
Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

Riksbyggen BRF Sågmöllan
Org nr: 716406-2981



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Sågmöllan får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2018-09-01 till 2019-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-05-11. Nuvarande stadgar registrerades 2017-12-15.

Föreningen har sitt säte i Ängelholms kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst beroende på avveckling av avsättning till den inre fonden men även på höjda årsavgifter.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat något jämfört med föregående år beroende på högre reparationskostnader. Räntekostnaderna ligger i paritet med föregående år.

Årets resultat jämfört med budget avviker med 504 tkr beroende på högre underhållskostnader. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 369% till 390%.

I resultatet ingår avskrivningar med 365 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 175 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Munka Ljungby 105:22 i Ängelholms kommun med därpå uppförda byggnader med 38 st lägenheter och 1 gemensamhetslokal. Byggnaderna är uppförda 1988. Fastighetens adress är Fiskarnas väg och Tvillingarnas väg i Hillarp.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	13
3 rum och kök	14
4 rum och kök	11

Total tomtarea 18 058 m²

Total bostadsarea 3 412 m²

Årets taxeringsvärde	21 474 000 kr kr
Föregående års taxeringsvärde	21 474 000 kr kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norra Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

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 81 tkr och planerat underhåll för 965 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.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast februari 2019 och visar på ett underhållsbehov på 4 468 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 447 tkr (131 kr/m²). Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 447 tkr (131 kr/m²). Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Elpannor	2008	Installation av nya elpannor.
Ventilation	2008	Installation av nya ventilationsanläggningar.
Värme	2011	Tilläggsisolering av samtliga vindar.
Panelbyte	2013	Bytat panel på fasaderna.
Elpannor	2015-2019	Successivt utbyte av värmepannor.
Målning fasader	2018-2019	Målning av fasaderna

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (utemöbler)	9 874 kr
Installationer (byte av 7 st värmepannor)	441 216 kr
Huskropp utvändigt (fasadmålning)	449 323 kr
Övrigt underhåll	64 795 kr

Planerat underhåll

Planerat underhåll	År	Kommentar
Värmepannor	2019 och framåt	Successivt utbyte av värmepannor efter behov.
Rensning ventilationskanaler	2020	FT/FTX-system

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per Olsson	Ordförande	2020
Lena Nilsson	Sekreterare	2019
Lilian Johansson	Vice ordförande	2020
Ulf Bengtsson	Ledamot	2019
Ingrid Gustavsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gunnel Hansson	Suppleant	2019
Jonas Olsson	Suppleant	2019
Christina Mattsson	Suppleant	2020
Johan Paulsson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Callert	Auktoriserad revisor	2019

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mattias Salomonsson	2019
Karolina Berggren	2019

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid årsstämman 2018 fattade stämman beslut att avveckla den inre fonden från och med 2019-01-01. Föreningen har firat 30-årsjubileum under året genom att bjuda in samtliga medlemmar till en fest.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 47 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 47 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-10-01 då den höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,5 % från och med 2019-09-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 598 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

