa eget kapital

27 858 946**22 492 596****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

100 874 565

92 780 925

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19

831 360

331 360

Leverantörsskulder

1 545 490

8 414 011

Skatteskulder

19 692

26 482

Övriga kortfristiga skulder

Not 20

302 177

724 370

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 21

2 447 875

2 655 628

5 146 594

12 151 851

Summa skulder

106 021 159**104 932 776****Summa Eget kapital och skulder****133 880 105****127 425 372** m



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%
Ombyggnader	2,00%
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 sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

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.

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 haft en vicevärd anställd under året.

nr



Hsb Brf Ripan i Kungälv

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	18 651 040	18 669 420
	Hyror	921 596	1 153 038
	Elintäkter	798 807	710 478
	Vattenintäkter	805 891	772 634
	Ovriga intäkter	184 741	153 538
		21 362 075	21 459 108
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga intäkter, avser fakturerade intäkter mm under året	64 983	5 458
	Ersättning från försäkringsbolag för försäkringsskador	0	353 090
	Återbäring på fastighetsförsäkring från Länsförsäkringar	14 680	19 215
		79 663	377 763
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	2 352 183	2 264 080
	Reparationer	1 354 003	1 081 726
	El	1 188 461	1 174 372
	Uppvärmning	2 145 912	2 311 873
	Vatten	745 948	789 539
	Sophämtning	494 104	501 718
	Ovriga avgifter	404 484	370 335
	Förvaltningsarvoden	354 037	332 332
	Övriga driftskostnader	1 118 271	887 679
		10 157 402	9 713 654
Not 4	Underhållskostnader		
	El och tele	79 431	0
	Marktytor	0	132 928
	Utrustning	61 250	26 223
		140 681	159 151
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	455 215	438 415
	Medlemsavgifter	101 313	101 188
	Övriga externa kostnader	36 490	62 783
		593 018	602 386
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	23 638	24 729
	Sammanträdesersättningar	51 042	47 374
	Revisorsarvode	0	4 411
	Arvode till valberedning och fritidskommitté	1 657	1 639
	Ersättning för övriga arbeten utöver styrelsearbete	60 350	110 820
	Sociala kostnader	29 513	54 719
	Bilersättning	276	244
	Kurser och konferenser	13 375	15 000
		179 851	258 936
	Övriga anställda		
	Lön till vicevärd	214 354	232 270
	Ovriga ersättningar	0	23 239
	Sociala kostnader	27 866	42 177
	Pensionskostnader och förpliktelser	4 852	18 041
		247 072	315 727
		426 923	574 663
Not 7	Avskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	3 138 441	1 015 571
	Inventarier	90 055	101 292
		3 228 496	1 116 863

**Hsb Brf Ripan i Kungälv**

Noter		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga ränteintäkter	1 222	3 818
		1 222	3 818
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 227 333	848 964
	Räntekostnader kortfristiga skulder	131	0
	Övriga finansiella kostnader	302 625	470 335
		1 530 089	1 319 299
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	5 366 350	8 354 672
	Avsättning till underhållsfond	-1 800 000	-3 193 000
	Disposition ur underhållsfond	140 681	159 151
	Resultat efter underhållspåverkan	3 707 031	5 320 823

m



Hsb Brf Ripan i Kungälv

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	91 705 261	91 705 261
Årets investeringar	83 472 958	0
Årets utrangeringar	-6 706 095	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 472 124	91 705 261
Ingående ackumulerade avskrivningar	-53 606 846	-52 591 275
Årets utrangeringar	6 706 095	0
Årets avskrivningar	-3 138 441	-1 015 571
Utgående avskrivningar	-50 039 192	-53 606 846
Bokfört värde byggnader	118 432 932	38 098 415
Bokfört värde mark	1 845 448	1 845 448
Bokfört värde byggnader och mark	120 278 380	39 943 863
Taxeringsvärde för Ripan 1 och Fasanen 1		
Byggnad - bostäder	167 000 000	134 000 000
Byggnad - lokaler	2 322 000	2 477 000
	169 322 000	136 477 000
Mark - bostäder	79 000 000	53 000 000
Mark - lokaler	2 578 000	1 923 000
	81 578 000	54 923 000
Taxeringsvärde totalt	250 900 000	191 400 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	730 981	703 081
Årets investeringar	0	27 900
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	730 981	730 981
Ingående avskrivningar	-493 636	-392 344
Årets avskrivningar	-90 055	-101 292
Utgående avskrivningar	-583 691	-493 636
Bokfört värde	147 290	237 345
Not 13 Pågående ombyggnad		
Ingående saldo	64 638 891	0
Årets nedlagda kostnader stam- och badrumsrenovering	18 834 067	64 638 891
Aktiverad stam- och badrumsrenovering	-83 472 958	0
Ombyggnad lokal till två lägenheter	62 615	0
Utgående saldo	62 615	64 638 891
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
Not 15 Kundfordringar		
Hyses och avgiftsfordringar	21 572	12 730
Övriga kundfordringar	300	300
	21 872	13 030
Not 16 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	12 498 960	21 691 673
Skattekonto	28 380	15 532
	12 527 340	21 707 205

m



HSB Brf Ripan i Kungälv

Noter	2019-12-31	2018-12-31			
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	842 109	884 538			
	842 109	884 538			
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SE-Banken Bolån	32111769	1,72%	2020-12-18	9 669 335	228 860
SE-Banken Bolån	33919034	1,94%	2021-12-28	4 407 500	102 500
SE-Banken Bolån	36519134	1,94%	2021-12-28	4 000 000	0
Stadshypotek	395165	0,96%	2020-01-02	30 000 000	0
Stadshypotek	395166	0,99%	2020-12-30	8 629 090	0
Stadshypotek	492163	0,52%	2020-12-30	15 000 000	0
Stadshypotek	541018	0,75%	2024-12-01	30 000 000	500 000
				101 705 925	831 360
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					100 874 565
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					97 549 125
Ställda säkerheter:					
Fastighetsinteckningar				108 446 000	93 446 000
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				831 360	331 360
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				25 961	37 721
Arbetsgivaravgifter				21 602	33 800
Inre fond				254 613	652 849
				302 177	724 370
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				112 207	127 638
Övriga upplupna kostnader				674 664	826 801
Förutbetalda hyror och avgifter				1 661 004	1 701 189
				2 447 875	2 655 628

Göteborg 17/3 2020

Jan Schütt
Ordförande

Bo Rappu

Gisela Sinclair

Anders Berggren

Leif Johansson

Per Åkerberg

Sara Dahlström

Ted Silverhagen

Vår revisionsberättelse har 20-03-31 avgivits beträffande denna årsredovisning

Göran Ragndahl
Av föreningen vald revisorSusanne Andersson
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 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 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. Revisornas 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 Ripan i Kungälv 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:

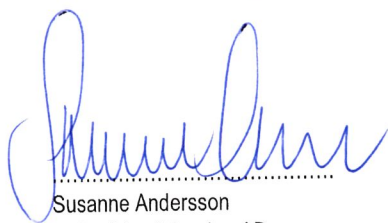
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

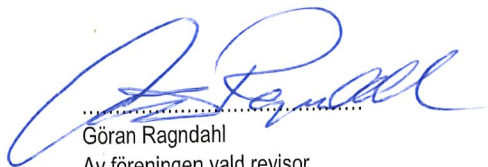
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Göteborg den 31 / 3 2020



Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Göran Ragndahl
Av föreningen vald revisor