
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

Riksbyggen BRF Grankullen II
Org nr: 764500-2838



Medlemsvinst

RBF Grankullen II är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.
Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.
Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren.

Det här året uppgick beloppet till 2 600 kronor i återbäring samt 3 456 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Grankullen II 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 108 239 kr.

Föreningen har sitt säte i Borås kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. minskade driftskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 585% till 805%.

I resultatet ingår avskrivningar med 145 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 346 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Grankullen 7 i Borås Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 24 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1942. Fastighetens adress är Parkgatan 1 A-B i Borås.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	11
2 rum och kök	10
3 rum och kök	3
Summa	24

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	5

Total tomtarea	1 769 m ²
Total bostadsarea	1 053 m ²

Årets taxeringsvärde	13 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	10 179 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra 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 21 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. 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 är från 2017 och visar på ett kommande underhållsbehov på 5 276 tkr 30 år framåt. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 176 tkr. 10 år framåt visar planen på ett underhållsbehov på 2 091 tkr vilket motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 209 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 176 tkr, enligt den 30-åriga underhållsplanen. Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	1998
Fönsterbyte	1998
Takreovering	1998
Nya balkonger/inglasning	2008
Fasadmålning	2010
Installation termostater	2018

Planerat underhåll

	År
Takreovering	2025
Fasadmålning	2026
Stambyte	2048
Fönsterbyte	2048
Balkongreovering	2058

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Daniel Artursson	Ordförande	2020
Katarina Wainionpää	Ledamot	2020
Charlotte Malmberg	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sabahudin Hadzic	Suppleant	2021
Aida Hajiric	Suppleant	2020
Elias Lindergren	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Sara Axelson	Förtroendevald revisor
Sara Viktorsson, KPMG AB	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter	Uppdrag
Emma Gustafsson	Föreningen
KPMG AB	Auktoriserad revisor

Valberedning
Sara Axelson
Jenny Jonsson

Under räkenskapsåret har föreningens förtroendevalda revisor samt föreningens revisorssuppleant flyttat.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Föreningen har under räkenskapsåret tagit beslut 2 av 2 om att anta nya stadgar. De nya stadgarna registrerades hos bolagsverket 2019-07-24.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 36 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 35 personer.

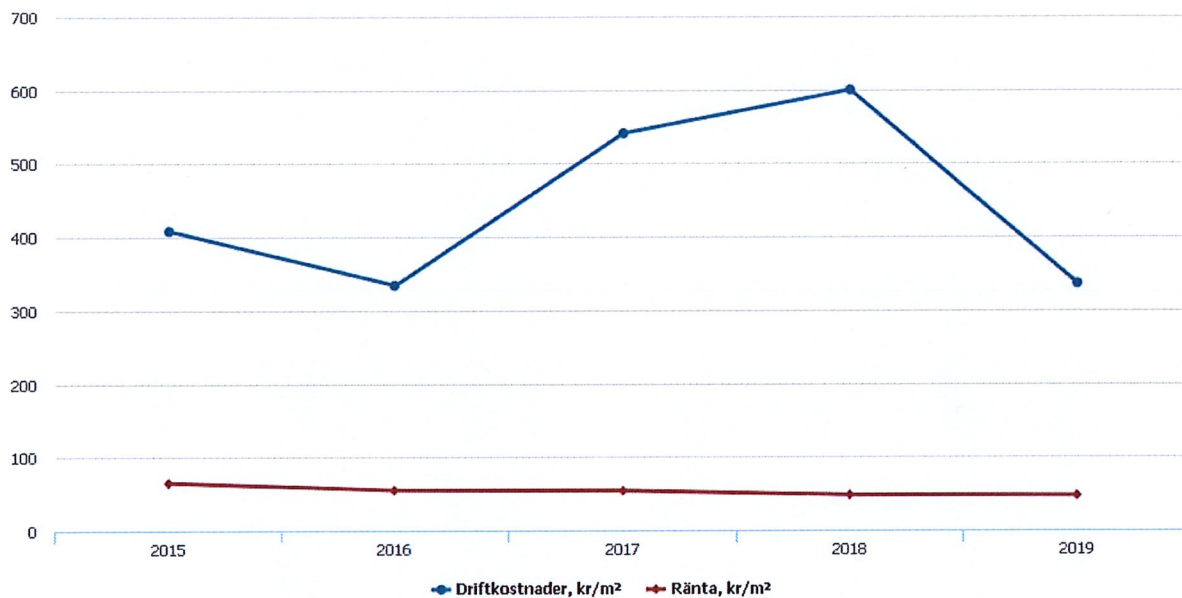
Föreningens årsavgift ändrades 2019-07-01 då den höjdes med 1 %.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 859 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	916	862	847	886	877
Årets resultat	201	115	152	273	178
Soliditet %	37	34	32	28	24
Likviditet %	805	585	338	353	240
Driftkostnader, kr/m ²	336	426	541	334	408
Ränta, kr/m ²	47	48	54	55	65
Lån, kr/m ²	3 012	3 023	3 052	3 403	3 462