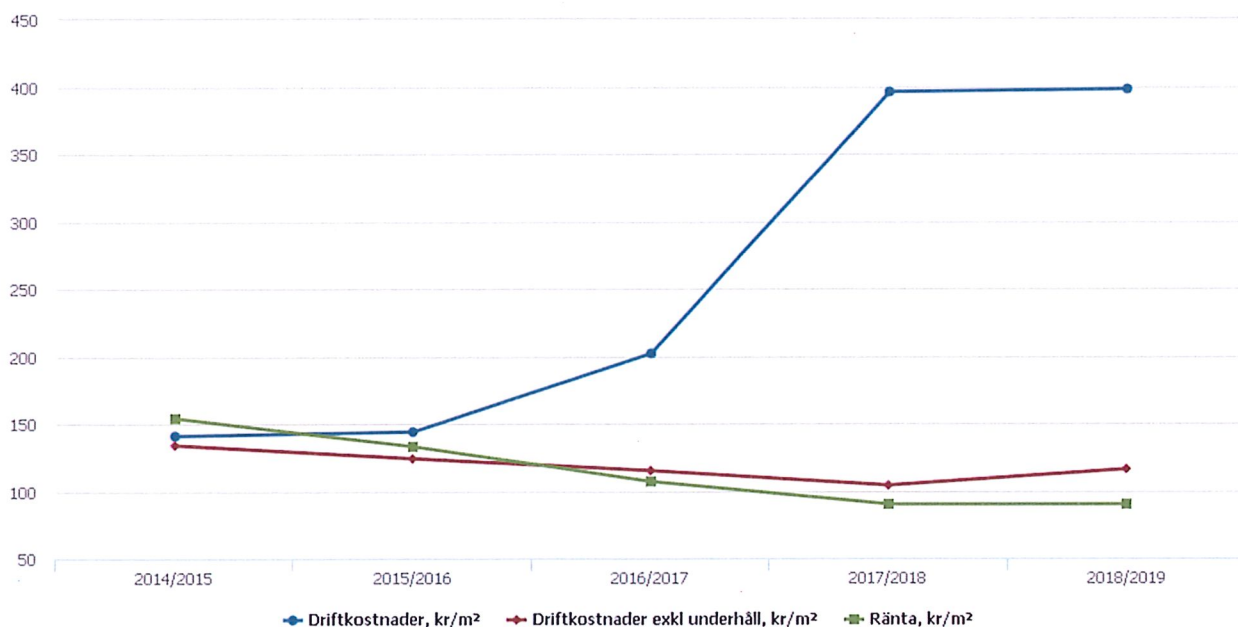
Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Följande aktiviteter är genomförda sedan tidigare år:

- Genom att använda effektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	2 036	1 996	1 937	1 937	1 844
Resultat efter finansiella poster	-190	-250	372	568	428
Årets resultat	-190	-250	372	568	428
Resultat exklusive avskrivningar	175	115	737	860	720
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-272	-335	287	410	270
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	131	132	132	132	132
Balansomslutning	24 607	25 321	23 801	24 037	23 734
Soliditet %	25	25	28	26	24
Likviditet %	390	369	176	195	140
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	598	590	573	573	546
Driftkostnader, kr/m ²	398	396	202	144	141
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	116	104	115	124	134
Ränta, kr/m ²	90	90	107	133	154
Underhållsfond, kr/m ²	578	730	890	845	734
Lån, kr/m ²	5 293	5 407	4 924	5 015	5 074
Skuldkvot %	8,86	9,21	8,66	2,60	3,03



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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 742 002	2 490 884	2 446 137	-250 360
Disposition enl. årsstämmobeslut			-250 360	250 360
Reservering underhållsfond		447 000	-447 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-965 930	965 930	
Årets resultat				-189 639
Vid årets slut	1 742 002	1 971 954	2 714 707	-189 639

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	2 195 778
Årets resultat	-189 639
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-447 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	965 930
Summa	2 525 068

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	2 525 068
-----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 035 584	1 995 892
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 568	6 519
Summa rörelseintäkter		2 039 152	2 002 411
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 359 386	-1 351 309
Övriga externa kostnader	Not 5	-173 690	-164 327
Personalkostnader	Not 6	-84 757	-118 827
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-364 912	-364 912
Summa rörelsekostnader		-1 982 745	-1 999 375
Rörelseresultat		56 407	3 035
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag		52 128	52 128
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	8 328	2 690
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-306 502	-308 213
Summa finansiella poster		-246 046	-253 395
Resultat efter finansiella poster		-189 639	-250 360
Årets resultat		-189 639	-250 360

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	21 342 580	21 707 491
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		21 342 580	21 707 491
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 12	543 000	543 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		543 000	543 000
Summa anläggningstillgångar		21 885 580	22 250 491
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	849	849
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	37 452	31 034
Summa kortfristiga fordringar		38 301	31 883
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 682 763	3 038 934
Summa kassa och bank		2 682 763	3 038 934
Summa omsättningstillgångar		2 721 064	3 070 817
Summa tillgångar		24 606 644	25 321 308

