

Årsredovisning

Riksbyggens Bostadsrättsförening
Hagelbössan
Org nr: 733600-1149

2019-07-01 – 2020-06-30



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens
Bostadsrättsförening Hagelbössan får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1965-03-03. Nuvarande stadgar registrerades 2018-06-20. Föreningen har sitt säte i Västerviks kommun.

Årets resultat jämfört med budget blev ca 20 tkr bättre.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 125 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 028 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hagelbössan 3 i Västerviks kommun. På fastigheten finns 7 byggnader med 119 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1968/1969. Fastighetens adress är Markörgatan 30-42 i Västervik.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
19	25	50	16	9	119

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
77	18	106

Total bostadsarea 9 344 m²
Total lokalarea 710 m²

Årets taxeringsvärde 75 601 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 75 601 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Fastighetsförvaltning	Riksbyggen
Kabel-TV	Telenor
VVS	VVS-Råd

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 389 tkr och planerat underhåll för 335 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Underhållsbehovet enligt underhållsplanen är ca 16 miljoner kronor de närmaste tio åren. Åtgärder enligt underhållsplanen kan komma att tidigare- eller senareläggas beroende på behov.

Avsättning till föreningens underhållsfond för verksamhetsåret sker med 849 tkr, vilket är den rekommenderade avsättningen enligt underhållsplanen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte UC, kulvert och kallvattenledningar	2014/2016
Stambyte	2010/2012
OVK besiktning	2017/2018
Installationer	2018/2019
Markytor	2018/2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt, byte franska balkonger	335 175 kr 

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Loman	Ordförande	Avgick 2020-05-12
Diana Johansson	Vice ordförande	T.o.m 2020-05-12
Diana Johansson	Ordförande	Fr.o.m 2020-05-15
Rosita Ottosson	Sekreterare	2021
Jan Nilsson	Ledamot	Avgick 2020-05-12
Roland Bergström	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Clas Andersson	Suppleant	2020
Nils Ottervik	Suppleant	2020
Oskar Ege	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor	2020
Kristina Anderson	Huvudansvarig revisor	2020
Ulrik Alvarsson	Förtroendevald revisor	2020
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Maria Sjötang		2020
Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Margareta Tegheim		2020
Tatyana Andersson	Sammanställande	2020

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har utbrottet av covid-19 inträffat och vi har särskilt beaktat hur effekterna av utbrottet påverkar/kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal vid räkenskapsårets början uppgick till 138 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 144 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 23 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

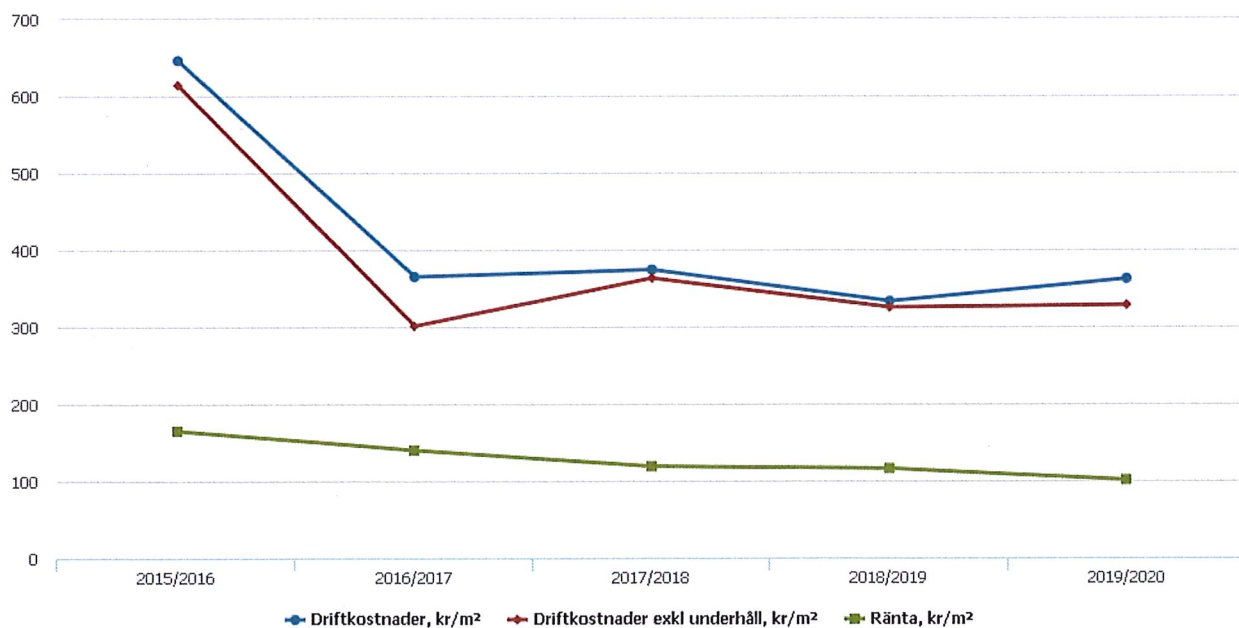
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2013-01-01 då den höjdes med 50 kr per kvm.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgift med 3% från och med 2020-07-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 792 kr/m²/år. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	7 683	7 683	7 665	7 649	7 599
Resultat efter finansiella poster	902	1 087	619	457	-2 630
Soliditet %	3	1	-1	-3	-4
Likviditet %	207	174	110	81	53
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	792	792	792	792	792
Driftkostnader, kr/m ²	362	333	374	365	646
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	328	325	363	301	614
Ränta, kr/m ²	101	116	119	140	165
Underhållsfond, kr/m ²	265	214	140	73	59
Lån, kr/m ²	3 737	3 840	3 945	4 053	4 154



