

Årsredovisning
BRF Riksby
2019/2020



Kallelse till föreningsstämma

Datum och tid: Onsdagen den 25 november 2020 kl. 19.00

Lokal: Kyrkan vid Brommaplan

Anmälan till stämman måste ske till styrelsen@brfriksby.se senast den 18 november. Ange hur många som beräknas komma från lägenheten. Vid stort antal anmälningar kan ev. endast en medlem per lägenhet delta.

Dagordning

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning 2018/2019
9. Föredragning av styrelsens årsredovisning 2019/2020
10. Föredragning av revisorns berättelse
11. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning 2019/2020
12. Beslut om resultatdisposition
13. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

Brf Riksby – Org. Nr 702001-7807

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Riksby

Org.nr. 702001-7807

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-09-01 - 2020-08-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	11

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "dm dm", "Hå", "ES", and a large stylized signature.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Styrelsens uppdrag

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget, som ligger till grund för dessa beräkningar.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 1942-06-03, föreningens ekonomiska plan registrerades 1947-01-15 och nuvarande stadgar registrerades 2020-09-01 hos bolagsverket.

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

Fastighetsfakta

Fakta om föreningens fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enl. nedan

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Slöjan 5	1942	Stockholm
Vadmalen 3, 7 och 8	1942	Stockholm
Näsduken 1, 3, 6 och 7	1942	Stockholm
Bomullen 4, 5, 6, 7, 9 och 10	1942	Stockholm
Damasten 1 och 2	1942	Stockholm
Ryan 1	1942	Stockholm
Sammeten 3	1942	Stockholm

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar, ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningens mark är upplåten med tomträtt.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna byggdes 1942 och består av 20 flerbostadshus. Värdeåret är 1942.

Byggnadsytan utgörs av 16 014 kvm lägenhetsyta och 1 557 kvm lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 318 lägenheter med bostadsrätt och 44 lokaler med hyresrätt.

Lägenheterna fördelas enligt nedan;

1	rok	126 st
2	rok	144 st
3	rok	48 st

Parkering/Garage

Föreningen har 64 parkeringsplatser utomhus, 15 platser i kallgarage, 10 platser i varmgarage samt 11 platser i varmgarage för MC/moped.

Byggnadens tekniska status

Stambyte	1998/99
Fasadputs	pågående
Målning fönster	2015

Brf Riksby

Org.nr. 702001-7807

Medlemsinformation

Medlemslägenheter	318 st
Överlåtelse under året	36 st
Beviljade andrahandsuthyrningar	4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Styrelse vald på årsstämma november 2019

Sanna Söderström	Ordförande (lämnade sitt uppdrag 21 maj 2020)
Jan Stigvall	Ledamot
Kerstin Nörler	Ledamot
Omar Azam	Ledamot

Tobias Regin	Suppleant
Ashraf Abdollahi	Suppleant

Styrelse vald på extra stämma juli 2020

Jan Stigvall	Ordförande
Kerstin Nörler	Ledamot
Linda Antonsson	Ledamot
Monica Gustafsson	Ledamot

Olov Haag	Suppleant
Tobias Regin	Suppleant
Ashraf Abdollahi	Suppleant

Revisorer

Björn Sjödin	Extern revisor Focus revision AB
David Magnusson	Ordinarie internrevisor

Valberedning

Tobias Wilbs
Maria Hagbom

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 17 protokollförda sammanträden.

Stämma

Ordinarie stämma hölls onsdagen 27 november 2019.
Extra stämma hölls måndagen den 13 juli 2020.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förnyat avtal för teknisk förvaltning
Föreningen har haft 2 städdagar, höst och vår, med hyrd container till vårstädningen
Montering av spaltventiler i alla vardagsrum under okt/nov
Dränering runt fastigheten Kvarnbacksvägen 117-119
Påbörjad Fasadreovering på 3 fastigheter på Kvarnbacksvägen 99 – 107
Tecknat nytt lån på 4.600.000 SEK för investering för fasadreoveringen
Påbörjad flytt av gästlägenhet till Riksbyvägen 22
3 hyresgäster till kommersiella lokaler har beviljats temporär hyressänkning pga Covid

Föreningens ekonomi

Avgiftshöjning

Ingen planerad höjning av avgift under kommande räkenskapsår.