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 av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

SA

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	26 155	842 970	755 872	114 777
Disposition enl. årsstämmobeslut			114 777	-114 777
Reservering underhållsfond		176 000	-176 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				201 276
Vid årets slut	26 155	1 018 970	694 649	201 276

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	870 648
Årets resultat	201 276
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-176 000
Summa	895 924

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	895 924
--	----------------

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

SP

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	916 469	908 046
Övriga rörelseintäkter	Not 3	94 860	89 077
Summa rörelseintäkter		1 011 329	997 123
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-353 647	-448 264
Övriga externa kostnader	Not 5	-229 233	-215 469
Personalkostnader	Not 6	-33 778	-26 969
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-144 969	-144 973
Summa rörelsekostnader		-761 627	-835 675
Rörelseresultat		249 702	161 448
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 456	3 456
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		60	117
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-51 943	-50 244
Summa finansiella poster		-48 427	-46 671
Resultat efter finansiella poster		201 276	114 777
Årets resultat		201 276	114 777

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	3 806 150	3 951 119
Summa materiella anläggningstillgångar		3 806 150	3 951 119
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	36 500	36 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		36 500	36 500
Summa anläggningstillgångar		3 842 650	3 987 619
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60	660
Övriga fordringar		6 444	32 787
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	72 048	68 611
Summa kortfristiga fordringar		78 552	102 058
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 349 312	1 012 879
Summa kassa och bank		1 349 312	1 012 879
Summa omsättningstillgångar		1 427 864	1 114 937
Summa tillgångar		5 270 514	5 102 556

st

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 155	26 155
Fond för yttre underhåll		1 018 970	842 970
Summa bundet eget kapital		1 045 125	869 125
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		694 648	755 872
Årets resultat		201 276	114 777
Summa fritt eget kapital		895 924	870 648
Summa eget kapital		1 941 049	1 739 773
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	3 152 063	3 172 063
Summa långfristiga skulder		3 152 063	3 172 063
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	20 000	20 000
Leverantörsskulder		35 765	82 131
Skatteskulder		3 656	1 255
Övriga skulder	Not 15	19 000	16 230
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	98 981	71 103
Summa kortfristiga skulder		177 402	190 719
Summa eget kapital och skulder		5 270 514	5 102 556

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	88
Tillkommande utgifter	Linjär	20
Balkonger	Linjär	60

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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	905 024	896 046
Hyror, p-platser	12 000	12 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-555	0
Summa nettoomsättning	916 469	908 046

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Balkonginglasning	73 788	73 788
Övriga ersättningar	21 072	15 289
Summa övriga rörelseintäkter	94 860	89 077

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	0	-59 375
Reparationer	-20 686	-47 614
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-33 048	-30 537
Försäkringspremier	-12 785	-13 210
Kabel- och digital-TV	-39 060	-37 907
Återbäring från Riksbyggen	2 600	1 750
Systematiskt brandskyddsarbete	-569	-1 350
Sotning	-466	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-150
Förbrukningsinventarier	-2 936	0
Vatten	-46 381	-46 571
Fastighetsel	-19 871	-14 330
Uppvärmning	-146 537	-149 565
Sophantering och återvinning	-33 907	-34 404
Förvaltningsarvode drift	-0	-15 000
Summa driftkostnader	-353 647	-448 264

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-194 805	-185 672
IT-kostnader	0	-544
Arvode, yrkesrevisorer	-13 250	-14 500
Övriga förvaltningskostnader	-9 306	-2 722
Kreditupplysningar	-1 950	-1 353
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 932	-7 687
Medlems- och föreningsavgifter	-1 440	-1 440
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-229 233	-215 469

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-8 800	-8 800
Sammanträdesarvoden	-14 550	-9 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 700	-2 700
Sociala kostnader	-7 728	-5 969
Summa personalkostnader	-33 778	-26 969

