



BRF RIKSBY GÅRD 1

ÅRSREDOVISNING 2021

Styrelsen för Brf Riksby Gård 1

Org.nr: 769620-2790

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31

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 tomträttsinnehavare till fastigheterna Gångmattan 3 och 4, Stockholms kommun på vilka fyra byggnader finns, med adress Mattvägen 3, 5, 7 och 9, 168 74 Bromma. Föreningen har sitt säte i Stockholm kommun.

Inom föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	67	4 884
Hysesrätter	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 m² varav c:a 4 884 m² utgör faktisk lägenhetsyta (BOA).

Marken är upplåten av Stockholms Stad med tomträtt.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Väsentliga händelser

- Stamspolning i alla fastigheter.
- Installation av nytt passersystem och dörrautomatik.
- Utbyggnad av elkabelnätverk till alla p-platser och installation av laddboxar för elfordon.
- Avtal med leverantör om individuell elmätning på installerade laddboxar.
- Avtal med HSB om fastighetsrådgivning.
- Avtal om service av digitalt passersystem.
- Inbyggnad av toalettutrymme med WC i städrummet, Mattvägen 3.
- Radonmätning i tjugofyra lägenheter (med godkända mätvärden).
- Översyn och åtgärder på belysningsystemet. Byte till LED-ljus på våningsplan och i förråd.
- Ommålning av miljöhusen, Mattvägen 5 och 9.
- Ommålning av entrépartier plan 1, alla hus.
- Utrensning av övergivna cyklar i cykelrum.
- Höststäddag för medlemmar. Föreningens tioårsjubileum firades.
- Utgivning av jubileumsskrift med anledning av föreningens tioårsjubileum.
- Glöggmingel på gården för medlemmar.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-03. Även detta år arrangerades alternativa sätt att delta i stämman på grund av Covid-19. Endast fem medlemmar närvarade personligen vid stämman. Fjorton medlemmar deltog genom poströstning. Fem medlemmar utnyttjade möjligheten att lyssna via Skype.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Patrik Hult	Ordförande och kassör
Ahmed Radwan	Sekreterare
Ulla Wiberg	Ledamot, vicevärd
Andreas Elofsson	Ledamot
Lena Nordenson	Suppleant
Joel Feist	Suppleant
Thomas Wiman	Ledamot, sekreterare (avgick 3 maj 2021)
Jennie Brunbäck	Ledamot (avflyttad november 2021)
Willy Beck	Suppleant (avflyttad mars 2021)

Styrelsen har under året hållit 11 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 Nordlund.

Medlemsinformation**Medlemmar**

Föreningen hade 110 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret. Under året har tre överlåtelse skett.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 946	3 941	3 934	3 959	3 945
Resultat efter finansiella poster	-1 632	-889	-729	-783	-1 088
Årsavgift, kr/kvm	738	738	738	738	738
Totala intäkter kr/kvm	803	802	801	806	803
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	222	248	222	211	149
Belåning, kr/kvm	6 631	6 728	6 984	7 201	7 316
Räntekänslighet	9%	9%	10%	10 %	10 %
Drift, kr/kvm	521	483	514	474	495
Energikostnader kr/kvm	161	141	144	112	144
Soliditet, %	83%	83%	83 %	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). 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. El, värme och vatten som faktureras medlemmarna räknas ej med i totala intäkter. 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. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

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

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmarna

fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

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	3 946 452
Rörelsekostnader	-5 282 208
Finansiella poster	<u>-296 346</u>
Årets resultat	-1 632 102

Planerat underhåll	902 447
Avskrivningar	<u>1 819 217</u>
Årets sparande	1 089 562

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	1 484 996	- 7 795 254	-889 248
Reservering till fond 2020		293 000	-293 000	
Ianspråktagande av fond 2020		-287 935	287 935	
Balanserad i ny räkning			-889 248	889 248
Årets resultat				-1 632 102
Beloppet vid årets slut	175 550 000	1 490 061	-8 689 566	-1 632 102

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-8 689 566
Årets resultat	<u>-1 632 102</u>
	-10 321 668

Reservering till underhållsfond	-293 000
I anspråkstagande av underhållsfond	<u>902 447</u>
Balanserat resultat	-9 712 221

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	-9 712 221
-------------------------	-------------------

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

Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 946 452	3 941 266
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 255 273	-2 469 910
Övriga externa kostnader	Not 3	-102 567	-85 890
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-105 150	-105 505
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 819 217	-1 819 217
Summa rörelsekostnader		-5 282 208	-4 480 523
Rörelseresultat		-1 335 756	-539 257
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	2 093	1 792
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-298 439	-351 783
Summa finansiella poster		-296 346	-349 991
Årets resultat		-1 632 102	-889 248

