
Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

Riksbyggen BRF Flamskivlingen
Org nr: 764500-0998



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Flamskivlingen får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

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.

Föreningen har sitt säte i Borås kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre underhåll.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 134 % till 248 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 281 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 726 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Flamskivlingen 1 i Borås Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 42 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1956. Fastigheternas adress är Björkhemsgatan 71-75 i Borås stad.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Årets taxeringsvärde	20 763 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	20 763 000 kr

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
5	29	8	42

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
	3	6	25

Total tomtarea:	4 536 m ²
Total bostadsarea:	2 543 m ²
Varav hyresrätter:	0 m ²
Total lokaler:	130 m ²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Medlemsförening Riksbyggen:

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Älvsborg. 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 93 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

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..

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 3 772 tkr. För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 11 716 tkr. Underhållskostnaden för 30 år motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 391 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 391 tkr.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
Beskrivning		
Stambyte	1995	
Fönsterbyte	2002	
Fasadputsning	2012	
Balkongreovering	2014	
Markytor	2015	
Takreovering	2017	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Stambyte	2045	
Fönsterbyte	2040	
Radonsanering	2019	
Byte av entrédörrar	2019	

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

Styrelse		
Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan Andersson	Ordförande	2019
Jyrki Auralinna	Vice ordförande	2019
Pehr-Niklas Björklund	Ledamot	2020
Carl Tatti	Ledamot	2020
Artin Shastavari	Ledamot	Riksbyggen
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
John Särén	Suppleant	2019
Jesper Sanneklint	Suppleant	2020
Mattias Andersson	Suppleant	Riksbyggen
Revisorer och övriga funktionärer		
Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Joakim Larsson	Förtroendevald revisor	2019
Sara Viktorsson, Kpmg	Auktoriserad revisor	
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Henrik Thorssköld		2019
Sara Ryfors, Kpmg		
Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Emelie Karlsson		2019

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

7

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen blivit medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Älvsborg, mer information och vad det innebär informeras det om på sidan 5.

Under räkenskapsåret har i övrigt inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-07-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften 1% från och med 1 juli 2019.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 534 kr/m²/år.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 58 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 58 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 759	1 745	1 733	1 708	1 681
Resultat efter finansiella poster	444	-318	250	76	114
Soliditet %	12	7	10	8	7
Likviditet %	248	134	204	167	153
Ränta, kr/m ²	49	65	72	80	79
Lån, kr/m ²	2 963	3 108	3 205	3 268	3 350

Förklaring:

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 inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Likviditet beskriver föreningens kortsiktiga betalningsförmåga (omsättningstillgångar/kortfristiga skulder)

Räntekostnader kr/kvm samt Lån kr/kvm är beräknat på bostadsarea samt lokalarea.

h

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	70 782	0	944 063	-318 014
Disposition enl. årsstämmobeslut			-318 014	318 014
Reservering underhållsfond		390 560	-390 560	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				444 299
Vid årets slut	70 782	390 560	235 490	444 299

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	626 049
Årets resultat	444 299
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-390 560
Summa	679 788
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:	
Att balansera i ny räkning	679 788

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

↙

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 759 735	1 745 202
Övriga rörelseintäkter	Not 3	308 359	300 153
Summa rörelseintäkter		2 068 094	2 045 355
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 097 138	-1 813 157
Övriga externa kostnader	Not 5	-55 742	-39 840
Personalkostnader	Not 6	-59 265	-56 156
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-281 491	-281 491
Summa rörelsekostnader		-1 493 636	-2 190 644
Rörelseresultat		574 458	-145 289
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	14	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-130 173	-172 726
Summa finansiella poster		-130 159	-172 725
Resultat efter finansiella poster		444 299	-318 014
Årets resultat		444 299	-318 014

