

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Ripan med säte i Örnsköldsvik (org.nr 789600-0655) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Ripan 9 och Orren 8 byggda år 1967 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Kollektivt bostadsrättstillägg ingår.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m<sup>2</sup></u>
84	lägenheter (bostadsrätt)	5 413
1	lägenheter (hyresrätt)	58
16	garage	
64	bilplatser	

#### Föreningsfrågor

På grund av rådande coronapandemi beslutade styrelsen att ordinarie föreningsstämma skulle genomföras genom poströstning. Mötet för rösträkning hölls 2020-06-25. På mötet deltog endast fyra personer fysiskt (ordförande, sekreterare samt två rösträknare/protokolljusterare). Tjugo personer hade poströstat. På stämman behandlades stadgeenliga frågor.

Föreningen hade vid årets slut 85 röstberättigade medlemmar. Varav HSB Södra Norrland är en medlem.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Bert Sjödin	ordförande
Anders Berggren	sekreterare
Ivan Söderström	ledamot
Bo Olofsson	ledamot
Lars Lindström	ledamot
Kjell-Åke Rehn	ledamot
Katarina Hägglund	ledamot
Jan Svensson	ledamot utsedd av HSB Södra Norrland
Kristoffer Ring	suppleant utsedd av HSB Södra Norrland

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma 2021 är Ivan Söderström, Bo Olofsson, Anders Berggren och Katarina Hägglund.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare har varit Bert Sjödin och Ivan Söderström två i förening.

Revisor har varit Rolf Nordin med Carita Vestin som suppleant valda vid föreningsstämman samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning har varit Per Lundberg.

Fritidsverksamhet och aktiviteter: Under sommaren har den årliga bouleturneringen hållits med spel varje onsdag kväll på banan vid hus A.

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Individuell Mätning Debitering (IMD)

Skatteverket publicerade redan i februari 2018 ett uttalande där de ansåg att el, vatten och gas som debiteras efter förbrukning (IMD) ska räknas som momspliktig omsättning och ska momsdebiteras. HSB ansökte då tillsammans med Fastighetsägarna, Riksbyggen och SABO om förhandsbesked hos Skatterättsnämnden. Ansökan ifrågasatte om inte tillhandahållandet av el och vatten genom individuell mätning borde räknas som en del av nyttjanderättsupplåtelsen till fastigheten. Skatterättsnämndens höll med HSB och de andra bostadsaktörerna. Men Skatteverket överklagade förhandsbeskedet i Högsta förvaltningsdomstolen, som i sin tur förklarade att det rörde sig om momspliktig omsättning. Detta innebär dock inte att lagstiftningen om mervärdesskatt har ändrats utan att det är Skatteverket som anser att detta skulle varit momspliktig omsättning. Enligt uttalanden från Skatteverket så bör mervärdesskatt på försäljning av särdebiterad el och vatten redovisas från och med redovisningsperioden efter att Skatteverkets ställningstagande publicerades.

På grund av ovan bestämmelser har momsregistrering gjorts 2020-10-19 och arbetet med att redovisa moms på IMD har upprättats retroaktivt från 2018-03-01. Det har gjort att resultatet för perioden 2018-03-01 till och med 2020-12-31 gällande IMD redovisas under innevarande räkenskapsår.

## Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 620.000 och följer fastställd underhållsplan.

Den årliga fastighetsbesiktningen utfördes i maj.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016	Garagetaket invändig upprustning. Nödvändiga markarbeten i Ripans yttre miljö. Tvättstugor kompletteras med mangel. Div. tillkommande arbeten.
2017	Upprustning av ytterbelysning för parkeringsplatser och entréer. Mangel för hus A. Målning av samtliga fönsterbleck. Plattsättning vid Hus C. Markarbeten inom Ripans grönområden.
2018	Motorbyte takfläkt 14 673 kr, styrelserum 270 000 kr, styrelserummöbler 30 600 kr, styrelserum tv plus rullgardiner 16 700 kr. Ommålning av tvättstuga Hus C 21 500 kr, takvärme 76 200 kr och yttertak 166 000 kr.
2019	Byte av värmeväxlare och pumpar i pannhus. Översyn samtliga yttertak plus mindre reparationer. Fasadreparationer hus B och C. Inköp material till staket hus B. Inköp sopmaskin. Energideklaration utförd. Ovk-besiktning utförd.
2020	Åtgärder för förbättrad ventilation i garage. Installation av värmekablar till brunnar garagetak. Takreparationer.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Eventuellt byte av lägenhetsdörrar. Nya torkskåp till tvättstugor. Förbättring av ytskikt i tvättstugor.  Underhållsarbeten som bedöms nödvändiga efter den årliga fastighetsbesiktningen 2021.

## Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2020-01-01 med 1 %.

I budget för 2021 ingår 620.000 kr för framtida underhåll.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 1 % för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 557 kr/m<sup>2</sup> 2021.

Avgiftshöjningen motiveras av för föreningen höjda taxebundna kostnader.