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	839 861	2 153 160	-3 542 500	936 096
Disposition enl. årsstämmobeslut			936 096	-936 096
Reservering underhållsfond		849 000	-849 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-335 175	335 175	
Årets resultat				902 245
Vid årets slut	839 861	2 666 985	-3 120 229	902 245

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 606 404
Årets resultat	902 245
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-849 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	335 175
Summa	-2 217 984

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	-2 217 984
--	-------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 683 562	7 682 932
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120 398	115 167
Summa rörelseintäkter		7 803 960	7 798 099
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 637 559	-3 346 106
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 022 051	-1 060 694
Personalkostnader	Not 6	-109 174	-159 883
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 125 471	-1 158 575
Summa rörelsekostnader		-5 894 255	-5 725 259
Rörelseresultat		1 909 705	2 072 840
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	17 136
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	8 849	10 111
Räntekostnader	Not 10	-1 016 309	-1 163 991
Summa finansiella poster		-1 007 460	-1 136 744
Resultat efter finansiella poster		902 245	936 096
Resultat före skatt		902 245	936 096
Årets resultat		902 245	936 096

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	35 470 619	36 575 988
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	80 407	100 508
Summa materiella anläggningstillgångar		35 551 025	36 676 496
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	178 500	178 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		178 500	178 500
Summa anläggningstillgångar		35 729 525	36 854 996
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 054	34 559
Övriga kortfristiga fordringar		22 747	7 680
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	74 575	111 205
Summa kortfristiga fordringar		101 376	153 444
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	3 964 582	2 997 404
Summa kassa och bank		3 964 582	2 997 404
Summa omsättningstillgångar		4 065 958	3 150 848
Summa tillgångar		39 795 483	40 005 844



Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		839 861	839 861
Fond för yttre underhåll		2 666 985	2 153 160
Summa bundet eget kapital		3 506 846	2 993 021
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 120 229	-3 542 500
Årets resultat		902 245	936 096
Summa fritt eget kapital		-2 217 984	-2 606 404
Summa eget kapital		1 288 862	386 617
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	36 543 768	37 653 768
Summa långfristiga skulder		36 543 768	37 653 768
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	1 030 000	950 496
Leverantörsskulder		8 557	134 261
Skatteskulder		16 324	10 136
Övriga skulder	Not 17	9 162	1 570
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	898 811	868 996
Summa kortfristiga skulder		1 962 854	1 965 459
Summa eget kapital och skulder		39 795 484	40 005 844