Skatter och avgifter

För inkomståret 2020 var den kommunala fastighetsavgiften 1 429 kr per bostadslägenhet.

För föreningens lokaler uppgick fastighetsskatten till 83 030 kr och motsvarar 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Företagets säte är Stockholm län, Stockholms kommun.

Bin
HU
JA
ES

Brf Riksby

Org.nr. 702001-7807

Flerårsjämförelse*

	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	11 633 366	11 598 229	11 522 006	11 482 905	11 759 673
Res. efter finansiella poster	8 069	-1 820	815 182	971 681	943 762
Soliditet (%)	30,00	32,91	32,74	30,32	30,99
Kassalikviditet (%)	209,04	138,20	113,71	182,38	309,34
Årsavgift/m2 bostadsrättsyta	652	652	652	651	652
Lån/m2 bostadsrättsyta	1 773	1 519	1 554	1 585	1 439
Elkostnad/m2 totalyta	18	18	18	13	13
Värmekostnad/m2 totalyta	187	194	184	178	180
Vattenkostnad/m2 totalyta	33	31	32	29	27

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	310 680	448 965	7 618 601	1 500 000	3 288 140
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			979 000		-979 000
Årets resultat					8 069
Belopp vid årets utgång	310 680	448 965	8 597 601	1 500 000	2 317 209

Resultatdisposition

Förslag till disposition av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserat resultat	2 309 140
årets resultat	8 069
	<u>2 317 209</u>

Styrelsen föreslår att

till fond för yttre underhåll reserveras

ianspråktagande från fond för yttre underhåll

i ny räkning överföres

	979 000
	-481 580
	<u>1 819 789</u>
	<u>2 317 209</u>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	<u>11 633 366</u> 11 633 366	<u>11 598 229</u> 11 598 229
Rörelsens kostnader			
Reparation och Underhåll		-1 277 636	-1 012 213
Drift	3	-7 770 246	-7 819 049
Administrationskostnader	4	-496 372	-697 959
Fastighetskatt		-537 452	-522 530
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5 & 6	<u>-1 288 385</u> -11 370 091	<u>-1 223 174</u> -11 274 925
Rörelseresultat		263 275	323 304
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		354	238
Räntekostnader		<u>-255 560</u> -255 206	<u>-325 362</u> -325 124
Resultat efter finansiella poster		8 069	-1 820
Årets resultat		<u>8 069</u>	<u>-1 820</u>

DM
[Handwritten signatures]

Brf Riksby

Org.nr. 702001-7807

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader

5

35 756 215

36 529 517

Inventarier, verktyg och installationer

6

157 425

47 003

Pågående

7

3 182 500

0

39 096 14036 576 520**Finansiella anläggningstillgångar**

Andra långfristiga fordringar

4 3004 300

4 300

4 300

Summa anläggningstillgångar

39 100 440

36 580 820

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

-3 286

4 798

Övriga fordringar

54 687

54 687

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

559 302535 982

610 703

595 467

Kassa och bank

Kassa och bank

4 201 1282 825 221**Summa kassa och bank**

4 201 128

2 825 221

Summa omsättningstillgångar

4 811 831

3 420 688

SUMMA TILLGÅNGAR

43 912 271

40 001 508



Brf Riksby

Org.nr. 702001-7807

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser		759 645		759 645
Uppskrivningsfond		1 500 000		1 500 000
Fond för yttre underhåll		8 597 601		7 618 601
		<u>10 857 246</u>		<u>9 878 246</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		2 309 140		3 289 960
Årets resultat		8 069		-1 820
		<u>2 317 209</u>		<u>3 288 140</u>

Summa eget kapital

		<u>13 174 455</u>		<u>13 166 386</u>
--	--	-------------------	--	-------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	28 396 000		24 320 000
Övriga skulder		40 000		40 000
Summa långfristiga skulder		<u>28 436 000</u>		<u>24 360 000</u>

