



ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Bostadsrättsförening Ryttaren i Oskarshamn

Styrelsens redovisning för verksamhetsåret 2019-01-01 – 2019-12-31

Förvaltningsberättelse 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1942 på fastigheten Gasellen 22 i Oskarshamn, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress Nygränd 17 A-B.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 augusti 2019.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 maj 2019. Antalet röstberättigade medlemmar vid stämman var 7. På stämman beslutades att anta nya stadgar, andra beslutet.

Styrelse

Styrelsen har **t o m föreningsstämman** haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Esa Triwander, ordförande
Robert Wiberg, vice ordförande
Aste Tanhua, sekreterare.
Liselott Koppelomäki
Henrik Gustavsson
Susanne Homman
Mariett Triwander
Torbjörn Melkersson, utsedd av HSB Sydost

Styrelsen har **fr o m föreningsstämman** följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter: Esa Triwander, ordförande
Robert Wiberg, vice ordförande
Henrik Gustavsson, sekreterare.
Liselott Koppelomäki
Aste Tanhua
Susanne Homman
Mariette Triwander
Torbjörn Melkersson, utsedd av HSB Sydost



I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Esa Triwander, Mariette Triwander, Liselotte Koppelomäki och Aste Tanhua.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda möten.

Föreningens firma har under året tecknats av Esa Triwander, Robert Wiberg och Susanne Homman, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Stefan Åstrand vald vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor från BoRevision.

Fullmäktige

Till föreningens fullmäktigeledamot i HSB Sydost valdes vid föreningsstämman Esa Triwander.

Valberedning

Valberedningen har bestått av styrelsen.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Sydost. Fastighetsskötseln och trappstädning har ombesörjts av Christer Wiberg.

Under året har Robert ^WWiberg och Mariette Triwander varit vicevärd.

Fastighetsuppgifter

På föreningens fastighet finns det ett bostadshus med totalt två trapphus. Fastighetens areal är 1 218 kvm.

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	6	
2 rum	<u>12</u>	
Lägenheter bostadsrätt	18	855
P-platser under tak	8	
P-platser för besökare	8	

Försäkringar

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Kalmar. Föreningen har tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg. Kollektivt bostadsrättstillägg innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtta med bostadsrätt är försäkrade. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg tillsammans med sin hemförsäkring.

Bostadsrättstillägget kan ersätta skador på egendom som medlemmen ansvarar för i lägenheten samt i övriga utrymmen som ingår i upplåtelsen. Bostadsrättstillägget kan även ersätta skador på mark, om marken ingår i upplåtelsen. Vid ersatt skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen

Uppvärmning och ventilation

Uppvärmning sker med fjärrvärme. Värmekostnaden ingår i årsavgiften. Föreningens ventilations-system är självdrag. Installation av anordning som påverkar husets ventilation kräver styrelsens tillstånd.

PEL

**Större underhåll, investeringar, OVK m m.**

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2000	Utbyte av balkongdörrar och intilliggande fönster i samtliga lägenheter med balkong.
2002	Målning av samtliga balkongtak och golv. Stamreovering enligt Proline-metoden.
2003	Klinkergolv i tvättstuga och torkrum.
2005	Installation av fjärrvärme.
2008	Byte av fönster. Byte av elledningar i källare. Ny utrustning i torkrum. Energideklaration. Nya lägenhets- och källardörrar + postfack i entrén.
2008-2009	Omdragning av elledningar och byte av centraler i 17 lägenheter.
2009	Ommålning och dekoration av fastighetens båda trapphus.
2010	Byte tvättmaskin och centrifug.
2011	Asfaltering och markanläggning.
2013	Isolering av vind. Byte av tvättmaskin.
2017	Nya värmestammar och eldragning.
2018	Byte av lås samtliga dörrar.
2019	Energideklaration.

Miljöfrämjande åtgärder

Föreningen har källsortering av hushållssopor, returpapper, metall, glas, plast och batterier.

Förbrukningsstatistik för gemensam värme/vatten/el

	2019	2018	2017	2016	2015
Fjärrvärmeförbrukning i Mwh	137,2	143,9	136,0	133,7	126,6
Värmekostnad kr/kvm Lokal- och bostadsyta är 855 kvm	141,5	148,5	142,6	139,0	130,9
El i Mwh	11,0	9,4	7,3	9,7	11,3
Vatten i kbm Kubikmeter per lägenhet	1 162 65	1 056 59	1 219 67	1 120 62	1 150 64

Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Underhåll, investeringar, reparationer, OVK m m under året**

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som har uppdaterats under året. Föreningen har avtal om aktiv underhållsplan. Tjänsten innebär att förening får hjälp med sin underhållsplanering av HSB Sydost och okulär besiktning. Årlig fastighetsbesiktning har inte utförts.

