

# Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

RB BRF Lergöken  
Org nr: 769629-1702



---

# Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Styrelsen har ordet



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Lergöken får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2019-01-01 till 2019-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 683 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 705 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Rud 760:429 i Göteborgs Kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 72 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2016. Fastigheternas adress är Lergöksgatan, kontrabasgatan i Västra Frölunda.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam genom Osséens försäkringsmäklare.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
30	30	12	72

### Dessutom tillkommer:

P-platser
71

Total tomtarea 6 552 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 4 650 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 124 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 92 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.  
Föreningen är delaktig i Gemensamhetsanläggningen GA:46 tillsammans med RUD 760:43.

PK

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 128 tkr och planerat underhåll för 126 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att** kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 168 tkr per år.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp (kr)
Trappbelysning	126 125

#### Kommande underhåll 2020-2022

Beskrivning	Belopp (kr)
Rengöring högtryckstvätt	387 380
OVK	38 880
Målning bänkar	1 674
Byte Leksand	13 365
Renovering lekplats liten	13 851

PK

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Andreas Carlson	Ordförande	2020
Marduk Gulo	Vice Ordförande	2021
Hamed Motahary	Sekreterare	2020
Zed Bjälldal	Ledamot	2020
Lina Ekberg	Ledamot	2021
Marianne Wadefalk	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Theres Wallin	Suppleant	2020
Parvaneh Parhizkari	Suppleant	2020
Kristina Hallberg	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Arthur Kozak	Ordinarie revisor
Malin Johannesson	Revisorssuppleant

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Agneta Glader (sammankallande)	2020
Eva Aspvid	2020

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen blivit medlem i Riksbyggens Intresseförening i Göteborg.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 102 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 101 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2020-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 778 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

AK

## Flerårsöversikt

<b>Resultat och ställning (tkr)</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	3 891	3 884	3 857	2 299
Resultat efter finansiella poster	21	173	729	-366
Årets resultat	21	173	729	-366
Resultat exklusive avskrivningar	1 705	1 856	2 413	1 318
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 103	1 332	2 245	1 150
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	129	108	36	36
Balansomslutning	193 081	193 264	193 134	192 423
Soliditet %	70	70	69	69
Likviditet %	1 442	1 196	602	302
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	778	778	770	462
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	238	190	151	123
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	211	174	151	123
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	126	130	132	64
Lån, kr/m <sup>2</sup>	12 505	12 505	12 505	12 505

**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

PK

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	133 810 000	431 005	-67 594	172 548
Disposition enl. årsstämmobeslut			172 548	-172 548
Reservering underhållsfond		602 000	-602 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-126 125	126 125	
Årets resultat				21 757
<b>Vid årets slut</b>	<b>133 810 000</b>	<b>906 880</b>	<b>-370 921</b>	<b>21 757</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	104 953
Årets resultat	21 757
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-602 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	126 125
<b>Summa</b>	<b>-349 165</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**- 349 165**

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

AK



# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 891 066	3 884 806
Övriga rörelseintäkter	Not 3	211 707	55 820
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 102 773</b>	<b>3 940 626</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 108 685	-883 874
Övriga externa kostnader	Not 5	-633 778	-495 102
Personalkostnader	Not 6	-87 394	-119 076
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 683 470	-1 683 470
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 513 327</b>	<b>-3 181 522</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>589 446</b>	<b>759 104</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	19 068	15 758
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-586 757	-602 315
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-567 689</b>	<b>-586 556</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>21 757</b>	<b>172 548</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>21 757</b>	<b>172 548</b>

PK

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	184 863 120	186 546 590
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>184 863 120</b>	<b>186 546 590</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 11	36 500	0
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>36 500</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>184 899 620</b>	<b>186 546 590</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		123	198
Övriga fordringar		54 029	2 778
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	158 744	80 930
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>212 896</b>	<b>83 906</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	7 969 469	6 404 860
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>7 969 469</b>	<b>6 404 860</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 182 364</b>	<b>6 488 766</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>193 081 984</b>	<b>193 035 356</b>

AK

# Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	133 810 000	133 810 000	
Fond för yttre underhåll	906 880	431 005	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>134 716 880</b>	<b>134 241 005</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-370 922	-67 594	
Årets resultat	21 757	172 548	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-349 165</b>	<b>104 953</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>134 367 716</b>	<b>134 345 959</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	58 147 000	58 147 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>58 147 000</b>	<b>58 147 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		37 511	34 025
Övriga skulder		15 525	2 777
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	514 233	505 595
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>567 269</b>	<b>542 397</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>193 081 984</b>	<b>193 035 356</b>

AK

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.