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	7 930 578	8 212 069
Summa materiella anläggningstillgångar		7 930 578	8 212 069
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	45 500	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		45 500	0
Summa anläggningstillgångar		7 976 078	8 212 069
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	0	4 312
Övriga fordringar	Not 13	14 377	9 269
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	76 545	72 598
Summa kortfristiga fordringar		90 922	86 179
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 411 590	1 994 738
Summa kassa och bank		1 411 590	1 994 738
Summa omsättningstillgångar		1 502 512	2 080 918
Summa tillgångar		9 478 590	10 292 986

Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	70 782	70 782	
Fond för yttre underhåll	390 560	0	
Summa bundet eget kapital	461 342	70 782	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	235 490	944 064	
Årets resultat	444 299	-318 014	
Summa fritt eget kapital	679 789	626 050	
Summa eget kapital	1 141 131	696 832	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	7 732 181	8 043 202
Summa långfristiga skulder		7 732 181	8 043 202
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	188 984	265 247
Leverantörskulder	Not 17	74 087	62 122
Skatteskulder	Not 18	980	56
Övriga skulder	Not 19	84 445	81 018
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	256 782	1 144 509
Summa kortfristiga skulder		605 278	1 552 952
Summa eget kapital och skulder		9 478 590	10 292 986

✓

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	60
Tillkommande utgifter	Linjär	60
Balkonginglasning	Linjär	40
Fönsterbyte	Linjär	25

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 357 956	1 351 186
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-2 371	-9 485
Hyror, lokaler	8 195	7 280
Hyror, garage	7 200	7 205
Hyror, p-platser	35 270	36 062
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler samt p-platser	-1 415	-1 935
Bränsleavgifter, bostäder	354 900	354 889
Summa nettoomsättning	1 759 735	1 745 202

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Balkonginglasning	271 416	271 416
Överlåtelseavgifter, pantsättningsavgifter och Q-park	36 943	28 737
Summa övriga rörelseintäkter	308 359	300 153

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	0	-782 913
Reparationer	-93 497	-84 134
Fastighetsavgift	-57 784	-56 860
Försäkringspremier	-23 573	-18 779
Kabel- och digital-TV	-64 111	-62 362
Pcb/Radon	-18 480	0
Obligatoriska besiktningar	-10 156	-7 875
Bevakningskostnader	0	-2 250
Förbrukningsinventarier	-2 907	-1 402
Vatten	-103 707	-90 203
Fastighetsel	-46 049	-42 325
Uppvärmning	-335 746	-336 179
Sophantering och återvinning, inkl extra hämtning	-76 404	-70 193
Förvaltningsarvode drift	-264 723	-257 682
Summa driftkostnader	-1 097 138	-1 813 157

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Arvode, yrkesrevisorer	-20 000	-13 650
Övriga förvaltningskostnader	-11 231	-15 159
Kreditupplysningar	-225	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 486	-9 856
Bankkostnader	-1 800	-1 175
Summa övriga externa kostnader	-55 742	-39 840

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-20 475	-20 160
Sammanträdesarvoden	-23 792	-21 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-1 500
Sociala kostnader	-13 498	-13 496
Summa personalkostnader	-59 265	-56 156

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

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-281 491	-281 491
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-281 491	-281 491

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ränteintäkter	14	1
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14	1

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-130 173	-172 726
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-130 173	-172 726

Not 10 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	1 528 082	1 528 082
Mark	86 000	86 000
Tillkommande utgifter	11 971 119	11 971 119
	13 585 201	13 585 201
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	13 585 201	13 585 201
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 528 082	-1 528 082
Tillkommande utgifter	-3 845 050	-3 563 559
	- 5 373 132	- 5 091 641
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-281 491	-281 491
	- 281 491	- 281 491
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 5 654 623	- 5 373 132
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 930 578	8 212 069
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	86 000	86 000
Tillkommande utgifter	7 844 578	8 126 069
Taxeringsvärden		
Bostäder	20 600 000	20 600 000
Lokaler	163 000	163 000
	20 763 000	20 763 000
Totalt taxeringsvärde	20 763 000	20 763 000
<i>varav byggnader</i>	<i>15 061 000</i>	<i>15 061 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 702 000</i>	<i>5 702 000</i>

