



HSB - där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Rytartorpet i Norrköping

Org.nr. 725000-0960

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2018-09-01 - 2019-08-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018/2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 oktober 2018. Styrelsen har sitt säte i Norrköping.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 december 2018.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Roland Nilsson	Ordförande	
Christer Sandberg	Vice ordförande	i tur att avgå
Gert Johansson	Sekreterare	
Bengt Alm	Ledamot	i tur att avgå
Rita Henriksen	Ledamot utsedd av HSB	
Leif Ohlsson	Suppleant	
Lars Stylander	Suppleant	
Mattias Månsson	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare har varit Roland Nilsson, Christer Sandberg, Gert Johansson och Rita Henriksen, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Nina Wallman med Catarina Hultgren som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision i Sverige AB.

Fullmäktigeledamot

Föreningen har utsett Roland Nilsson som fullmäktigeledamot till HSB Östras föreningsstämma samt Christer Sandberg som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har varit Birgitta Johansson, sammankallande och Ingalill Sandberg.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna Ryttartorpet 3 och 5 i Norrköpings kommun med adress Hagagatan 14-18. Husen färdigställdes år 1950-51 och innehåller 63 bostäder om 4 473,5 m², lokaler om 341 m². Föreningen hyr 48 parkeringsplatser av brf Jasminen.

Lägenhetsfördelning:

9 st.	1 rum och kök
36 st.	2 rum och kök
12 st.	3 rum och kök
6 st.	4 rum och kök

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

2006 monterades nya räcken och plåtar på balkongerna och entréerna rustades upp.

2007 upprustades den yttre miljön samt monterades kodlås i entréerna.

2008 fortsatt upprustning av yttre miljö ochläggning av nytt golv i tvättstuga och torkrum.

2010 byte av låssystem, postboxar installerades och upprustning av yttre miljön.

2012 48 st källardörrar byttes ut, resterande källardörrar målades. Väggar och golv i källare målades.

2013 Byte av undercentral. Iordningställande av parkeringsplatser.

2014 Relining av källarstammar, Hagagatan 18. Målning av takfötter, entrétak och balkongtak.

2015 Relining av källarstammar, Hagagatan 14 och 16.

2016 Förbättringar av utemiljön.

2017 Målnings- dränerings- och asfalteringsarbeten.

2018 Målning av entrétak och sockel.





HSB - där möjligheterna bor

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Östra	Ekonomisk förvaltning
Tesåb AB	Fastighetsskötsel
Tesåb AB	Lokalvård
e-on	Elavtal, el och nät
e-on	Fjärrvärme
Com Hem AB	Kabel-Tv och FiberLAN
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Som vicevärd har Roland Nilsson fungerat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts 2019-08-21 av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Underhåll/investeringar

Större underhållsåtgärder/investeringar som har utförts under året:

Bättringsmålning har utförts på söder- och östersidor, 45 946 kr

Föreningen har en 40-årig underhållsplan, vilken revideras årligen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Övrig föreningsinformation

"Ryttartorpsinformation" har skickats ut till de boende i förningen vid ett antal tillfällen. Fr.o.m. 2019-01-01 ingår i årsavgiften även bredband till alla lägenheter via Com Hem AB, 250 Mbit/s.

Medlemsinformation

Under året har sex bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 86 (84). Härutöver är enligt stadgarna HSB-föreningen medlem. För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Föreningens budget för 2019/2020 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Ingen höjning av årsavgifterna under 2019/2020 enligt styrelsebeslut.

Handwritten signature



Flerårsöversikt

	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Årsavgifter bostäder, tkr	2 034	2 034	2 034	2 034	2 034
Årets resultat, tkr	442	528	324	506	626
Balansomslutning, tkr	11 901	11 538	11 348	11 107	11 048
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	455	455	455	455	455
Driftkostnad, kr/kvm *	344	322	332	325	298
Ränta, kr/kvm	5	5	5	5	11
Lån, kr/kvm	926	968	1 023	1 055	1 097
Fond för yttre underhåll, tkr	4 406	4 330	4 324	4 466	4 417
Likviditet %	1012%	1159%	783%		
Soliditet %	59%	57%	53%		

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder (exklusive låneomsättning). Normalt bör talet vara > 100 %

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat

Beräkningarna baseras på total lägenhets- och lokalyta.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2014-01-01 med 3 % och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 455 kr/m².