Föreningen har inte haft några anställda under verksamhetsåret.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-93 156	-93 175
Avskrivning Markanläggningar	-7 938	-7 938
Avskrivningar tillkommande utgifter	-43 875	-43 860
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-144 969	-144 973

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Utdelning på andelar i Intresseföreningen	3 456	3 456
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 456	3 456

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-49 850	-50 244
Övriga finansiella kostnader	-2 093	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-51 943	-50 244

SP

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	3 431 254	3 431 254
Mark	44 432	44 432
Tillkommande utgifter	2 219 350	2 219 350
Markanläggning	158 750	158 750
	5 853 786	5 853 786
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	5 853 786	5 853 786
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 567 744	-1 474 569
Tillkommande utgifter	-295 234	-251 373
Markanläggningar	-39 689	-31 752
	-1 902 667	-1 757 694
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-93 156	-93 175
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-43 875	-43 860
Årets avskrivning markanläggningar	-7 938	-7 938
	-144 969	-144 973
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 047 636	-1 902 667
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 806 150	3 951 119
Varav		
Byggnader	1 770 354	1 863 510
Mark	44 432	44 432
Tillkommande utgifter	1 880 241	1 924 117
Markanläggningar	111 124	119 060
Taxeringsvärden		
Bostäder	13 400 000	10 179 000
	13 400 000	10 179 000
<i>varav byggnader</i>	<i>8 400 000</i>	<i>6 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 000 000</i>	<i>3 379 000</i>

SR

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Andelar i Intresseföreningen 73 st. á 500 kr	36 500	36 500
Summa andra långfristiga fordringar	36 500	36 500

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	13 591	12 785
Förutbetalt förvaltningsarvode	49 457	47 653
Förutbetald kabel-tv-avgift	8 999	8 173
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	72 048	68 611

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	12 502	12 502
Transaktionskonto	1 336 810	1 000 377
Summa kassa och bank	1 349 312	1 012 879

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	3 172 063	3 192 063
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-20 000	-20 000
Långfristig skuld vid årets slut	3 152 063	3 172 063

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,49%	2020-10-30	1 339 483,00	0,00	0,00	1 339 483,00
STADSHYPOTEK	1,62%	2020-03-01	1 852 580,00	0,00	20 000,00	1 832 580,00
Summa			3 192 063,00	0,00	20 000,00	3 172 063,00

*Senast kända räntesatser

Efter räkenskapsårets utgång har lånet med villkorsändringsdag 2020-03-01 bundits om till en ränta om 1,09 % och är bundet till 2025-03-01.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 20 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 80 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 3 072 063 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen har lån som förfaller till betalning under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som planeras att amorteras under 2020.

sk

Not 15 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	4 832	4 832
Skuld sociala avgifter och skatter	14 168	10 894
Avräkning hyror och avgifter	0	504
Summa övriga skulder	19 000	16 230

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	3 326	3 326
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 217	0
Upplupna elkostnader	2 544	0
Upplupna vattenavgifter	4 376	-554
Upplupna värmekostnader	17 660	18 875
Upplupna kostnader för renhållning	2 760	2 923
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 093	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	62 005	46 533
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	98 981	71 103

Not 17 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	4 252 000	4 252 000

Not 18 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

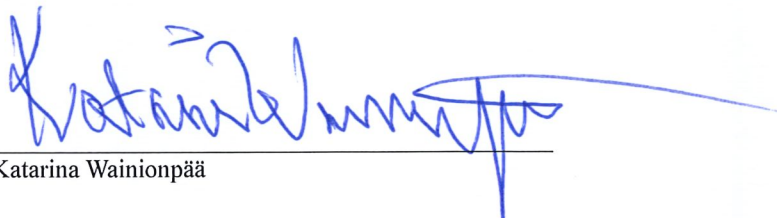
Styrelsens underskrifter

Boris 16/4 2020

Ort och datum



Daniel Artursson

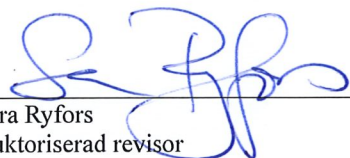


Katarina Wainionpää



Charlotte Malmberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-06



Sara Ryfors
Auktoriserad revisor
KPMG

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB Brf Grankullen II, org. nr 764500-2838

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Grankullen II 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 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 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.

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 revisions sed 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, förfälskning, 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 Grankullen II för år 2019 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 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 försumelse 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 6/5-20



Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighets- och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Riksbyggen BRF Grankullen II

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

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice 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

