BRF RIKSBY GÅRD 1

ÅRSREDOVISNING 2019

Styrelsen för
Brf Riksby Gård 1

Org.nr: 769620-2790

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE BRF RIKSBY GÅRD 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen är tomträttshavare till fastigheterna Gångmattan 3 och 4, Stockholms kommun på vilka fyra byggnader finns, med adress Mattvägen 3, 5, 7 och 9, 168 74 Bromma.

Inom föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	67	4 884
Hyresrätter	0	0
Lokaler (förråd)	8	30
Parkeringsplatser	69	--

Föreningens fastigheter färdigställdes 2010–2011. Värdeår är 2011.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg.

Total byggrätt bostäder är ca 7 155 m^2 varav c:a 4 884 m^2 utgör faktisk lägenhetsyta (BOA).

Byggfelsförsäkring är tecknad hos GAR-BO Försäkrings AB och gäller i 10 år från godkänd slutbesiktning.

Marken är upplåten av Stockholms Stad med tomträtt.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter
Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Väsentliga händelser

- Omsättning av två lån, bundna i 1 år med rörlig ränta 3 mån Stibor till ränta 0,70 % och amortering 25 000 kr per kvartal.
- Omsättning av ett lån bundet i 3 år med ränta 1,18 % och amortering 25 000 kr per kvartal.
- Amortering 800 000 kr i samband med omsättning av lånen.
- Skivbeklädnad mot lägenhetsförråd, öppning av röklucka samt inköp av mobil fläkt att användas vid rensning av värmeväxlaren i förrådet Mattvägen 3.
- Renspolning av fastigheternas värmeväxlare för spillvatten.
- Nya stadgar har arbetats fram. Ett första beslut togs på stämman 2018 och ett andra beslut/godkännande antogs av stämman 14 maj 2019.
- Inbrottsförsök entrédörr Mattvägen 9 plan 0, händelsen polisanmäld.
- Stöld av sopkärl i miljörum Mattvägen 3-5, händelsen polisanmäld.
- Vårstädning 28 april, ca 30 personer deltog.
- Två trädgårdssoffor har köpts in.

- Bänkar lackade och hörnskydd monterat i alla hus plan 0 och 1.
- Nya Parkeringstillstånd har delats ut till samtliga 67 lägenheter med en giltighetstid tom 2020-12-31.
- Skyltar om rökförbud uppsatta vid lekplatsen.
- Städning av cykelrum, barnvagnsrum samt teknikrum i alla hus.
- Glöggmingel på gården den 18 december, ca 20 personer deltog.

Stämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14. Tjugoåtta av totalt 110 medlemmar närvarade vid stämman. En medlem hade lämnat fullmakt.

Styrelse
Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Patrik Hult	Ordförande och kassör
Thomas Wiman	Ledamot, sekreterare
Ulla Wiberg	Ledamot, vicevärd
Anna Wahlborg	Ledamot
Jennie Brunbäck	Ledamot
Sophia Wallin	Suppleant
Göran Andersson	Suppleant (avgick 14 maj 2019)

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare
Firmatecknare har varit styrelsen gemensamt eller endast två ledamöter i förening.

Revisorer
Joakim Häll, BoRevision AB.

Valberedning
Valberedningen har utgjorts av Roger Hurkmans, Göran Andersson och Linda Berg.

Medlemsinformation

Medlemmar
Föreningen hade 112 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret. Under året har två överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 934	3 959	3 945	3 948	3 897
Resultat efter finansiella poster	-729	-783	-1 088	-1 119	-1 327
Årsavgift*, kr/kvm	738	738	738	738	731
Totala intäkter kr/kvm	801	806	803	803	793
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	222	211	149	142	100
Belåning, kr/kvm	6 984	7 201	7 316	7 440	7 565
Räntekänslighet	10%	10 %	10 %	10 %	10 %
Drift**, kr/kvm	470	441	469	453	416
Energikostnader kr/kvm	144	112	144	141	136
Soliditet, %	83 %	82 %	82 %	82 %	82%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaring Nyckeltal

Årsavgifter

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Förening har ett antal stora komponenter som slits på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför ska det finnas ett sparande till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Energikostnader

Anger värme, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter	3 934 410
Rörelsekostnader	-4 347 291
Finansiella poser	-315 648
Årets resultat	**-728 529**
Planerat underhåll	0
Avskrivningar	1 819 217
Årets sparande	**1 090 688**
Årets sparande per kvm total yta	**222**

Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	175 550 000	898 996	-5 698 043	-782 681
Reservering till fond 2018		293 000	-293 000	
Balanserad i ny räkning			-782 681	782 681
Årets resultat				-728 529
Beloppet vid årets slut	**175 550 000**	**1 191 996**	**-6 773 724**	**-728 529**

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-6 773 724
Årets resultat	-728 529
Reservering till underhållsfond	-293 000
I anspråkstagande av underhållsfond	0
Balanserat resultat	**- 7 795 254**

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	**-7 795 254**

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

Brf Riksby Gård 1

Resultaträkning		**2019-01-01 2019-12-31**	**2018-01-01 2018-12-31**
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 934 410	3 958 726
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 308 571	-2 168 862
Övriga externa kostnader	Not 3	-68 939	-91 173
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-150 564	-70 462
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 819 217	-1 819 217
Summa rörelsekostnader		-4 347 291	-4 149 714
Rörelseresultat		**-412 881**	**-190 988**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 786	3 673
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-318 434	-595 367
Summa finansiella poster		-315 648	-591 694
Årets resultat		**-728 529**	**-782 681**

Brf Riksby Gård 1

Balansräkning		**2019-12-31**	**2018-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	201 861 590	203 680 807
		201 861 590	203 680 807
Summa anläggningstillgångar		201 861 590	203 680 807
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		34	24
Övriga fordringar	Not 8	1 913 418	1 801 166
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	218 299	251 283
		2 131 751	2 052 474
Kortfristiga placeringar	Not 10	450 000	450 000
Summa omsättningstillgångar		2 581 751	2 502 474
Summa tillgångar		**204 443 341**	**206 183 280**

Brf Riksby Gård 1

Balansräkning		**2019-12-31**	**2018-12-31**
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		175 550 000	175 550 000
Yttre underhållsfond		1 191 996	898 996
		176 741 996	176 448 996
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 773 724	-5 698 043
Årets resultat		-728 529	-782 681
		-7 502 254	-6 480 724
Summa eget kapital		169 239 742	169 968 271
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	34 040 073	34 306 857
		34 040 073	34 306 857
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	282 772	1 082 772
Leverantörsskulder		154 238	165 799
Skatteskulder		90 886	88 809
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	635 630	570 772
		1 163 526	1 908 152
Summa skulder		35 203 599	36 215 009
Summa eget kapital och skulder		**204 443 341**	**206 183 280**

Brf Riksby Gård 1

Kassaflödesanalys	**2019-01-01 2019-12-31**	**2018-01-01 2018-12-31**
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-728 529	-782 681
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 819 217	1 819 217
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 090 688	1 036 536
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-11 088	-1 812
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	55 374	58 928
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 134 974	1 093 651
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 066 784	-564 924
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 066 784	-564 924
Årets kassaflöde	**68 190**	**528 727**
Likvida medel vid årets början	**2 251 159**	**1 722 432**
Likvida medel vid årets slut	**2 319 349**	**2 251 159**

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Brf Riksby Gård 1

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
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.
Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Avskrivning fastighet
Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 0,85% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt
Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt
En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Brf Riksby Gård 1

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	**Nettoomsättning**		
	Årsavgifter	3 605 328	3 605 328
	Hyror	345 196	338 646
	Övriga intäkter	5 086	25 352
	Bruttoomsättning	3 955 610	3 969 326
	Avgifts- och hyresbortfall	-21 200	-10 600
		3 934 410	**3 958 726**
Not 2	**Drift och underhåll**		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	262 991	254 238
	Reparationer	212 196	195 401
	El	129 298	127 283
	Uppvärmning	466 315	478 975
	Vatten	111 959	-58 183
	Sophämtning	106 227	97 950
	Fastighetsförsäkring	58 010	55 139
	Kabel-TV och bredband	184 174	184 172
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	46 096	44 756
	Förvaltningsarvoden	115 408	113 075
	Tomträttsavgäld	609 502	646 336
	Övriga driftkostnader	6 395	29 720
		2 308 571	**2 168 862**
Not 3	**Övriga externa kostnader**		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	26 981	15 260
	Administrationskostnader	11 214	39 288
	Extern revision	14 000	13 625
	Konsultkostnader	10 455	23 000
	Medlemsavgifter	6 290	0
		68 939	**91 173**
Not 4	**Personalkostnader och arvoden**		
	Arvode styrelse	128 100	55 900
	Sociala avgifter	22 464	14 562
		150 564	**70 462**
Not 5	**Ränteintäkter och liknande resultatposter**		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	606	552
	Ränteintäkter HSB bunden placering	2 024	3 028
	Övriga ränteintäkter	156	93
		2 786	**3 673**
Not 6	**Räntekostnader och liknande resultatposter**		
	Räntekostnader långfristiga skulder	316 504	595 367
	Övriga räntekostnader	1 930	0
		318 434	**595 367**

