



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Ryttaren i Oskarshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Ryttaren i Oskarshamn med säte i Oskarshamn org.nr. 732800-0471 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1942. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Oskarshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gasellen 22		1942

Totalt 1 objekt

Föreningen äger fastigheten ovan,

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar Län. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
18	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	855
8	p-platser	0
Totalt 26 objekt		855

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 12 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Susanne Homman	Ordförande	2022-01-01
Torbjörn Melkersson	Ledamot	2022-01-01
Pontus Hjort	Ledamot	2022-01-01
Robert Wiberg	Ledamot	2022-01-01
Gustav Hagman	Ledamot	2022-01-01
Viktor Alander	Ledamot	2022-01-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gustav Hagman, Susanne Homman, Viktor Alander och Pontus Hjort.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Susanne Homman, Robert Wiberg, Gustav Hagman.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Carl Fagergren vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Robert Wiberg (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-16. På stämman deltog 7 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-09.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2002	Stamreovering enligt Proline-metoden.
2005	Installation av fjärrvärme.
2008	Nya fönster, lägenhets- och källardörrar samt elledningar i källare.
2009	Nya elledningar samt centraler i lägenheterna.
2013	Isolering av vind.
2017	Nya värmestammar.
2019	Energideklaration.
2021	Dränering och tilläggsisolering av fastighet.
2022	Återställning mark framsida samt installation av laddstolpar.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	Översyn av tak och eventuella åtgärder.
2026	Översyn av balkonger och eventuella åtgärder.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 23 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 23.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	81	-3	37	72	96
Skuldsättning, kr/kvm	2 014	1 685	570	596	632
Räntekänslighet, %	3	2	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	211	237	189	206	213
Driftskostnad, kr/kvm	369	402	373	361	362
Årsavgifter, kr/kvm	761	754	745	735	714
Totala intäkter, kr/kvm	814	691	654	651	628
Nettoomsättning, tkr	696	672	654	651	628
Resultat efter finansiella poster, tkr	-15	-63	-108	-114	23
Soliditet, %	17	19	42	47	46

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta).
Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta).

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta).

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta).

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm totala bostadsrättsytan.

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	15 130	0	0	15 130
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	410 385	0	46 122	456 507
S:a bundet eget kapital, kr	425 515	0	46 122	471 637
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	19 427	-62 879	-46 122	-89 574
Årets resultat, kr	-62 879	62 879	-15 251	-15 251
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-43 452	0	-61 373	-104 825
S:a eget kapital, kr	382 063	0	-15 251	366 812

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 58 000 kr samt ianspråktagande skett med 11 878 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-43 452
Årets resultat, kr	-15 250
Reservation till underhållsfond, kr	-58 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	11 878
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-104 824

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-104 824

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	696 337	671 881
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	19 813
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		696 337	691 694
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-315 751	-376 449
Underhåll enligt plan	Not 5	-11 878	-6 250
Övriga externa kostnader	Not 6	-96 127	-130 755
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-184 852	-174 042
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-72 266	-54 045
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-680 874	-741 541
RÖRELSERESULTAT		15 463	-49 847
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-24 159	-12 851
Övriga finansiella poster	Not 9	-6 555	-180
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-30 713	-13 031
ÅRETS RESULTAT		-15 250	-62 878

BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	1 961 050	1 532 531
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		1 961 050	1 532 531
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		1 961 550	1 533 031
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	32 500
Avräkningskonto HSB		195 583	377 778
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	27 186	1 188
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	29 820	27 787
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		252 589	439 253
Summa omsättningstillgångar		252 589	439 253
SUMMA TILLGÅNGAR		2 214 139	1 972 284

BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	15 130	15 130
Fond för yttre underhåll	456 507	410 385
Summa bundet eget kapital	471 637	425 515
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-89 574	19 427
Årets resultat	-15 250	-62 878
Summa ansamlad förlust	-104 824	-43 452
Summa eget kapital	366 813	382 063
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 628 750	1 378 000
Summa långfristiga skulder	628 750	1 378 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	1 093 000	63 000
Leverantörsskulder	24 231	27 081
Aktuell skatteskuld	Not 15 1 925	1 210
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 2 421	1 528
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 96 999	119 402
Summa kortfristiga skulder	1 218 577	212 221
Summa skulder	1 847 327	1 590 221
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 214 139	1 972 284