Förändringar i eget kapital

Eget kapital					
	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	179 080	4 330 281	1 548 702	528 390	6 586 452
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			528 390	-528 390	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		145 000	-145 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		-69 696	69 696		0
Årets resultat				441 706	441 706
Belopp vid årets utgång	179 080	0	4 405 585	2 001 787	441 706
					7 028 158

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 001 787
Årets resultat	441 706
Summa till stämmans förfogande	2 443 493

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	2 443 493
-----------------------------------	-----------

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





HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Ryttartorpet i Norrköping

725000-0960

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 293 712	2 294 870
Övriga rörelseintäkter	3	81 189	65 220
Summa rörelseintäkter		2 374 901	2 360 090
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 369 721	-1 269 438
Övriga externa kostnader	5	-182 797	-137 140
Underhåll enligt plan	6	-69 696	-73 781
Personalkostnader och arvoden	7	-105 308	-95 526
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-190 516	-190 516
Summa rörelsekostnader		-1 918 038	-1 816 401
Rörelseresultat		456 863	543 689
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 407	11 092
Räntekostnader och liknande resultatposter		-25 564	-26 391
Summa finansiella poster		-15 157	-15 299
Resultat efter finansiella poster		441 706	528 390
Årets resultat		441 706	528 390

Tilläggsupplysning

Årets resultat	441 706	528 390
Reservering till fond yttre underhåll	-145 000	-30 000
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll	69 696	73 781
Överskott	366 402	522 171

Anspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

RA



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Ryttartorpet i Norrköping

725000-0960

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2019-08-31	2018-08-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	5 711 381	5 901 897
Summa materiella anläggningstillgångar		5 711 381	5 901 897
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		5 711 881	5 902 397
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	2 086
Övriga fordringar		20 193	1 048
Aktuell skattefordran		6 042	9 862
Avräkningskonto HSB Östra		764 868	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	84 540	73 415
Summa kortfristiga fordringar		875 643	86 411
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	5 313 131	4 895 928
Summa kortfristiga placeringar		5 313 131	4 895 928
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	457	653 153
Summa kassa och bank		457	653 153
Summa omsättningstillgångar		6 189 231	5 635 491
SUMMA TILLGÅNGAR		11 901 112	11 537 888



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Ryttartorpet i Norrköping

725000-0960

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2019-08-31	2018-08-31
-------------	-----	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser		179 080	179 080
Fond för yttre underhåll		4 405 585	4 330 281
Summa bundet eget kapital		4 584 665	4 509 361

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		2 001 787	1 548 702
Årets resultat		441 706	528 390
Summa fritt eget kapital		2 443 493	2 077 091

Summa eget kapital		7 028 158	6 586 452
---------------------------	--	------------------	------------------

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	4 465 353	4 669 369
Leverantörsskulder		101 158	29 952
Övriga skulder	14	40 186	36 434
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	266 257	215 681
Summa kortfristiga skulder		4 872 954	4 951 436

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 901 112	11 537 888
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

NOTER

1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 52 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,46%.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 1 245 000 kr.

2 Nettoomsättning

2018/2019

2017/2018

Årsavgifter	2 034 156	2 034 156
Hyror	260 704	260 782
Hysesbortfall	-4 848	-5 368
Intäkter konsumtionsavgift	3 700	5 300
Summa nettoomsättning	2 293 712	2 294 870

3 Övriga rörelseintäkter

2018/2019

2017/2018

Andrahandsuthyrningar	0	2 274
Överlåtelseavgift	6 853	7 930
Pantförskrivningsavgift	8 210	5 418
Bonus	7 656	0
Övriga intäkter hyra mast, regl. Jasminen, återbäring LF	58 470	49 598
Övriga rörelseintäkter	81 189	65 220

4 Driftskostnader	2018/2019	2017/2018
Löpande underhåll	76 067	29 348
Elavgifter	72 043	60 892
Uppvärmningsavgifter	546 330	570 631
Vatten och avlopp	117 613	124 378
Sophämtning	51 178	38 755
Övrig renhållning	485	7 275
Försäkringar	56 249	51 338
Arrendeavgifter	25 192	24 678
Kabel-tv	96 061	51 455
Fastighetsskötsel	232 432	218 437
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	96 071	92 251
Summa driftskostnader	1 369 721	1 269 438

5 Övriga externa kostnader	2018/2019	2017/2018
Konstaterade förluster på hyresfordringar	0	1 138
Revisionsarvoden	8 813	10 003
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	117 183	114 203
Övriga förvaltningskostnader	10 352	13 560
Medlemsavgift HSB	25 220	25 220
Övriga kostnader, avdragsgilla	270	1 040
Möteskostnader	4 580	1 724
Medlemsaktiviteter	388	3 074
Överlåtelse-/pantförskrivningsavgift	15 991	12 885
Underhållsplan	0	4 293
Summa övriga externa kostnader	182 797	187 140