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 7	198 223 156	200 042 373
Pågående nyanläggningar	Not 8	621 059	0
		<u>198 844 215</u>	<u>200 042 373</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>198 844 215</u>	<u>200 042 373</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		1 256	35
Övriga fordringar	Not 9	1 160 482	1 137 621
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	241 222	230 438
		<u>1 402 960</u>	<u>1 368 095</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	0	1 000 000
Summa omsättningstillgångar		<u>1 402 960</u>	<u>2 368 095</u>
Summa tillgångar		<u>200 247 174</u>	<u>202 410 467</u>

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		175 550 000	175 550 000
Yttre underhållsfond		1 490 061	1 484 996
		<u>177 040 061</u>	<u>177 034 996</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-8 689 566	-7 795 254
Årets resultat		-1 632 102	-889 248
		<u>-10 321 668</u>	<u>-8 684 501</u>
Summa eget kapital		<u>166 718 392</u>	<u>168 350 494</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	23 723 987	23 832 639
		<u>23 723 987</u>	<u>23 832 639</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	8 862 879	9 232 434
Leverantörsskulder		123 985	278 924
Skatteskulder		54 114	105 458
Övriga skulder	Not 14	700	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	763 117	610 518
		<u>9 804 795</u>	<u>10 227 334</u>
Summa skulder		<u>33 528 782</u>	<u>34 059 973</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>200 247 174</u>	<u>202 410 467</u>

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 632 102	-889 248
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 819 217	1 819 217
Kassaflöde från löpande verksamhet	187 115	929 969
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	32 147	-12 375
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-52 984	114 146
Kassaflöde från löpande verksamhet	166 278	1 031 740
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-621 059	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-621 059	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-478 207	-1 257 772
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-478 207	-1 257 772
Årets kassaflöde	-932 988	-226 032
Likvida medel vid årets början	2 093 317	2 319 349
Likvida medel vid årets slut	1 160 329	2 093 317

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

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.

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.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

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 1 459 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 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 605 328	3 605 328
Hyror	350 396	345 196
Övriga intäkter	13 528	9 942
Bruttoomsättning	3 969 252	3 960 466
Avgifts- och hyresbortfall	-22 800	-19 200
	3 946 452	3 941 266
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	331 199	218 367
Reparationer	129 959	214 115
El	142 158	117 778
Uppvärmning	517 233	455 292
Vatten	130 447	118 040
Sophämtning	129 160	118 236
Fastighetsförsäkring	63 855	61 794
Kabel-TV och bredband	184 099	184 243
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	43 296	59 328
Förvaltningsarvoden	167 265	124 544
Tomträttsavgäld	499 000	499 000
Övriga driftkostnader	15 156	11 238
Planerat underhåll	902 447	287 935
	3 255 273	2 469 910
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	49 884	23 639
Administrationskostnader	32 883	38 966
Extern revision	13 250	16 875
Medlemsavgifter	6 550	6 410
	102 567	85 890
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	91 000	89 900
Sociala avgifter	14 150	15 605
	105 150	105 505
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	669	733
Ränteintäkter HSB bunden placering	1 393	978
Övriga ränteintäkter	31	81
	2 093	1 792
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	297 854	349 884
Övriga räntekostnader	585	1 899
	298 439	351 783

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Byggnader		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	213 000 000	213 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	213 000 000	213 000 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-12 957 627	-11 138 410
Årets avskrivningar	-1 819 217	-1 819 217
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 776 844	-12 957 627
Utgående redovisat värde	198 223 156	200 042 373
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	89 000 000	89 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	197 000	197 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	50 000 000	50 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa taxeringsvärde	139 197 000	139 197 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Laddplatser för elbilar	621 059	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	621 059	0
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	153	44 304
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 160 329	1 093 317
	1 160 482	1 137 621
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	241 222	229 550
Upplupna intäkter	0	888
	241 222	230 438
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	1 000 000
	0	1 000 000

Noter		2021-12-31	2020-12-31		
Not 12	Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	31755115	0,48%	2024-01-10	7 606 760	150 000
Stadshypotek AB	384588	1,18%	2022-09-01	8 437 879	89 512
Stadshypotek AB	409008	1,20%	2023-01-30	7 763 000	100 000
Stadshypotek AB	502101	0,64%	2025-09-01	8 779 227	175 000
				32 586 866	514 512
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					30 014 306
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					23 723 987
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				41 550 000	41 550 000
Not 13	Skulder till kreditinstitut				
Kortfristig del av långfristig skuld				8 862 879	9 232 434
				8 862 879	9 232 434
Not 14	Övriga skulder				
Övriga kortfristiga skulder				700	0
				700	0
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
Upplupna räntekostnader				19 445	32 454
Förutbetalda hyror och avgifter				332 316	330 551
Övriga upplupna kostnader				411 356	247 513
				763 117	610 518

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

Noter	2021-12-31	2020-12-31
-------	------------	------------

Not 16 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Ahmed Radwan

Andreas Elofsson

Patrik Hult

Ulla Wiberg

Min revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

BoRevision AB

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 räkenskapsåret 2021.