PEG



Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 3 % under 2019. Styrelsen har vidare beslutat att höja årsavgiften med 1 % per 1 januari 2020.

2020-01-01 uppgår avgifterna för bostadslägenheterna till i genomsnitt 742,44 kr/kvm inkl värme.

Medlemsinformation

Av föreningens 18 bostadsrätter har under året 3 (1) lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 22 (21). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt. HSB Sydost innehar även medlemskap i föreningen enligt stadgarna. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	651	628	614	607	600
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3	-114	23	43	121
Balansomslutning (tkr)	1 179	1 211	1 347	1 363	710
Eget kapital (tkr)	553	556	669	647	605
Taxeringsvärde (tkr)	5 181	4 723	4 723	4 723	4 202
-varav byggnad (tkr)	3 900	3 655	3 655	3 655	3 295
Soliditet (%)	47	46	50	47	85
Likviditet	53	217	293	344	378
Justerad likviditet	286				
Årsavgift bostäder 31/12 (kr/kvm)	735	714	698	681	681
Total låneskuld (tkr)	510	540	570	600	0
Låneskuld (kr/kvm*)	596	632	667	702	0
Underhållsfond (tkr)	422	378	450	373	311
Avskrivning (kr/kvm*)	56	56	56	29	29
Räntekostnader (kr/kvm*)	8	8	9	1	0
Räntekänslighet (%)	0,8	0,9	1,0	1,0	

*=Bostadsrättsyta

Definitioner av nyckeltalen:

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %.

Justerad likviditet innebär att endast beräknad amortering tas med som kortfristig skuld på lån som konverteras nästa år.

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.

Räntekänslighet beskriver påverkan på årsavgifterna vid 1%-enhets ränteändring på föreningens lånskulder.

PEG



Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 130	0	377 891	276 260	-113 781
Resultatdisposition enligt Stämmobeslut			0	-113 781	113 781
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			60 000	-60 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-15 931	15 931	
Årets resultat					-2 597
Belopp vid årets utgång	15 130	0	421 960	118 410	-2 597

Förväntad framtida utveckling

Budget 2020

Budgeten visar ett litet negativt resultat. I budgeten ingår en avsättning till underhållsfond med 60 000 kr. Räntekostnaderna har beräknats till 7 000 kr.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/i anspråkstagande av underhållsfond	162 479,48
Årets resultat	-2 597,24
Reservering till underhållsfond enligt underhållsplan	-60 000,00
Ianspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	15 931,00

Summa till stämmans förfogande

115 813,24

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning

115 813,24

**RESULTATRÄKNING**2019-01-01
2019-12-312018-01-01
2018-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	651 079	627 684
Summa rörelseintäkter		651 079	627 684

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 3	-308 343	-309 798
Övriga externa kostnader	Not 4	-93 140	-75 458
Underhåll enligt plan	Not 5	-15 931	-148 303
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-181 426	-152 653
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-48 047	-48 047
Summa rörelsekostnader		-646 887	-734 259

Rörelseresultat

4 192 -106 576

Finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 744	-7 205
Övriga finansiella poster	Not 8	-45	0
Summa finansiella poster		-6 789	-7 205

Årets resultat

-2 597 -113 781

Tilläggsupplysning

Årets resultat		-2 597	-113 781
Reservering till fond för yttre underhåll		-60 000	-76 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		15 931	148 303
Överföring till balanserat resultat		-46 666	-41 478

RLL

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

Byggnader och mark

Not 9

846 615

894 662

Summa materiella anläggningstillgångar

846 615

894 662

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10

500

500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500

500

Summa anläggningstillgångar**847 115****895 162****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB

312 782

300 050

Övriga kortfristiga fordringar

549

4

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11

18 087

16 231

Summa kortfristiga fordringar

331 419

316 285

Summa omsättningstillgångar**331 419****316 285****Summa tillgångar****1 178 534****1 211 447**

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

Medlemsinsatser	15 130	15 130
Fond för yttre underhåll	421 960	377 891
Summa bundet eget kapital	437 090	393 021

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	118 410	276 260
Årets resultat	-2 597	-113 781
Summa fritt eget kapital	115 813	162 479

Summa eget kapitalNot 12 **552 903** **555 500****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	0	510 000
Summa långfristiga skulder		0	510 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		510 000	30 000
Leverantörsskulder		30 649	38 064
Aktuell skatteskuld	Not 14	1 295	1 106
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	4 097	1 205
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	79 589	75 571
Summa kortfristiga skulder		625 630	145 946

Summa skulder**625 630** **655 946****Summa eget kapital och skulder****1 178 534** **1 211 447**

P&G



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

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

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,5% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