## Medlemsinformation

Av föreningens 84 medlemslägenheter har under året 10 st överlåtits. Ingen avsägelse av bostadsrätt har skett under året. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 88 st.

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	3 384	3 340	3 299	3 248	3 235
Rörelseresultat i tkr	677	592	316	473	591
Resultat efter finansiella poster i tkr	687	603	323	481	600
Soliditet %	88	88	86	84	82
Årsavgift/kvm* i kr	552	545	540	536	530
Driftskostnad/kvm i kr	387	367	350	391	367

\*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.

Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Under 2020 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats. 2018 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet avseende driftskostnader mellan åren inte är möjlig.

## Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2019 och 2020.

	Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	607 545	2 909 479	2 732 794	603 417
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		0	603 417	-603 417
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		620 000	-620 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	0	
Årets Resultat				687 070
Belopp vid årets utgång	607 545	3 529 479	2 716 211	687 070

Insatskapitalet är reducerat med 7 879 kr avseende egen lgh (nr 85)

## Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	2 909 479
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	620 000
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>3 529 479</b>

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond:	2 716 211
Årets resultat:	687 070
<b>Summa</b>	<b>3 403 281</b>

**Balanseras i ny räkning** 3 403 281

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat och balansräkning.

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 383 627	3 340 315
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 383 627</b>	<b>3 340 315</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-2 116 327	-2 006 828
Övriga externa kostnader	Not 4	-218 603	-352 275
Underhåll enligt plan	Not 5	0	-14 232
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-229 107	-234 560
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-142 801	-140 662
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 706 838</b>	<b>-2 748 556</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>676 789</b>	<b>591 759</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		10 281	11 659
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-1
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>10 281</b>	<b>11 658</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>687 070</b>	<b>603 417</b>

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	3 161 660	3 304 461
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>3 161 660</u>	<u>3 304 461</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>3 161 660</b></u>	<u><b>3 304 461</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		-149	807
Avräkningskonto HSB		1 907 388	1 013 036
Övriga kortfristiga fordringar		110 534	96 324
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	155 756	155 751
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>2 173 529</u>	<u>1 265 918</u>
Bank	Not 10	3 262 563	3 252 804
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>3 262 563</u>	<u>3 252 804</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>5 436 091</b></u>	<u><b>4 518 723</b></u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>8 597 751</b></u>	<u><b>7 823 184</b></u>

<b>Balansräkning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
----------------------	-------------------	-------------------

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### *Bundet eget kapital*

Insatser	607 545	607 545
Fond för yttre underhåll	3 529 479	2 909 479
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>4 137 024</b>	<b>3 517 024</b>

#### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	2 716 211	2 732 794
Årets resultat	687 070	603 417
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>3 403 281</b>	<b>3 336 211</b>

### Summa eget kapital

Not 11 **7 540 304** **6 853 234**

### Skulder

#### *Kortfristiga skulder*

Medlemmarnas inre fond	Not 12	381 649	381 649
Leverantörsskulder		230 058	114 498
Aktuell skatteskuld	Not 13	10 864	6 444
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	60 379	9 912
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	374 498	457 447
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 057 447</b>	<b>969 949</b>

### Summa skulder

**1 057 447** **969 949**

### Summa eget kapital och skulder

**8 597 751** **7 823 184**

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

### Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (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 1,7 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

### 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 1 429 kronor per lägenhet 2020.

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 2 008 265 kr.



## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	2 985 852	2 952 179
	Hysesintäkt bostäder	36 228	36 228
	Hysesintäkt lokaler	1 656	852
	Hysesintäkt garage och bilplatser	213 000	189 250
	Hysesintäkt övrigt	1 400	1 204
	Årsavgift el	115 403	151 077
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	23 387	9 525
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	6 701	0
		<b>3 383 627</b>	<b>3 340 315</b>
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-96 431	-101 968
	Ventilationsrensning	0	-2 202
	El	-328 399	-356 619
	Uppvärmning	-535 156	-540 345
	Vatten	-310 625	-293 849
	Renhållning	-73 541	-69 133
	TV, bredband, iptelefoni (2019 se även i not nedan data)	-238 386	-93 978
	Obligatoriska besiktningar	0	-16 038
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-346 686	-336 502
	Försäkringar	-61 164	-59 013
	Fastighetsskatt	-123 955	-119 535
	Övriga driftskostnader	-1 985	-17 646
		<b>-2 116 327</b>	<b>-2 006 828</b>
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-9 800	-9 138
	Förvaltningskostnader	-155 359	-150 798
	Kostnader överlåtelse och panter	-21 252	-9 509
	Föreningsverksamhet	-951	-2 255
	Kontorsutrustning och -material	-2 041	0
	Kontorskostnad tele, data, porto (2020 data i not ovan bredband)	0	-133 875
	Konsulter	0	-17 500
	Medlemsavgifter HSB	-29 200	-29 200
		<b>-218 603</b>	<b>-352 275</b>
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-14 232
		<b>0</b>	<b>-14 232</b>
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	1 deltidanställd	1 deltidanställd
	Arvode till styrelsen	-84 830	-89 805
	Löner för anställda	-9 275	0
	Vicevårdsarvode	-96 147	-100 529
	Revisionsarvode	-5 250	-5 250
	Sociala avgifter	-33 605	-30 580
	Utbildning	0	-8 396
		<b>-229 107</b>	<b>-234 560</b>
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-142 801	-140 662
	Summa avskrivningar	<b>-142 801</b>	<b>-140 662</b>