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		765 518		608 660
Aktuell skatteskuld		45 654		41 514
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 490 644		1 824 948
Summa kortfristiga skulder		<u>2 301 816</u>		<u>2 475 122</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

		<u>43 912 271</u>		<u>40 001 508</u>
--	--	-------------------	--	-------------------

Brf Riksby

Org.nr. 702001-7807

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	2	263 275	323 304
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 288 385	1 223 174
Erhållen ränta m.m.		354	238
Erlagd ränta		-255 560	-325 362
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 296 454	1 221 354
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		8 084	9 692
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-23 320	-60 368
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		156 858	-65 755
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-330 164	375 695
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 107 912	1 480 618
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	5&7	-3 666 870	0
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	6	-141 135	-48 829
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 808 005	-48 829
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		4 600 000	0
Amortering långfristiga lån		-524 000	-524 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		4 076 000	-524 000
Förändring av likvida medel		1 375 907	907 789
Likvida medel vid årets början		2 825 221	1 917 432
Likvida medel vid årets slut		4 201 128	2 825 221

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	66,6
Förbättringsarbeten	20-66
Inventarier, verktyg och maskiner	3-5

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt stadgarna med 0,3% av fastigheternas taxeringsvärde.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Nettoomsättning	2019/2020	2018/2019
	Årsavgifter	10 432 084	10 437 792
	Hysesintäkter	986 895	1 026 668
	Övrigt	214 387	133 769
		<u>11 633 366</u>	<u>11 598 229</u>
Not 3	Drift	2019/2020	2018/2019
	Fastighetsel	323 048	316 952
	Fjärrvärme	3 283 645	3 414 772
	Vatten	571 351	548 066
	Avfallshantering	207 553	216 501
	Grovsopor	96 204	49 191
	Fastighetsförsäkringar	207 742	190 560
	Tomträttsavgäld/arrende	1 155 900	1 155 886
	Förvaltningsarvode, ekonomisk	247 555	387 960
	Förvaltning teknisk, fastighetsskötsel & städ	1 345 710	1 018 454
	Övrig drift	331 538	520 707
		<u>7 770 246</u>	<u>7 819 049</u>

NOTER

Not 4	Administrationskostnader	2019/2020	2018/2019
	Revisionsarvoden	29 523	32 825
	Styrelsearvoden	180 000	200 000
	Lagstadgade sociala avgifter	39 610	53 803
	Övrigt	247 239	411 331
		<u>496 372</u>	<u>697 959</u>
Not 5	Byggnader	2020-08-31	2019-08-31
	Ingående anskaffningsvärde	63 879 617	63 879 617
	Inköp	484 370	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 363 987	63 879 617
	Ingående avskrivningar	-27 350 100	-26 128 752
	Årets avskrivningar	-1 257 672	-1 221 348
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 607 772	-27 350 100
	Utgående redovisat värde	35 756 215	36 529 517
	Redovisat värde byggnader	<u>35 756 215</u>	<u>36 529 517</u>
		35 756 215	36 529 517
	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	326 303 000 154 194 000	326 303 000 154 194 000
Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2020-08-31	2019-08-31
	Ingående anskaffningsvärde	242 514	193 685
	Inköp	141 135	48 829
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	383 649	242 514
	Ingående avskrivningar	-195 511	-193 685
	Årets avskrivningar	-30 713	-1 826
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-226 224	-195 511
	Utgående redovisat värde	157 425	47 003
Not 7	Pågående förbättringsarbeten	2020-08-31	2019-08-31
	Inköp	3 182 500	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 182 500	0
	Utgående redovisat värde	3 182 500	0
	Pågående fasadrenovering.		
Not 8	Skulder till kreditinstitut	2020-08-31	2019-08-31
	Stadshypotek 0,98% 230601	5 000 000	5 000 000
	Stadshypotek 0,98% 230601	2 353 000	2 353 000
	Stadshypotek 0,98% 220601	4 631 000	4 855 000
	Stadshypotek 0,98% 220601	2 383 000	2 383 000
	Stadshypotek 1,23% 220130	258 000	258 000
	Stadshypotek 1,23% 220130	316 000	316 000
	Stadshypotek 1,23% 220130	227 000	227 000
	Stadshypotek 1,11% 210630	7 394 000	7 694 000
	Stadshypotek 1,11% 210630	896 000	896 000
	Stadshypotek 1,11% 210630	338 000	338 000
	Stadshypotek 1,04% 250630	4 600 000	0
		<u>28 396 000</u>	<u>24 320 000</u>
		28 396 000	24 320 000
Not 9	Ställda säkerheter	2020-08-31	2019-08-31
	Fastighetsinteckningar	32 982 000	28 382 000