Brf Riksby Gård 1

Noter		2019-12-31	2018-12-31
Not 7	**Byggnader och mark**		
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	213 000 000	213 000 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**213 000 000**	**213 000 000**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar	-9 319 193	-7 499 976
	Årets avskrivningar	-1 819 217	-1 819 217
	Utgående ackumulerade avskrivningar	**-11 138 410**	**-9 319 193**
	Utgående redovisat värde	**201 861 590**	**203 680 807**
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	82 000 000	75 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	607 000	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	40 600 000	31 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	345 000	0
	Summa taxeringsvärde	**123 552 000**	**106 400 000**
Not 8	**Övriga kortfristiga fordringar**		
	Skattekonto	44 069	7
	Avräkningskonto HSB Stockholm	1 869 349	1 801 159
		1 913 418	**1 801 166**
Not 9	**Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**		
	Förutbetalda kostnader	217 883	250 867
	Upplupna intäkter	416	416
		218 299	**251 283**

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Not 10	**Kortfristiga placeringar**		
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	450 000	450 000
		450 000	**450 000**

Brf Riksby Gård 1

Noter		2019-12-31	2018-12-31

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	210152	1,18%	2020-01-30	8 388 000	0
Stadshypotek	347734	0,70%	2020-01-30	8 331 760	100 000
Stadshypotek	384588	1,18%	2022-09-01	8 616 903	89 512
Stadshypotek	384589	0,77%	2020-09-03	8 986 182	93 260
				34 322 845	**282 772**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		34 040 073
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		32 908 985
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut	41 550 000	41 550 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld	282 772	1 082 772
	282 772	**1 082 772**

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	31 293	43 073
Förutbetalda hyror och avgifter	334 175	333 351
Övriga upplupna kostnader	270 162	194 348
	635 630	**570 772**

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 14 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Brf Riksby Gård 1