Not 8 Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>			
Ingående anskaffningsvärde byggnader		8 589 661	8 436 265
Årets investering byggnader		0	153 396
Ingående anskaffningsvärde mark		469 980	469 980
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar		57 696	57 696
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>		<b>9 117 337</b>	<b>9 117 337</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
Ingående avskrivningar byggnader		-5 755 180	-5 614 518
Årets avskrivningar byggnader		-142 801	-140 662
Ingående avskrivningar markanläggningar		-57 696	-57 696
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		<b>-5 955 677</b>	<b>-5 812 876</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>		<b>3 161 660</b>	<b>3 304 461</b>
Bokförda värden byggnader		2 691 680	2 834 481
Bokförda värden mark		469 980	469 980
<b>Taxeringsvärde</b>			
Bostäder hyreshus	Värdeår 1967	34 000 000	9 400 000
Lokaler	1967	249 000	249 000
		<b>34 249 000</b>	<b>9 400 000</b>
		<b>43 649 000</b>	<b>43 649 000</b>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring		61 167	61 164
Förutbetald kabel-TV och bredband		59 598	59 595
Förutbetald Hsb		34 991	34 992
		<b>155 756</b>	<b>155 751</b>

Not 10 Bank		2020-12-31	2019-12-31
Sbab		3 262 563	3 252 804
		<b>3 262 563</b>	<b>3 252 804</b>

Not 11 Eget kapital		Insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång		607 545	2 909 479	2 732 794	603 417
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	603 417	-603 417
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			620 000	-620 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					687 070
Belopp vid årets utgång		<b>607 545</b>	<b>3 529 479</b>	<b>2 716 211</b>	<b>687 070</b>

Insatskapitalet är reducerat med 7 879 kr avseende egen lgh (nr 85)

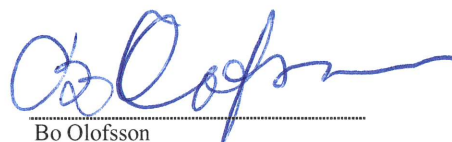
Not 12 Medlemmarnas inre fond		2020-12-31	2019-12-31
Ingående värde		381 649	395 929
Uttag		0	-14 280
		<b>381 649</b>	<b>381 649</b>

Not 13 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	10 864	6 444
	<u>10 864</u>	<u>6 444</u>
Not 14 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	31 671	7 539
Arbetsgivaravgifter	25 539	2 373
Övriga kortfristiga skulder	3 169	0
	<u>60 379</u>	<u>9 912</u>
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	140 823	166 901
Upplupen revision	9 000	8 700
Upplupen fastighetsförvaltning	22 294	23 494
Förutbetalda årsavgifter och hyror	202 381	258 352
	<u>374 498</u>	<u>457 447</u>

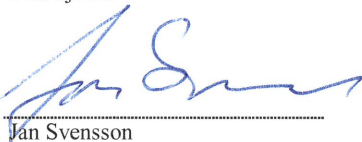
14/14 2021

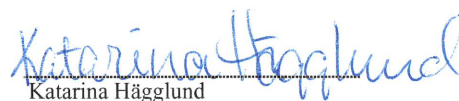
  
Anders Berggren

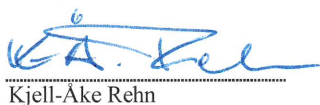
  
Bert Sjödin

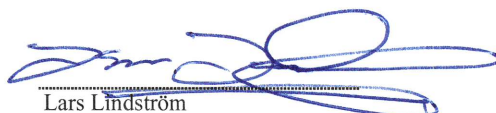
  
Bo Olofsson

  
Ivan Söderström

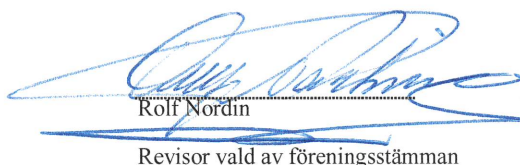
  
Jan Svensson

  
Katarina Hägglund

  
Kjell-Åke Rehn

  
Lars Lindström

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-22

  
Rolf Nordin  
Revisor vald av föreningsstämman

  
Pia Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Ripan i Örnsköldsvik, org.nr. 789600-0655

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ripan i Örnsköldsvik för år 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. Revisoremas 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 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 bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om

årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Ripan i Örnsköldsvik för år 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 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.

Örnsköldsvik den 22/12 2021

Pia Andersson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor

Rolf Nordin

Av föreningen vald revisor