AK

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 616 452	3 616 452
Hyror, p-platser	285 747	280 850
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-11 133	-12 496
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 891 066</b>	<b>3 884 806</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	135 216	0
Övriga ersättningar	17 828	25 900
Fakturerade kostnader	1 620	2 880
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	4
Övriga rörelseintäkter	57 048	14 087
Försäkringsersättningar	0	12 950
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>211 707</b>	<b>55 820</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-126 125	-72 994
Reparationer	-128 110	-71 501
Försäkringspremier	-32 492	-29 664
Kabel- och digital-TV	-136 997	-10 235
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 257	-1 775
Serviceavtal	-1 250	0
Obligatoriska besiktningar	-12 912	-8 040
Övriga utgifter, köpta tjänster	-21 027	-3 040
Snö- och halkbekämpning	-50 808	-16 984
Förbrukningsinventarier	-4 181	-917
Vatten	-136 598	-200 380
Fastighetsel	-193 621	-207 009
Uppvärmning	-113 074	-120 365
Sophantering och återvinning	-114 751	-102 368
Förvaltningsarvode drift	-32 483	-38 602
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-1 108 685</b>	<b>-883 874</b>

AK

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Fritidsmedel	-7 381	-1 994
Förvaltningsarvode administration	-426 594	-415 848
Lokalkostnader	-2 400	-1 195
IT-kostnader	-2 771	0
Övriga riskkostnader	-19 509	0
Arvode, yrkesrevisor	-19 750	-19 500
Övriga förvaltningskostnader	-89 492	-4 024
Kreditupplysningar	-2 025	-3 825
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 733	-28 502
Kontorsmateriel	-4 478	-922
Telefon och porto	-4 412	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 320	0
Serviceavgifter	0	-12 730
Konsultarvoden	0	4 975
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-29 363	-9 988
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-633 778</b>	<b>-495 102</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-66 500	-67 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-24 174
Sociala kostnader	-20 894	-27 902
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-87 394</b>	<b>-119 076</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 683 470	-1 683 470
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 683 470</b>	<b>-1 683 470</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter SBAB	18 941	15 301
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	127	458
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>19 068</b>	<b>15 758</b>

RK

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-586 757	-602 315
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-586 757</b>	<b>-602 315</b>

**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	168 347 000	168 347 000
Mark	23 250 000	23 250 000
	<b>191 597 000</b>	<b>191 597 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>191 597 000</b>	<b>191 597 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-5 050 410	-3 366 940
	<b>-5 050 410</b>	<b>-3 366 940</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 683 470	-1 683 470
	<b>-1 683 470</b>	<b>-1 683 470</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-6 733 880</b>	<b>-5 050 410</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>184 863 120</b>	<b>186 546 590</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	161 613 120	163 296 590
Mark	23 250 000	23 250 000
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	124 000 000	92 000 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>124 000 000</b>	<b>92 000 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>87 000 000</i>	<i>68 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>37 000 000</i>	<i>24 000 000</i>

AK

**Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag**

	2019-12-31	2018-12-31
Garantikapitalbevis 72 andelar á 500 Intresseförening Göteborg	36 500	0
<b>Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</b>	<b>36 500</b>	<b>0</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	33 296	32 492
Förutbetalt förvaltningsarvode	115 938	48 438
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 510	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>158 744</b>	<b>80 930</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	5 534 242	5 515 301
Transaktionskonto	2 435 227	889 559
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>7 969 469</b>	<b>6 404 860</b>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	58 147 000	58 147 000
Varav kortfristiga skulder till kreditinstitut som förfaller inom ett år	19 380 000	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>58 147 000</b>	<b>58 147 000</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK**	0,72%	2020-04-10	19 380 000,00	0,00	0,00	19 380 000,00
STADSHYPOTEK	1,13%	2021-06-30	19 387 000,00	0,00	0,00	19 387 000,00
STADSHYPOTEK	1,03%	2022-06-30	19 380 000,00	0,00	0,00	19 380 000,00
<b>Summa</b>			<b>58 147 000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>58 147 000,00</b>