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Andelar i Riksbyggen intresseförening 91 st á 500	45 500	0
Summa andra långfristiga fordringar	45 500	0

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	4 198
Kundfordringar	0	114
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	4 312

Not 13 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	14 377	9 269
Summa övriga fordringar	14 377	9 269

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	22 815	23 573
Förutbetalt förvaltningsarvode	34 501	33 561
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 800	15 464
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter, Q-park	3 429	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	76 545	72 598

Not 15 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto	1 411 590	1 994 738
Summa kassa och bank	1 411 590	1 994 738

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	7 921 165	8 308 449
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-188 984	-265 247
Långfristig skuld vid årets slut	7 732 181	8 043 202

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,59%		198 300,00	0,00	198 300,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,50%	2019-03-30	623 750,00	0,00	35 000,00	588 750,00
SEB	1,59%	2019-11-28	963 587,00	0,00	20 000,00	943 587,00
STADSHYPOTEK	1,18%	2020-06-30	925 066,00	0,00	20 680,00	904 386,00
STADSHYPOTEK	1,32%	2022-06-01	972 746,00	0,00	13 304,00	959 442,00
STADSHYPOTEK	1,39%	2023-04-30	4 625 000,00	0,00	100 000,00	4 525 000,00
Summa			8 308 449,00	0,00	387 284,00	7 921 165,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 188 984 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 755 936 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 6 976 245 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

^

Not 17 Leverantörskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörskulder	74 087	62 122
Summa leverantörskulder	74 087	62 122

Not 18 Skatteskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	980	56
Summa skatteskulder	980	56

Not 19 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	75 686	81 018
Övrig kortfristig skuld	8 759	0
Summa övriga skulder	84 445	81 018

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	83	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	18 813	62 633
Upplupna elkostnader	7 756	5 000
Upplupna vattenavgifter	8 675	14 916
Upplupna värmekostnader	39 167	74 000
Upplupna kostnader för renhållning	5 952	11 760
Upplupna revisionsarvoden	16 500	10 000
Upplupna styrelsearvoden	54 475	56 064
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	782 913
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	105 361	127 223
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	256 782	1 144 509

Not 21 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	9 176 000	9 176 000

Not 22 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

∧

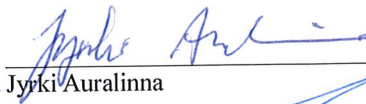
Styrelsens underskrifter

Borås 7/2-19

Ort och datum



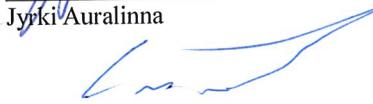
Jan Andersson



Jyrki Auralinna



Pehr-Niklas Björklund



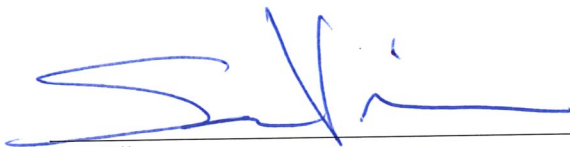
Carl Tatti



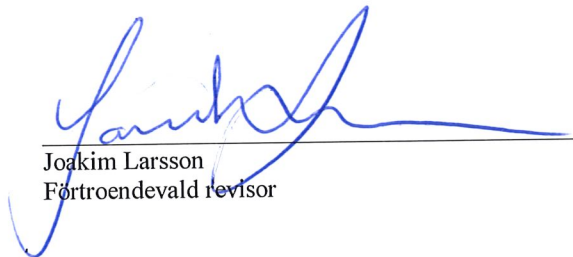
Artin Shastavari

Vår revisionsberättelse har lämnats

3/4 2019



Sara Viktorsson
Auktoriserad revisor
KPMG



Joakim Larsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Flamskivlingen, org. nr 764500-0998

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Flamskivlingen för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Flamskivlingen för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 fortlöpa bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorsers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borås den

3/4 2019



Sara Viktorsson
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Joakim Larsson
Förtroendevald revisor

