

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Ryttaren i Varberg

Org.nr 749600-0626

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01--2020-12-31,
föreningens 57:e verksamhetsår.
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

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

- Renovering av fasader (2013)
- Åtgärder av belysning i trapphus och källare, samt belysning på gårdar och entrédörrar (2015)
- Byte av lägenhetsdörrar och lås (2016)
- Byte av handledare och målningsarbete i trappuppgångar (2016)
- Översyn och renovering av takfot, hängrännor och stuprör (2016)
- Renovering av bastu (2017)
- Renovering av källargolv (2017)
- Byte av tvättmaskiner (2017)
- Byte av tryckhållningsanläggning för värmesystem (2017)
- Spolning och filmning av stammar (2018)
- Byte av torktumlare och torkskåp (2019)
- OVK besiktning (2019)
- Injustering & byte av frånluftsfläktar (2019)
- Iordningsställande av nytt övernattningsrum (2019)
- Iordningsställande av odlingslotter (2019)

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Relining av stammar
- Fortsatt OVK besiktning

Fastighetsbesiktning utförs kontinuerligt under året. Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2020-10-14

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

- Byte av tak på kvarstående hus

Övrigt

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

Budget för år 2021

Budgeten visar på ett positivt resultat efter att 600 000 kr reserverats för 2021 års behov av underhållsfondering enligt styrelsens bedömning.

Framtida underhåll

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Underhållskostnaderna för de närmaste 10 åren har beräknats till 5 512 000 kr.

Ekonomi

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

Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2021 har man beslutat att inte höja

årsavgifter för 2021. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 610 kr/ m² bostadslägenhetsyta. *12*

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 851 073. Under året har föreningen amorterat 159 220 kr.

Väsentliga avtal

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

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27. På stämman deltog 21 medlemmar, varav 15 stycken röstberättigade, samt 24 stycken poströster.

Vid årets början hade föreningen 157 medlemmar. Under året har medlemsantalet i föreningen minska med två medlemmar. Vid årets slut hade föreningen 155 st medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit bonus från HSB Göta.

Under året har 13 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit	
Linnéa Hagsten	ordförande
Cecilia Magnusson	ledamot, vice ordförande
Angelica Forsaeus	ledamot, sekreterare
Kjell johansson	ledamot
Henrik Björnberg	ledamot
Micael Hagsten	ledamot
Fredric Alm Kallebäck	ledamot
Lars-Erik Wicksell	HSB-ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ordförande Linnéa Hagsten, samt ledamöterna Angelica Forsaeus, Kjell Johansson och Fredric Alm Kallebäck.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Linnéa Hagsten, Cecilia Magnusson, Angelica Forsaeus och Henrik Björnberg, två i förening.

Vicevärd har varit HSB Förvaltning i Varberg.

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

Föreningens representant till HSB:s distriktsstämma har Lars-Erik Wicksell.

Valberedning har varit Carina Johansson, sammankallande och Peter Heiman. *κ*

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettomsättn, tkr	5 374	5 420	5 379	5 400	5 376
Resultat efter finansiella poster, tkr	396	629	1 036	1 118	1 321
Balansomslutning, tkr	18 137	17 901	17 339	16 335	16 571
Eget kapital, tkr	11 921	11 525	10 896	9 860	8 742
Taxeringsvärde, tkr	103 402	103 402	80 503	80 503	80 503
- varav byggnad, tkr	69 589	69 589	57 170	57 170	57 170
Underhållsfond tkr	2 835	2 628	2 146	1 108	746
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	610	610	610	610	610
Bankskuld kr/m ²	597	618	637	658	658
Räntekostnader kr/m ²	7	7	9	14	15

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	618 310	0	2 628 320	7 649 397	629 246
Avsättning underhåll 2020			1 100 000	-1 100 000	
Anspråk yttre underhåll 2020			-893 101	893 101	
Överföring till balanserat resultat				629 246	-629 246
Årets resultat					396 062
Belopp vid årets slut	618 310	0	2 835 219	8 071 744	396 062

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	8 071 744
Årets resultat	<u>396 062</u>
	8 467 806

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>8 467 806</u>
	8 467 806

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 2 835 219 kr.