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 742 002	1 742 002
Fond för yttre underhåll		1 971 955	2 490 884
Summa bundet eget kapital		3 713 957	4 232 886
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 714 707	2 446 137
Årets resultat		-189 639	-250 360
Summa fritt eget kapital		2 525 068	2 195 778
Summa eget kapital		6 239 024	6 428 664
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	17 670 000	18 060 000
Summa långfristiga skulder		17 670 000	18 060 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	390 000	390 000
Leverantörskulder	Not 17	44 930	4 290
Skatteskulder	Not 18	44 592	28 329
Övriga skulder	Not 19	31 862	134 787
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	186 235	275 239
Summa kortfristiga skulder		697 619	832 645
Summa eget kapital och skulder		24 606 644	25 321 308

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
Standardförbättringar	Linjär	20
Fiberinstallation	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	2 041 543	2 013 768
Avgå: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-5 959	-17 876
Summa nettoomsättning	2 035 584	1 995 892

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Övriga ersättningar (Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter)	3 448	6 279
Övriga rörelseintäkter	120	240
Summa övriga rörelseintäkter	3 568	6 519

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-965 208	-997 413
Reparationer	-81 403	-28 509
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-161 055	-161 055
Försäkringspremier	-37 525	-33 621
TV via fiber	-51 480	-51 480
Återbäring från Riksbyggen	1 700	1 750
Statuskontroll	-18 107	-17 491
Förbrukningsinventarier	-22 761	-2 318
Vatten	-3 837	-3 227
Fastighetsel	-15 811	-20 445
Förvaltningsarvode drift	-3 900	-37 500
Summa driftkostnader	-1 359 386	-1 351 309

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Förvaltningsarvode administration	-141 382	-136 334
Hyra inventarier & verktyg (släpvagn)	-630	0
Resekostnader	-23	-138
IT-kostnader	-3 600	-3 600
Arvode, yrkesrevisor	-6 438	-6 375
Övriga förvaltningskostnader (medlemsaktiviteter, årsredovisning m.m.)	-12 986	-6 403
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 611	-6 279
Medlems- och föreningsavgifter	-2 470	-2 470
Bankkostnader	-1 550	-2 728
Summa övriga externa kostnader	-173 690	-164 327

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Lön till kollektivanställda	-15 568	-2 128
Styrelsearvoden (f.g. år omfattade 2 år)	-46 875	-79 600
Sammanträdesarvoden (f.g. år omfattade 2 år)	-7 600	-15 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare (valberedning)	-400	0
Övriga kostnadsersättningar	-1 274	-2 533
Sociala kostnader (f.g. år omfattade 2 år)	-13 040	-19 166
Summa personalkostnader	-84 757	-118 827

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Avskrivning Byggnader	-241 787	-241 787
Avskrivning Anslutningsavgifter	-73 125	-73 125
Avskrivningar tillkommande utgifter	-50 000	-50 000
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-364 912	-364 912

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	8 328	2 690
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8 328	2 690

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-306 502	-308 213
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-306 502	-308 213

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Byggnader	24 178 665	24 178 665
Mark	813 000	813 000
Tillkommande utgifter	1 000 000	1 000 000
Anslutningsavgifter	731 250	731 250
	26 722 915	26 722 915
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 319 174	-4 077 387
Anslutningsavgifter	-146 250	-73 125
Tillkommande utgifter	-550 000	-500 000
	- 5 015 424	- 4 650 512
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-241 787	-241 787
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-73 125	-73 125
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-50 000	-50 000
	- 364 912	- 364 912
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 5 380 336	- 5 015 424
 Restvärde enligt plan vid årets slut	21 342 579	21 707 491
Varav		
Byggnader	19 617 704	19 859 491
Mark	813 000	813 000
Anslutningsavgifter	511 875	585 000
Tillkommande utgifter	400 000	450 000
 Taxeringsvärden		
Totalt taxeringsvärde	21 474 000	21 474 000
<i>varav byggnader</i>	<i>16 420 000</i>	<i>16 420 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 054 000</i>	<i>5 054 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	10 950	29 750
	10 950	29 750
Utrangeringar		
Maskiner och inventarier	0	-18 800
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	- 18 800
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	10 950	10 950
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-10 950	-29 750
	-10 950	0
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering maskiner och inventarier - gjord avskrivning	0	18 800
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 950	10 950
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 12 Aktier och andelar i intresseföretag