6 Underhåll enligt plan	2018/2019	2017/2018
Underhåll enligt plan	69 696	73 781
Summa underhåll enligt plan	69 696	73 781

7 Personalkostnader och arvoden	2018/2019	2017/2018
Arvode styrelse	53 035	49 753
Arvode vicevärd	24 823	24 100
Arvode föreningsvald revisor	3 475	3 374
Övriga arvoden	10 650	3 000
Kostnadsersättningar	1 628	1 388
Sociala avgifter	11 697	13 912
Summa personalkostnader och arvoden	105 308	95 526

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark	2019-08-31	2018-08-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2070	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1950	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 079 097	13 079 097
Ingående anskaffningsvärde mark	92 000	92 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 171 097	13 171 097
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-7 269 200	-7 078 684
Årets avskrivningar	-190 516	-190 516
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 459 716	-7 269 200
Utgående redovisat värde	5 711 381	5 901 897
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	34 000 000	26 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	564 000	537 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	20 000 000	9 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	368 000	265 000
Totalt taxeringsvärde	54 932 000	36 202 000
Fastighetsbeteckning: Ryttartorpet 3 och 5		
9 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2019-08-31	2018-08-31
Andel i HSB	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna ränteintäkter	2 591	2 387
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81 949	71 028
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84 540	73 415
11 Övriga kortfristiga placeringar	2019-08-31	2018-08-31
Länsförsäkringar Bank fasträntekonto 6 mån	5 313 131	4 895 928
Summa kortfristiga placeringar	5 313 131	4 895 928

12 Kassa och bank	2019-08-31	2018-08-31
-------------------	------------	------------

Länsförsäkringar Bank placeringskonto företag	457	939
Swedbank	0	652 213
Summa kassa och bank	457	653 153

13 Skulder till kreditinstitut	2019-08-31	2018-08-31
--------------------------------	------------	------------

Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	0,57	2020-02-24	505 402	510 750
Stadshypotek AB	0,57	2020-02-24	1 592 579	1 609 431
Stadshypotek AB	0,57	2020-02-24	1 028 347	1 039 227
Stadshypotek AB	0,57	2020-02-24	1 339 025	1 509 961
			4 465 353	4 669 369

Nästa års amortering beräknas uppgå till	204 016	204 016
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till	4 261 337	4 465 353
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	0	0

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	816 064
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)	3 445 273

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder

Fastighetsinteckningar	6 906 000	6 906 000
Summa ställda säkerheter	6 906 000	6 906 000

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	204 016	204 016
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)	4 261 337	4 465 353
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	4 465 353	4 669 369

14 Övriga skulder	2019-08-31	2018-08-31
-------------------	------------	------------

Personalens källskatt	28 488	22 996
Lagstadgade sociala avgifter	11 698	13 438
Summa övriga kortfristiga skulder	40 186	36 434

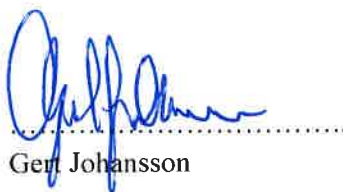
AA

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna arvoden	0	2 891
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	0	473
Upplupna räntekostnader	637	606
Förutbetalda hyresintäkter	3 027	2 974
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	87 514	37 870
Förskottsbetalda hyror och avgifter	173 941	168 258
Avtalsplacerade betalningar	1 138	2 609
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	266 257	215 681

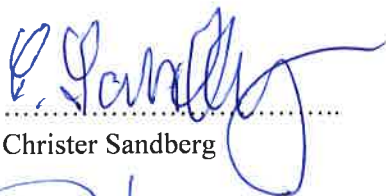
Norrköping *24-10-2019*



Roland Nilsson



Gert Johansson



Christer Sandberg

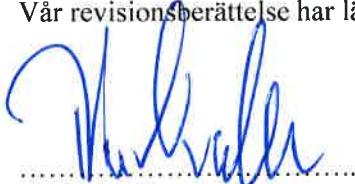


Bengt Alm



Rita Henriksen

Vår revisionsberättelse har lämnats *5/11-2019*



Nina Wallman

Av föreningen vald revisor



Joakim Häll

BoRevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ryttartorpet, org.nr. 725000-0960

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ryttartorpet för år 2018-09-01 – 2019-08-31

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 augusti 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. 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 revisionssed 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. Risker 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ryttartorpet för år 2018-09-01 – 2019-08-31 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.

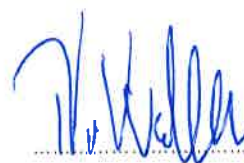
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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.

Norrköping den 5/11-2019



Joakim Häll

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Nina Wallman

Av föreningen vald revisor