NOTER

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet
Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

~~BRUKNA~~ 28 OKTOBERE 2020



Jan Stigwall



Linda Antonsson



Monica Gustafsson




Kerstin Nörler

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28/10 - 2020



Björn Sjödin
Auktoriserad revisor



David Magnusson
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Riksby

Org.nr. 702001-7807

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Riksby för räkenskapsåret 2019-09-01 -- 2020-08-31.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsred 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 min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Riksby för räkenskapsåret 2019-09-01 -- 2020-08-31 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden. 

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 revisorers 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 mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 28 oktober 2020



Björn Sjödin
Auktoriserad revisor

Inkomna motioner:

Motion: gällande kollektivt avtal på bredband

Bostadsrättsföreningen Brickbandet, vår förenings granne har ett gemensamt avtal för bredband. Deras kollektiva avtal för bredband med Stockholms stadsnät har gjort att månadskonstanen har blivit betydligt lägre och att kostnaden är lagd på hyran.

Vår förening har många lägenheter, vilket gynnar ett gemensamt avtal för bredband.

Förslag att BRF Riksby tecknar ett gemensamt avtal för bredband och att kostnaden skall läggas på hyran.

Inger Nilsson
Vadmalsvägen 15

Niklas Lindqvist
Kvarnbacksvägen 123

Styrelsens svar:

Styrelsen föreslår att motionen avslås. Styrelsen anser inte det är rätt tidpunkt att lägga på ytterligare avgifter då vi står inför framtida höjningar i form av bland annat tomträttsgäld. Alla använder inte fast bredband.

Motion

1. Uppfräschning av rabatten längs fasaden Vadmalsvägen 2 och 4
2. Planteringen intill husväggen är en blandning av ogräs och gamla dåliga växter som ser tråkiga ut , ger inget trivsamt intryck. En välskött plantering med blandning av buskar och blommor skapar både glädje och trivsel samt ökar värdet på både fastighet och bostadsrätter.
3. Föreslår att beslut fattas om att alla gamla växter ersätts med nya planteringar. Tex blommande buskar som Ölandstok eller liknande. Kostnaderna torde inte vara så höga,föreslås som uppgift till styrelsen att undersöka.

Benita Saijonmaa
Vadmalsvägen 4

Styrelsens svar:

Styrelsen föreslår att motionen avslås. För bevarandet av våra fasader och minska rättproblem behöver vi ha minst en halvmeter mellan vägg och plantage. Detta gäller för hela området.

Motion till Brf. Riksby's föreningsstämma 2020-11-25

UNDERHÅLLSPLAN.

I Nyhetsbrev BRF Riksby september 2020 skriver styrelsen bl.a. att ”Din investering kan liknas vid en investering i en aktie eller som att du är en fastighetsägare och är med och betalar för underhåll, reparationer och moderniseringar.”

I sista stycket i nyhetsbrevet står ”Genom att gå med i styrelsen kan du hjälpa föreningen (o dig själv) att vakta och öka värdet på din investering”:

Vi önskar, som delägare i BRF Riksby att styrelsen redovisar föreningens underhållsplan, det vill säga planerna för underhåll, reparationer och moderniseringar för att vakta och öka värdet på våra gemensamma investeringar, samt hur dessa ska finansieras.

Bromma 2020-10-20
Lars Engvall/Karin Westerberg-Engvall

Styrelsens svar:

Styrelsen föreslår att stämman bifaller motionen och ger i uppdrag till den nya styrelsen att ta fram och publicera underhållsplan på hemsidan.