Reda



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	628 500	610 224
	Hysesintäkt garage och bilplatser	16 320	16 320
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	6 259	1 138
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	0	2
		651 079	627 684
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-2 465	-23 276
	El	-17 476	-15 477
	Uppvärmning	-121 010	-126 980
	Vatten	-37 299	-39 652
	Renhållning	-26 724	-22 919
	TV, bredband, iptelefoni	-55 708	-55 704
	Obligatoriska besiktningar	-16 113	0
	Serviceavtal	-613	0
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-4 001	-1 047
	Försäkringar	-10 681	-9 491
	Fastighetsskatt	-15 543	-14 169
	Övriga driftskostnader	-710	-1 084
		-308 343	-309 798
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-8 500	-8 025
	Förvaltningskostnader	-53 735	-50 662
	Kostnader överlåtelse och panter	-5 349	-2 048
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-88	0
	Förbrukningsinventarier	-10 856	0
	Medlemsavgifter HSB	-10 687	-10 687
	Stämma och styrelse	-3 925	-4 036
		-93 140	-75 458
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	0	-126 015
	Underhåll installationer	0	-22 288
	Underhåll övrigt	-15 931	0
		-15 931	-148 303
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-57 800	-54 800
	Löner för anställda*	-47 500	-42 350
	Vicevärdsarvode	-37 292	-21 667
	Revisionsarvode	-2 500	-2 500
	Sociala avgifter	-36 334	-31 336
		-181 426	-152 653
	*Medelantal anställda 1 st		
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-27 779	-27 779
	Markanläggningar	-20 268	-20 268
		-48 047	-48 047
Not 8	Övriga finansiella poster		
	Aviseringsavgifter lån	-45	0
		-45	0

P20

**Not 9 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2081.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	1 895 753	1 895 753
Ingående anskaffningsvärde mark	2 800	2 800
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	202 678	202 678
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 101 231	2 101 231

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-1 044 427	-1 016 648
Årets avskrivningar byggnader	-27 779	-27 779
Ingående avskrivningar markanläggningar	-162 142	-141 874
Årets avskrivningar markanläggningar	-20 268	-20 268
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 254 616	-1 206 569

Utgående bokfört värde

	846 615	894 662
--	----------------	----------------

Bokförda värden byggnader	823 547	851 326
Bokförda värden mark	2 800	2 800
Bokförda värden markanläggningar	20 268	40 536

Fastighetsbeteckning: Gasellen 22

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1942	3 900 000	1 281 000	5 181 000	4 723 000
		3 900 000	1 281 000	5 181 000	4 723 000

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	11 283	10 681
Förutbetald el, värme, vatten, renhållning	2 162	908
Förutbetald kabel-TV och bredband	4 642	4 642
	18 087	16 231

**Not 12 Eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	15 130	0	377 891	276 260	-113 781
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	-113 781	113 781
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			60 000	-60 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-15 931	15 931	
Årets Resultat					-2 597
Belopp vid årets utgång	15 130	0	421 960	118 410	-2 597

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	2020-10-23	1,26%	2020-10-23	510 000 *	30 000
				510 000	30 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,26%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					120 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					360 000
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

*Föreningen har ett lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	659 750	659 750
varav i eget förvar	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	659 750	659 750

Not 14 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	1 295	1 097
Slutskatteskuld föregående år	0	9
	1 295	1 106

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	2 892	780
Arbetsgivaravgifter	1 205	425
	4 097	1 205

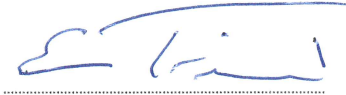


Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	0	7 400
Upplupna sociala avgifter	0	1 211
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	19 054	21 428
Upplupna räntekostnader	590	643
Upplupen revision	8 500	8 025
Förutbetalda årsavgifter och hyror	51 445	36 864
	<u>79 589</u>	<u>75 571</u>

Oskarshamn 14 2020

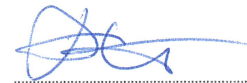

Aste Tanhua

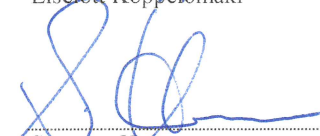

Esa Triwander


Henrik Gustavsson


Liselott Koppelomäki

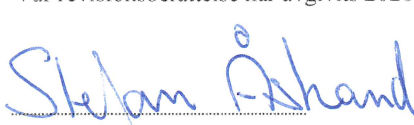

Mariette Triwander


Robert Wiberg


Susanne Homman


Torbjörn Melkersson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-04-01


Stefan Åstrand
Revisor vald av föreningsstämman


Per-Erik Gilberg
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ryttaren i Oskarshamn, org.nr. 732800-0471

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ryttaren i Oskarshamn 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. 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 uppger, 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 Rytteren i Oskarshamn 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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.

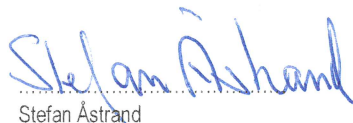
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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.

Oskarshamn den 1 / 4 2020



Per-Erik Gillberg
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Stefan Åstrand
Av föreningen vald revisor