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	50	2040
Tillkommande utgifter (entrédörrar)	Linjär	20	Färdigavskriven
Tillkommande utgifter (ventilation)	Linjär	15	2021
Tillkommande utgifter (garage 1)	Linjär	33	2027
Tillkommande utgifter (garage 2)	Linjär	33	2030
Tillkommande utgifter (mopedgarage)	Linjär	33	2039
Tillkommande utgifter (stambyte)	Linjär	50	2063
Tillkommande utgifter (UC, kulvert mm)	Linjär	40	2056
Tillkommande utgifter (balkonger)	Linjär	25	2019
Tillkommande utgifter (altaner)	Linjär	10	2025
Installationer (bokningssystem)	Linjär	10	2024

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	7 397 256	7 397 256
Hyrer, lokaler	50 661	50 769
Hyrer, garage	97 740	99 540
Hyrer, p-platser	152 280	151 250
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 115	-1 843
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-7 560	-4 290
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 700	-9 750
Summa nettoomsättning	7 683 562	7 682 932

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Balkonginglasning	108 180	108 300
Fakturerade kostnader	12 056	4 117
Övriga rörelseintäkter	163	2 750
Summa övriga rörelseintäkter	120 398	115 167

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-335 175	-76 169
Reparationer	-389 256	-337 584
Självrisk	0	-46 500
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-182 061	-175 873
Försäkringspremier	-103 916	-100 182
Kabel- och digital-TV	-214 440	-215 087
Återbäring från Riksbyggen	0	11 900
Serviceavtal	-15 282	0
Obligatoriska besiktningar	0	-810
Bevakningskostnader	-3 098	-998
Snö- och halkbekämpning	-5 956	-21 449
Statuskontroll	0	-4 194
Förbrukningsinventarier	0	-14 502
Fordons- och maskinkostnader	0	-323
Vatten	-476 974	-455 978
Fastighetsel	-605 988	-655 057
Uppvärmning	-1 116 313	-1 107 163
Sophantering och återvinning	-157 672	-140 413
Förvaltningsarvode drift	-31 428	-5 725
Summa driftkostnader	-3 637 559	-3 346 106



Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-946 168	-925 991
Hyra inventarier & verktyg	-681	0
IT-kostnader	0	-4 459
Företagsförsäkringar	-211	0
Övriga riskkostnader	-11 615	0
Styrelsearvode	0	-20 507
Arvode, yrkesrevisorer	-16 188	-17 313
Övriga förvaltningskostnader	-30 388	-19 408
Kreditupplysningar	0	-17 185
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 814	0
Kontorsmateriel	0	-242
Telefon och porto	-1 680	-1 946
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-36	0
Medlems- och föreningsavgifter	-10 710	-16 065
Serviceavgifter	0	-7 830
Bankkostnader	-1 560	-1 573
Övriga externa kostnader	0	-28 175
Summa övriga externa kostnader	-1 022 051	-1 060 694

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-38 600	-100 000
Sammanträdesarvoden	-47 400	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 500	-21 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-991
Sociala kostnader	-14 674	-37 892
Summa personalkostnader	-109 174	-159 883

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-201 534	-201 534
Avskrivningar tillkommande utgifter	-903 836	-936 940
Avskrivning Installationer	-20 102	-20 102
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 125 471	-1 158 575



Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Utdelning andelar	0	17 136
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	17 136

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	4 581	9 155
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	4 268	956
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8 849	10 111

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 016 296	-1 162 488
Övriga räntekostnader	-13	-1 503
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 016 309	-1 163 991



Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	10 076 676	10 076 676
Mark	1 610 757	1 610 757
Tillkommande utgifter	40 528 128	40 528 128
Markanläggning	1 023 727	1 023 727
	53 239 288	53 239 288

Summa anskaffningsvärde vid årets slut
53 239 288 53 239 288
Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-5 882 446	-5 680 912
Tillkommande utgifter	-9 757 128	-8 820 188
Markanläggningar	-1 023 727	-1 023 727
	-16 663 301	-15 524 827

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-201 534	-201 534
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-903 836	-936 940
	-1 105 370	-1 138 474