Motion till årsstämman brf Riksby 25 november 2020

Byte av föråldrat sophanteringssystem

I årsredovisningen 2018/2019, sidan 32, finns beskrivet att dåvarande styrelse planerade för genomförande av ett nytt sophanteringssystem 2020 som innebär nya sopstationer med botten tömmande kärl samt separat sortering av matavfall (sortering av matavfall kommer att vara lagstadgat från 2023 och rekommenderat från 2021). Detta skulle innebära en beräknad kostnadsbesparing på cirka 40% per år samt mindre eller inga problem med råttor. Projektplan och kostnadskalkyl finns. Placering av kärnen är godkänt av Stockholms vatten och avlopp.

Projektet har inte prioriterats av sittande styrelse.

Förslag:

- att stämman beslutar att styrelsen genomför detta projekt snarast möjligt under 2021 och allra senast QII 2022.

//Cecilia Virdegård, Marie-Louise Domander, Margareta Cannerheim

Styrelsens svar:

Styrelsen föreslår att stämman bifaller motionen men projektets tidslinje och kostnad behöver ytterligare utredning då detta är en stor investering. Beslut om utförande behöver tas på 2021 års årsstämma i november.

Motion till Årsstämman den 25/11 2020

Rengöring av ventilationskanaler i kök och badrum.

Under mina 10 år jag har bott i föreningen har dessa ej blivit rengjorda. Oklart för mig när dessa rengjordes senast. Jag har konsulterat en ventilationstekniker som rekommenderat en rengöring varje 5-8 år pga en ev brandrisk (köket) och dålig luft med fuktproblem oavsett om fönstren är öppna eller stängda.

Jag föreslår därmed att årsstämman ger styrelsen ett uppdrag att kontakta en ventilationsfirma för rengöringen och då anlita ett välrenommerat företag som arbetar med kontroll och rengöring av ventilationssystem.

Med vänliga hälsningar

Heidi Alopeus Holmström, Damastvägen 9, lägenhet 55.

Styrelsens svar:

Styrelsen föreslår att stämman bifaller motionen och lägger till det uppdraget vid nästa OVK.

Motion: installation av fastighetsboxar för post i fastigheterna

Installation av fastighetsboxar för post

Jag föreslår att föreningen ska installera fastighetsboxar i entréerna i varje fastighet för hantering av bostadsinnehavarnas postförsändelser.

Efter en sådan installation kan man byta sin dörr till en slät säkerhetsdörr eller försluta det gamla brevinkastet med plåt o isolering. Det skulle ge en ökad trygghetskänsla att inte ha ett hål in igenom ytterdörren och det skulle minska buller och drag från trappuppgången. Det blir vidare ökad brandsäkerhet, mindre inbrottsrisk och mindre spring i trappuppgången.

Vidare kan fastighetsboxar som minst rymma försändelser som är 8 cm tjocka så man slipper gå till ett utlämningsställe för att hämta den typen av paket, utan kan istället få dem direkt hem. Det är en fördel när e-handeln ökar mer och mer och allt färre brev och vykort skickas.

Äldre över 80 år eller personer med rörelsehinder eller sjukdom har möjlighet att få dispens och få posten levererad till dörren även i fortsättningen. Om man inte kan hämta sin post pga ålder eller sjukdom är man vanligtvis också berättigad till hemtjänst som hjälper till med ärenden så som posthämtning.

Mitt förslag är att stämman beslutar att modernisera posthanteringen i våra fastigheter och därmed installera fastighetsboxar i entréerna i varje fastighet.

Bromma 25 oktober 2020

Maria Strand

Styrelsens svar:

Styrelsen föreslår att motionen avslås: Styrelsen anser att det innebär en stor kostnad som vi inte gärna vill ha då vi har stora investeringar i framtiden.

BRF Riksby

Organisationsnummer

702001-7807

E-post

styrelsen@brfriksby.se

felanmalan@brfriksby.se

Telefon

08-25 77 98

(Expeditionen är bemannad varje helgfri måndag
ojämna veckor kl. 18.00-19.00)

Adress:

Vadmalvägen 19

168 74 Bromma