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 2021 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. 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.

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 räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende Brf Riksby Gård 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PATRIK HULT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-03-22 kl. 06:31:49



ULLA WIBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-22 kl. 10:11:08



ANDREAS ELOFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-28 kl. 15:21:03



AHMED RADWAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-03-23 kl. 06:15:28



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-03-29 kl. 18:45:16



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

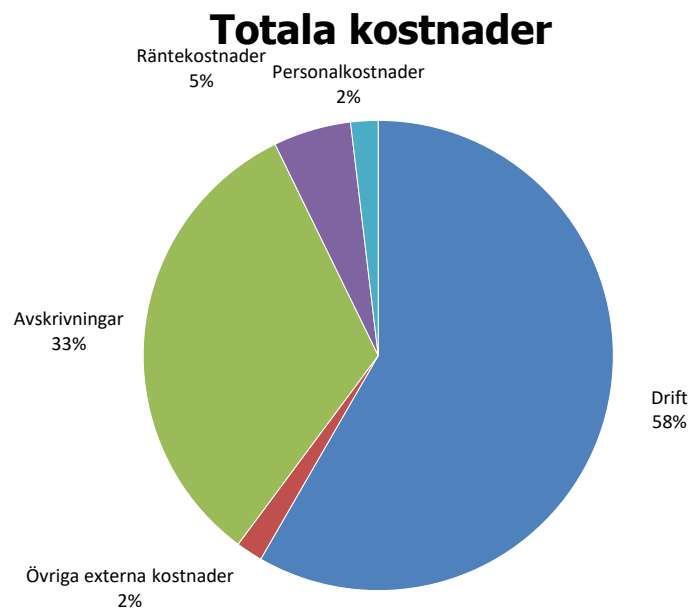
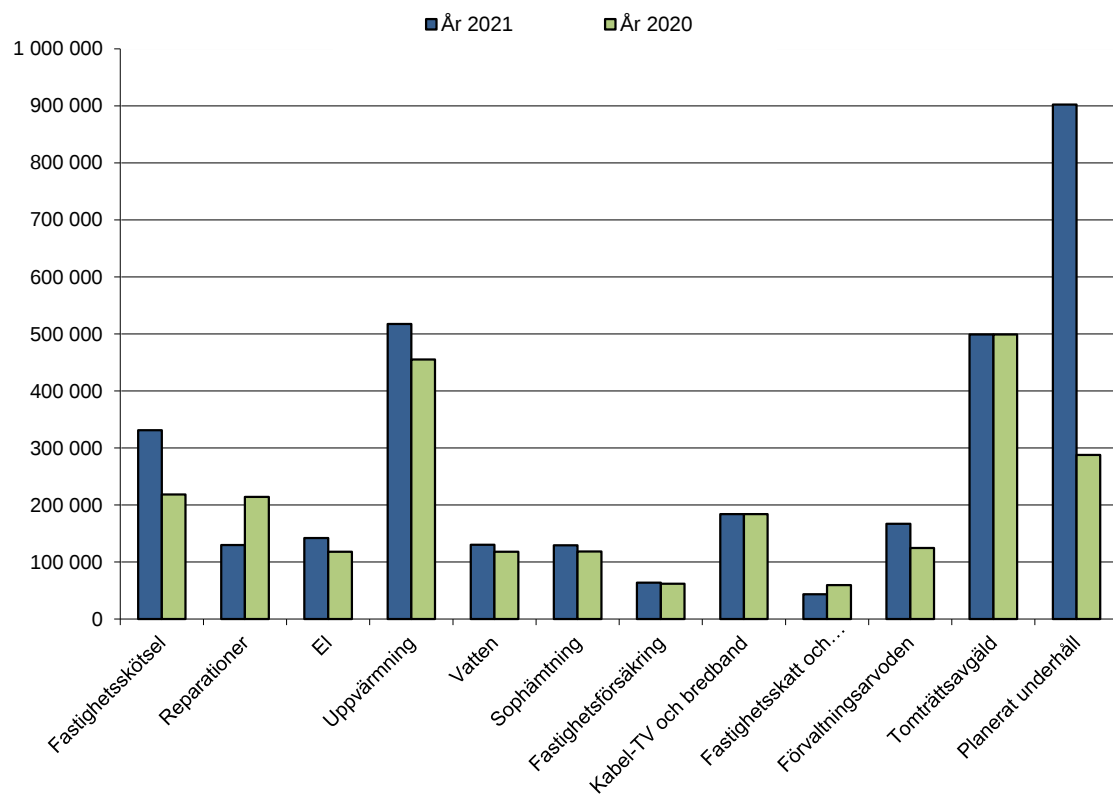
Revisionsberättelsen för 2021 avseende Brf Riksby Gård 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-03-29 kl. 18:46:18



Brf Riksby Gård 1**Fördelning driftkostnader**

Fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

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 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 föreningsstämman 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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 står något i årsredovisningen.