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut
-17 768 671 -16 663 301
Restvärde enligt plan vid årets slut
35 470 617 36 575 988
Varav

Byggnader	3 992 696	4 194 231
Mark	1 610 757	1 610 757
Tillkommande utgifter	29 867 164	30 771 000



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	277 092	277 092
Installationer	201 018	201 018
	478 110	478 110
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	478 110	478 110
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-277 092	-277 092
Installationer	-100 510	-80 408
	-377 602	-357 500
Årets avskrivningar		
Installationer	-20 102	-20 102
	-20 102	-20 102
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-277 092	-277 092
Installationer	-120 611	-100 510
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-397 703	-377 602
Restvärde enligt plan vid årets slut	80 407	100 508
Varav		
Installationer	80 407	100 508

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Andra långfristiga fordringar	178 500	178 500
Summa andra långfristiga fordringar	178 500	178 500

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	0	4 622
Förutbetalda försäkringspremier	53 030	50 886
Förutbetalda driftkostnader	0	998
Förutbetalda kostnad bredbandsanslutning	0	53 104
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 545	1 595
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	74 575	111 205



Not 15 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel	0	1 211 634
Transaktionskonto Swedbank	3 959 582	1 780 769
Summa kassa och bank	3 964 582	2 997 404

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	37 573 768	38 604 264
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 030 000	-950 496
Långfristig skuld vid årets slut	36 543 768	37 653 768

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	1,54%	2020-01-30	6 400 000	150 000	6 250 000
STADSHYPOTEK	1,79%	2021-04-30	3 276 445	84 000	3 192 445
STADSHYPOTEK	2,13%	2022-01-30	6 342 500	180 000	6 162 500
STADSHYPOTEK	5,21%	2022-01-30	6 400 000	150 000	6 250 000
STADSHYPOTEK	1,83%	2022-12-01	2 786 688	40 000	2 746 688
STADSHYPOTEK	1,84%	2023-01-30	2 445 835	140 000	2 305 835
STADSHYPOTEK	1,80%	2024-01-30	6 412 500	150 000	6 262 500
STADSHYPOTEK	1,67%	2024-06-01	3 034 876	120 000	2 914 876
STADSHYPOTEK	2,48%	2025-07-30	1 505 420	16 496	1 488 924
Summa			38 604 264	1 030 496	37 573 768,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 030 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 4 120 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 32 423 768 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 2 lån på totalt 9 442 445 kr med villkorsändringsdag under nästkommande räkenskapsår. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under nästkommande räkenskapsår. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.



Not 17 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Övriga skulder	613	0
Skuld sociala avgifter och skatter	0	25
Avräkning hyror och avgifter	2 160	1 545
Summa övriga skulder	2 773	1 570

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna sociala avgifter	35 000	37 704
Upplupna räntekostnader	-13 716	14 063
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	26 785	5 768
Upplupna elkostnader	40 814	39 854
Upplupna vattenavgifter	39 720	37 750
Upplupna värmekostnader	35 865	35 941
Upplupna kostnader för renhållning	14 478	11 386
Upplupna revisionsarvoden	16 000	16 000
Upplupna styrelsearvoden	106 000	120 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	597 865	550 529
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	898 811	868 996

Not Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckning	42 700 000	42 700 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Styrelsens underskrifter

Västervik 20201028

Ort och datum

Diana Johansson

Diana Johansson

Rosita Ottosson

Rosita Ottosson

Roland Bergström

Roland Bergström

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 5 november 2020*

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Kristina Anderson

Kristina Anderson
Godkänd revisor

Ulrik Alvarsson

Ulrik Alvarsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Hagelbössan, org.nr 733600-1149

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Hagelbössan för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30.

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 30 juni 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den kvalificerade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som godkänd revisor har fullgjort mitt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den kvalificerade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min (vår) 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 vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Hagelbössan för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisorssed i Sverige. Jag som godkänd revisor har i övrigt fullgjort mitt 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

försvärlig 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 den godkände revisorn 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 den godkände revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Västervik den 2020-11-05

Västervik den 2020-11-05

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Kristina Anderson
Godkänd revisor

Ulrik Alvarsson
Förtroendevald revisor