\*Senast kända räntesatser

\*\*Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypoteks lån om 19 380 000 som kortfristig skuld. Föreningen har *inte* för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

AK



**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	100 789	108 111
Upplupna elkostnader	24 193	25 590
Upplupna vattenavgifter	34 187	138 481
Upplupna värmekostnader	10 263	11 946
Upplupna kostnader för renhållning	17 449	6 386
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	327 352	215 082
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>514 233</b>	<b>505 595</b>

**Not 16 Ställda säkerheter**

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	58 147 000	58 147 000

**Not 17 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

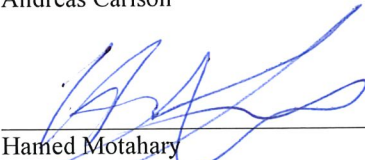
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

PK


Styrelsens underskrifter


Västra Frölunda 14/4-20  
Ort och datum

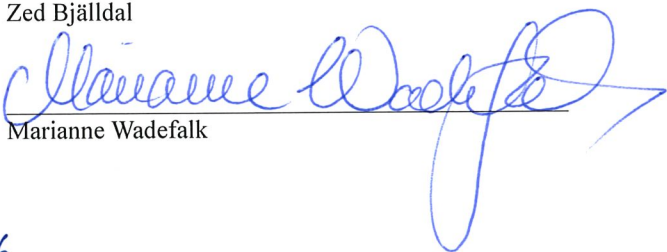
  
\_\_\_\_\_  
Andreas Carlson

  
\_\_\_\_\_  
Hamed Motahary

  
\_\_\_\_\_  
Lina Ekberg

  
\_\_\_\_\_  
Marduk Gulo

  
\_\_\_\_\_  
Zed Bjälldal

  
\_\_\_\_\_  
Marianne Wadefalk

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-16

Borevision AB

  
\_\_\_\_\_  
Arthur Kozak

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Lergöken, org.nr. 769629-1702

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lergöken 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 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 revisionssed 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.

#### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

#### 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 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.

PK

## 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Lergöken 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.

Göteborg den 16 / 4 2020



Arthur Kozak

BoRevision AB

# Styrelsen har ordet

Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens fastigheter och övriga egendom har ägt rum enligt föreningens stadgar.

Bland de större underhållsarbetena kan nämnas att vi konverterat alla trapphus armaturer till led för att få ner kostnaden för underhåll och el.

I mars skrev Brf Lergöken avtal med Riksbyggen om Ekonomisk och Teknisk förvaltning.

Bygglov finns för att sätta dit låsbara dörrar på de tre cykelskjulen. Tre entreprenörer är tillfrågade att tillverka och montera dörrarna men ingen av de tre vill ta på sig jobbet pga att cykelskjulen är byggda med "för dåligt virke". Styrelsen jobbar vidare med frågan ihop med Riksbyggen.

Kommunen har satts upp staket kring återvinningsstationen och från februari 2020 ökas skräpplockningen av Riksbyggen till en gång i veckan på Brf Lergökens område.

Brf Lergöken har köpt andelar i Riksbyggens intresseorganisation och är nu mera delägare av Riksbyggen. Vi har då bytt stadgar och namn till Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Lergöken. RB BRF Lergöken.

Alnova har genomfört den andra omgången av inglasning av balkonger.

Styrelsen har fått in offerter från Riksbyggen om att göra om på innergården för grillplats med bänkar och bord och växter. Vi kommer att jobba vidare med detta under 2020.

Kommunen har tagit över skötseln av träden längs Lergöksgatan.

Under 2020 har föreningen satt igång med en kraftig amorteringsplan.





**Riksbyggen**  
Masthuggstorget 3 B  
Box 310 60  
400 32 GÖTEBORG

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)  
tel: 0771 – 860 860