Noter	**2019-12-31**	**2018-12-31**

Stockholm, den 10 februari 2020

Anna Wahlborg

Jennie Brunbäck

Patrik Hult

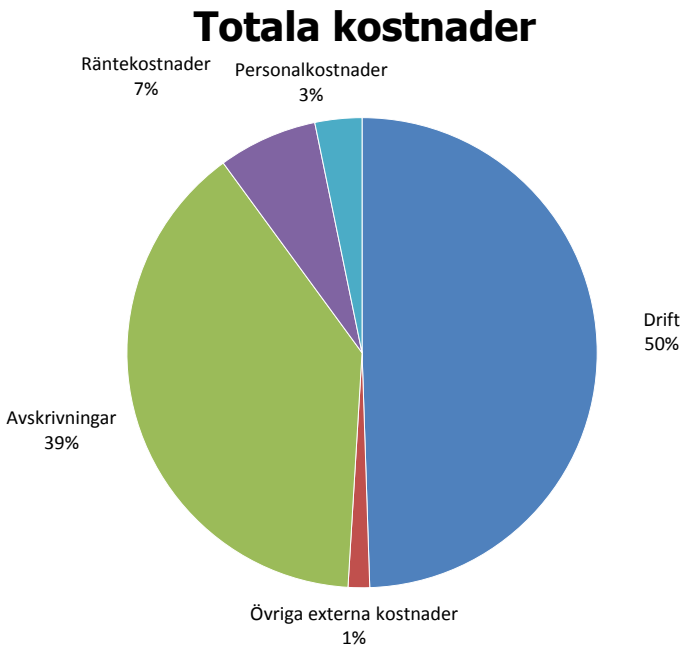
Thomas Wiman

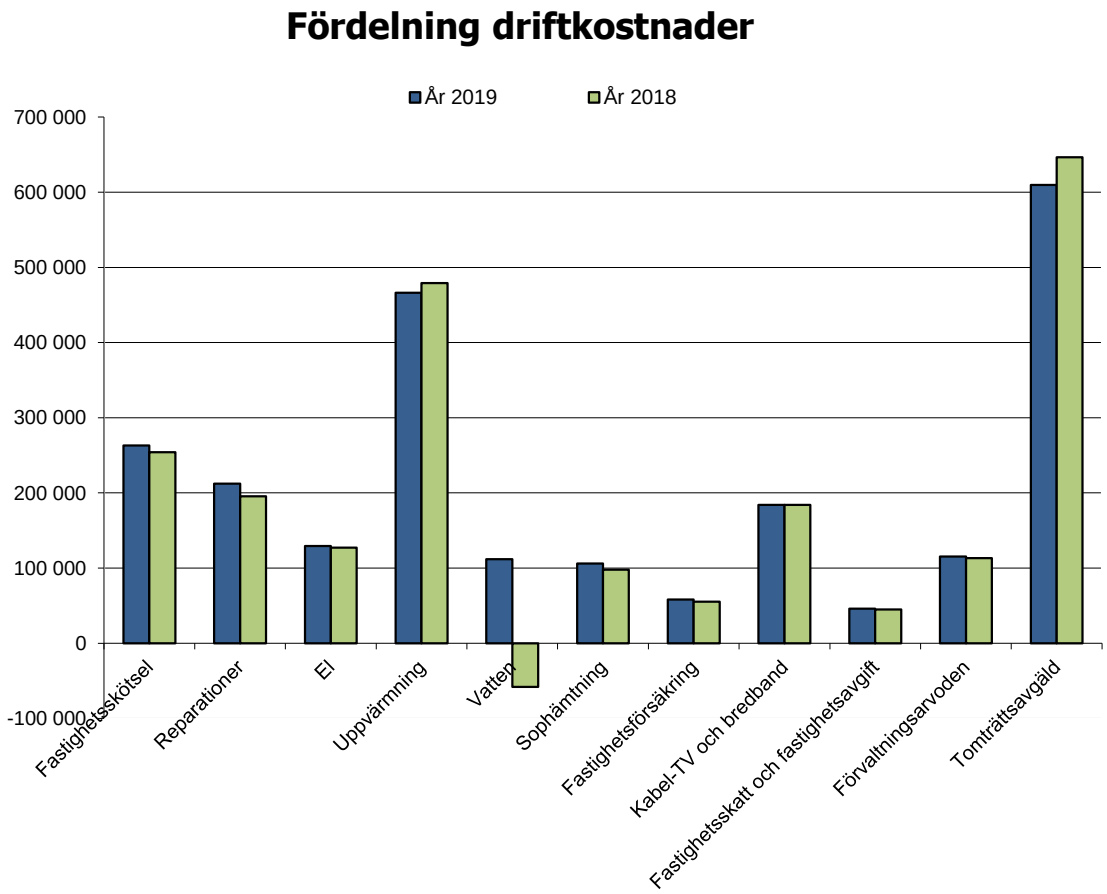
Ulla Wiberg

Min ~~Vår~~ revisionsberättelse har 2020-02-14 lämnats beträffande denna årsredovisning

Joakim Häll
BoRevision AB

Brf Riksby Gård 1





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Riksby Gård 1, org.nr. 769620-2790.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Riksby Gård 1 för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Riksby Gård 1 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 14 februari 2020

Joakim Häll

BoRevision i Sverige AB

Fullmakt

Varje medlem har en röst.
Om flera medlemmar äger bostadsrätten gemensamt, har de ändå bara en röst tillsammans.
Om en medlem äger flera bostadsrätter i föreningen, har denne ändå bara en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud.
Endast medlemmens make/maka, registrerad partner, sambo, annan närstående(=förälder, syskon eller barn) eller annan medlem får vara ombud.

Ombud får bara företräda en medlem.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Den gäller högst ett år efter utfärdandet.

Ort ……. Datum …….....

Fullmakt för ……

att företräda bostadsrättshavaren ……

Lägenhetsnummer ……..…….. i brf ……...……...

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

…….

(Namnförtydligande) …….....

(Fullmakten behöver inte vara bevittnad)