	2019-08-31	2018-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag	543 000	543 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag	543 000	543 000

Not 13 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattekonto	849	849
Summa övriga fordringar	849	849

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna ränteintäkter	5 846	1 751
Förutbetalda försäkringspremier	13 069	11 388
Förutbetalt förvaltningsarvode	14 202	13 605
Förutbetald TV-avgift fiber	4 290	4 290
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 452	31 034

Not 15 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Handkassa	1 000	1 000
Bankmedel	2 508 960	704 727
Transaktionskonto	172 803	2 333 206
Summa kassa och bank	2 682 763	3 038 934

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	18 060 000	18 450 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-390 000	-390 000
Långfristig skuld vid årets slut	17 670 000	18 060 000

Kreditgivare	Räntesats [*]	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,65%	2019-12-20	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
SWEDBANK	1,72%	2020-08-25	2 713 532,00	0,00	100 000,00	2 613 532,00
SWEDBANK	1,34%	2021-06-23	3 800 000,00	0,00	200 000,00	3 600 000,00
SWEDBANK	1,97%	2022-04-25	4 936 468,00	0,00	50 000,00	4 886 468,00
SWEDBANK	1,47%	2024-08-23	2 000 000,00	0,00	40 000,00	1 960 000,00
Summa			18 450 000,00	0,00	390 000,00	18 060 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 390 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 560 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 16 110 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Leverantörskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Leverantörskulder	44 930	4 290
Summa leverantörskulder	44 930	4 290

Not 18 Skatteskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Skatteskulder	44 592	28 329
Summa skatteskulder	44 592	28 329

Not 19 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	570	99 348
Skuld sociala avgifter och skatter	31 292	30 390
Avräkning hyror och avgifter	0	5 049
Summa övriga skulder	31 862	134 787

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna räntekostnader	31 058	30 716
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	60 109
Upplupna elkostnader	0	476
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	180
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	15 625
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	155 177	168 133
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	186 235	275 239

Not Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckning	25 259 000	25 259 000

Not Eventualförpliktelser

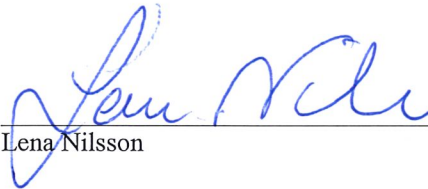
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Styrelsens underskrifter

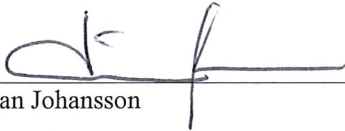
Munka-Ljungby 2019-10-14



Per Olsson



Lena Nilsson



Lilian Johansson



Ulf Bengtsson



Ingrid Gustavsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-10- 15

Helsingborgs Ekonomi & Revision AB



Anders Callert

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB Brf Sågmillan org. nr. 716406-2981

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Sågmillan för räkenskapsåret 2018-09-01–2019-08-31.

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 augusti 2017 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 på fel, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för RB Brf Sågmillan för räkenskapsåret 2018-09-01–2019-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 förtärlöpande 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 föreningar¹, 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.

Ängelholm den 15 oktober 2019


Anders Callert

Auktoriserad revisor FAR

Riksbyggen BRF Sågmöllan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen BRF Sågmöllan i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