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:
Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar: 30 år
Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	650 784	644 316
Hyresintäkt garage och bilplatser	19 200	19 000
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	2 387	8 565
Övriga primära intäkter och ersättningar	23 966	0
	696 337	671 881
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Försäkringsersättning	0	19 813
	0	19 813
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-8 711	-37 971
El	-26 295	-18 862
Uppvärmning	-124 171	-130 164
Vatten	-30 275	-53 833
Renhållning	-31 279	-36 316
TV, bredband, iptelefoni	-50 141	-50 154
Serviceavtal	-2 294	-1 874
Förvaltningskostnader	-10 457	-18 065
Försäkringar	-10 341	-11 905
Fastighetsskatt	-19 566	-15 543
Övriga driftskostnader	-2 222	-1 762
	-315 751	-376 449
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	-6 088	0
Underhåll mark och utemiljö	0	-6 250
Underhåll övrigt	-5 790	0
	-11 878	-6 250
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Extern revisionsarvode	-13 765	-13 600
Övriga förvaltningskostnader	-57 008	-56 208
Kostnader överlåtelse och panter	-483	-9 998
Kontorsutrustning och -material	-1 975	0
Konsulter	0	-36 283
Förbrukningsinventarier	-8 854	-1 199
Medlemsavgifter HSB	-11 096	-10 949
Stämma och styrelse	-2 946	-2 518
	-96 127	-130 755
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-46 600	-51 400
Löner för anställda	-75 000	-59 224
Vicevärdsarvode	-30 000	-30 000
Sociala avgifter	-33 252	-33 418
	-184 852	-174 042
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-31 040	-27 779
Markanläggningar	-41 226	-26 266
	-72 266	-54 045
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Aviseringsavgifter lån samt pantförskrivning nytt lån.	-6 555	-180
	-6 555	-180

2022-12-31

2021-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

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

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	1 895 753	1 895 753
Årets investering byggnader	52 000	0
Ingående anskaffningsvärde mark	2 800	2 800
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	990 686	202 678
Årets investering markanläggning	448 785	788 008
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 390 024	2 889 239

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-1 127 764	-1 099 985
Årets avskrivningar byggnader	-31 040	-27 779
Ingående avskrivningar markanläggningar	-228 944	-202 678
Årets avskrivningar markanläggningar	-41 226	-26 266
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 428 974	-1 356 708

Utgående redovisat värde

1 961 050 **1 532 531**

Redovisade värden byggnader	788 949	767 989
Redovisade värden mark	2 800	2 800
Redovisade värden markanläggningar	1 169 301	761 742

Fastighetsbeteckning: Gasellen 22

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1962	4 920 000	1 602 000	6 522 000	5 181 000
		4 920 000	1 602 000	6 522 000	5 181 000

Ställda säkerheter

2022-12-31 **2021-12-31**

Fastighetsinteckning	1 977 000	1 659 750
varav i eget förvar	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	1 977 000	1 659 750

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	1 186	1 188
Övriga kortfristiga fordringar	26 000	0
	27 186	1 188

2022-12-31

2021-12-31

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	13 573	12 501
Förutbetald kabel-TV och bredband	4 177	4 190
Förutbetald administration	12 070	11 096
	29 820	27 787

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,10%	2023-06-30	950 500	33 000
Stadshypotek AB		2,96%	2027-04-30	243 750	12 500
Swedbank Hypotek AB		1,71%	2024-10-25	427 500	30 000
Stadshypotek AB		3,20%	2023-01-26	100 000	0
				1 721 750	75 500
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					628 750
Nästa års amortering av långfristig skuld					42 500
Lån som ska konverteras inom ett år					1 050 500
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					1 093 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång					1,64%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					302 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					1 344 250
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

Not 15 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	1 922	1 207
Slutskatteskuld föregående år	3	3
	1 925	1 210

Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	1 680	1 140
Arbetsgivaravgifter	741	388
	2 421	1 528

2022-12-31

2021-12-31

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden	3 600	4 600
Upplupna sociala avgifter	367	469
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	22 509	23 068
Upplupna räntekostnader	3 052	1 369
Upplupen revision	13 390	12 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	54 081	41 917
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	35 479
	96 999	119 402

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Gustav Hagman.....
Pontus Hjort.....
Robert Wiberg.....
Susanne Homman.....
Torbjörn Melkersson.....
Viktor Alander

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

.....
Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor.....
Alexandra Ong
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 2022.

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 2022 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. Revisornas 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 från BoRevision 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. 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 Oskarshamn för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 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.

Övriga upplysningar

Föreningsvald revisor från BoRevision är inte vald vid namn på stämman.

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.

Oskarshamn

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carl Fagergren
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Ryttern i Oskarshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SUSANNE HOMMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 21:31:57



TORBJÖRN MELKERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 21:25:42



ROBERT WIBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 21:04:15



GUSTAV HAGMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 21:00:14



PONTUS HJORT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-08 kl. 21:16:34



VIKTOR ALANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-09 kl. 14:44:44



CARL FAGERGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 08:39:24



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 08:52:02



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Ryttern i Oskarshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARL FAGERGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 08:39:08



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 08:51:53



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämmans om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.