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



Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 373 788	5 420 419
Summa rörelsens intäkter		5 373 788	5 420 419
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-3 276 331	-3 299 810
Periodiskt underhåll	Not 3	-893 101	-872 286
Övriga externa kostnader	Not 4	-52 250	-51 850
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-239 612	-162 783
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-456 774	-356 306
Summa rörelsens kostnader		-4 918 068	-4 743 035
Rörelseresultat		455 720	677 384
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 283	14 365
Räntekostnader och liknande resultatposter		-62 941	-62 503
Summa finansiella poster		-59 658	-48 138
Årets resultat		396 062	629 246
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		396 062	629 246
Reservering till fond för yttre underhåll		-1 100 000	-1 100 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		893 101	872 286
Resultat efter fondförändring		189 163	401 532



Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 7	14 188 489	10 524 611
Mark		884 200	884 200
Markanläggningar	Not 8	340 578	383 150
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	395 611	454 971
		<u>15 808 878</u>	<u>12 246 932</u>

Finansiella anläggningstillgångar

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

Summa anläggningstillgångar

15 809 378 12 247 432

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		0	7 697
Avräkningskonto HSB Göta		1 484 124	1 355 045
Övriga fordringar	Not 11	60 035	45 521
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	283 519	245 251
		<u>1 827 678</u>	<u>1 653 514</u>

Kortfristiga placeringar

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

Summa omsättningstillgångar

2 327 678 5 653 514

Summa tillgångar

18 137 056 17 900 947 ⁰²

**Balansräkning****2020-12-31 2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

618 310

618 310

Fond för yttre underhåll

2 835 219

2 628 320

3 453 529

3 246 630

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

8 071 744

7 649 397

Årets resultat

396 062

629 246

8 467 806

8 278 643

Summa eget kapital

11 921 335

11 525 273

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

0

4 884 393

0

4 884 393

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

4 851 073

125 900

Leverantörsskulder

620 366

651 933

Skatteskulder

7 673

3 071

Fond för inre underhåll

269 308

261 950

Övriga skulder

Not 15

8 549

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

458 752

448 427

6 215 721

1 491 280

Summa skulder

6 215 721

6 375 673

Summa eget kapital och skulder**18 137 056****17 900 947**

p

Noter

2020-01-01 **2019-01-01**
2020-12-31 **2019-12-31**

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

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

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

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank, då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

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



Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
-------	--------------------------	--------------------------

Eventualförpliktelser

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Uppskattningar och bedömningar**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	4 949 868	4 949 868
	Hyror	348 647	409 607
	Övriga intäkter	93 213	78 884
	Bruttoomsättning	5 391 728	5 438 359
	Avsatt till inre fond	-17 940	-17 940
		5 373 788	5 420 419
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	606 113	604 604
	Reparationer	141 566	258 290
	El	138 540	208 976
	Uppvärmning	934 096	855 549
	Vatten	372 603	325 231
	Sophämtning	147 590	137 429
	Kabel-TV, internet	315 700	315 700
	Övriga avgifter	56 739	60 060
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	201 108	196 506
	Förvaltningsarvoden	282 786	274 275
	Övriga driftskostnader	79 490	63 191
		3 276 331	3 299 810
Not 3	Periodiskt underhåll		
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	893 101	872 286
		893 101	872 286
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	10 750	10 350
	Medlemsavgifter	41 500	41 500
		52 250	51 850
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	183 325	90 910
	Revisorsarvode	6 975	4 550
	Löner och andra ersättningar	0	32 850
	Sociala kostnader	49 312	34 473
		239 612	162 783



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsföreningen Rytteren i Varberg, 749600-0626

Noter		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	354 842	254 374
	Inventarier	59 360	59 360
	Markanläggningar	42 572	42 572
		456 774	356 306 ^{kl}



Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 7 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2082	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1963	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	21 656 934	21 656 934
Årets investeringar	4 018 720	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 675 654	21 656 934
Korrigerings av byggnadernas värde, rättelse utrangering år 2016		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 132 323	-10 877 949
Årets avskrivningar	-354 842	-254 374
Utgående avskrivningar	-11 487 165	-11 132 323
Utgående bokfört värde	14 188 489	10 524 611
Taxeringsvärde för Ryttaren 1 & 2		
Byggnad - bostäder	68 000 000	68 000 000
Byggnad - lokaler	1 589 000	1 589 000
	69 589 000	69 589 000
Mark - bostäder	32 000 000	32 000 000
Mark - lokaler	1 813 000	1 813 000
	33 813 000	33 813 000
Taxeringsvärde totalt	103 402 000	103 402 000
Not 8 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	425 722	0
Årets investeringar	0	425 722
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	425 722	425 722
Ingående ackumulerade avskrivningar	-42 572	0
Årets avskrivningar	-42 572	-42 572
Utgående avskrivningar	-85 144	-42 572
Bokfört värde	340 578	383 150
Not 9 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	593 601	234 485
Årets investeringar	0	359 116
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	593 601	593 601
Ingående avskrivningar	-138 630	-79 270
Årets avskrivningar	-59 360	-59 360
Utgående avskrivningar	-197 990	-138 630
Bokfört värde	395 611	454 971
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500



Noter		2020-12-31	2019-12-31			
Not 11	Övriga fordringar					
	Skattekonto	60 035	45 521			
		60 035	45 521			
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	283 519	245 251			
		283 519	245 251			
Not 13	Kortfristiga placeringar					
	Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
	HSB Göta ek för BOLAG	2020-11-04	2021-02-04	3 mån	0,30%	500 000
						500 000
Not 14	Skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
	SE-Banken Bolån	40631216	0,92%	2021-01-28	1 317 445	1 317 445
	SE-Banken Bolån	42865842	1,13%	2021-01-28	2 677 064	2 677 064
	SE-Banken Bolån	42865869	0,89%	2021-01-28	856 564	856 564
					4 851 073	4 851 073
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					4 054 973
	Kortfristig del av långfristig skuld				4 851 073	125 900
	Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.					
	Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
	Uttagna pantbrev i fastighet				12 057 500	12 057 500
Not 15	Övriga kortfristiga skulder					
	Källskatt				3 483	0
	Arbetsgivaravgifter				2 663	0
	Övriga kortfristiga skulder				2 403	0
					8 549	0
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Upplupna räntekostnader				2 249	1 992
	Förutbetalda hyror och avgifter				456 503	446 435
					458 752	448 427

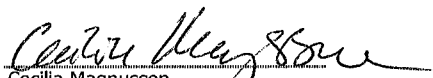
Noter

2020-12-31

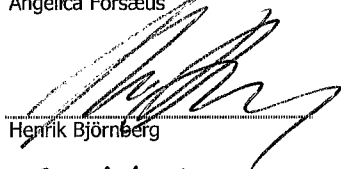
2019-12-31

Varberg 24 / 2 2021


Angelica Forsæus


Cecilia Magnusson

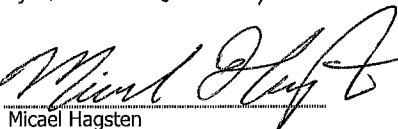

Fredric Alm Kallebäck


Henrik Björnberg


Kjell Johansson


Lars-Erik Wicksell


Linnéa Hagsten


Micael Hagsten

Vår revisionsberättelse har 2021 - 02 - 24 avgivits beträffande denna årsredovisning


Sten Wandel
Av föreningen vald revisor


Fiola Rexhepi
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ryttaren i Varberg för räkenskapsåret 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 Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor 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 Ryttaren i Varberg 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:

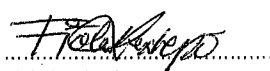
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

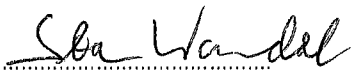
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Varberg den 24/2 2021



Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Sten Wandel
Av föreningen vald revisor