

DAGORDNING

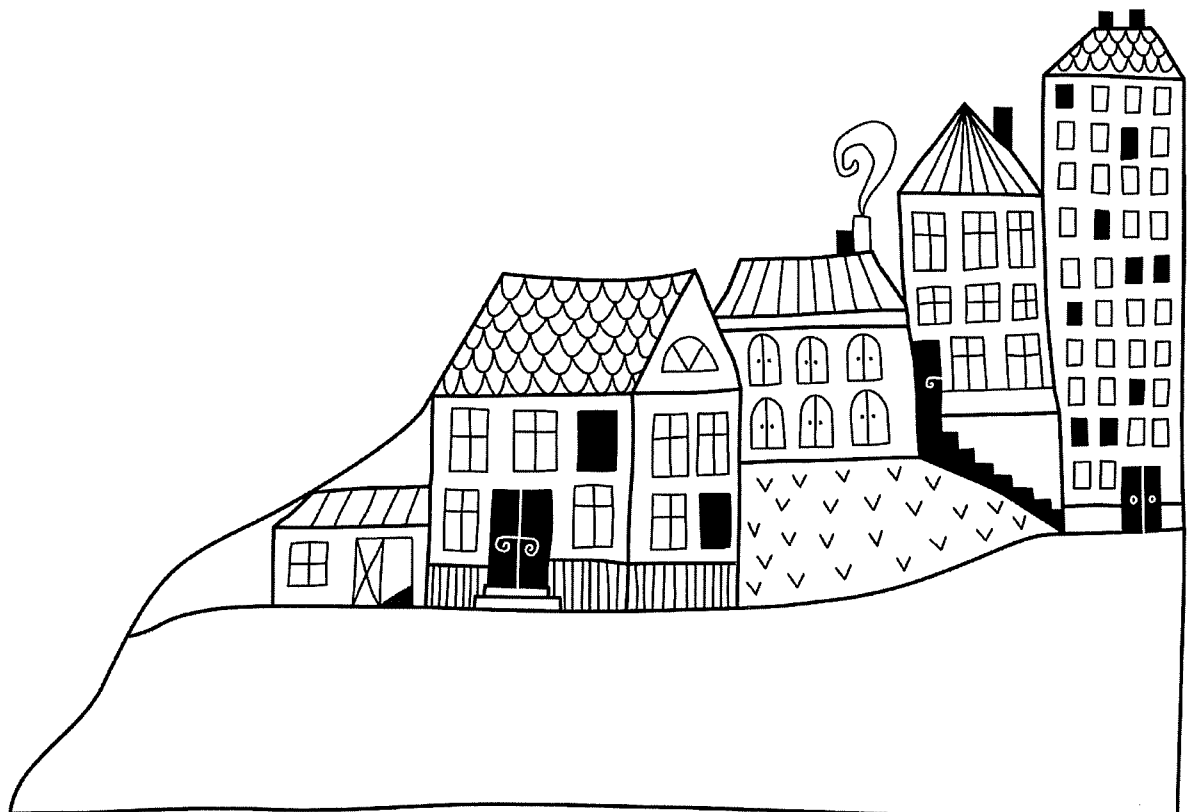
VID

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

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

Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Spiggen 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-03-28. Nuvarande stadgar registrerades 2015-08-24.

Föreningen har sitt säte i Härnösands kommun.

Årets resultat uppvisar ett överskott med 131 tkr. I en bostadsrättsförening vill man även mäta resultatet efter fondförändring (resultat inkl. avsättning till underhållsfonden men exkl. årets uttag ur underhållsfonden), vilket blir ett överskott med 62 tkr. Överskottet beror i huvudsak på lägre underhållskostnader jämfört mot budget.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 649% till 646%.

I resultatet ingår avskrivningar med 96 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 226 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Docenten 2 i Härnösands kommun. På fastigheten finns en byggnad med 19 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1988-1989. Fastighetens adress är Johan Nybergsväg 18 i Härnösand.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	3
2 rum och kök	8
3 rum och kök	8

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Garage	11
P-platser	13

Total bostadsarea 1 229 m²

Årets taxeringsvärde	6 454 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	5 394 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västernorrland. 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 64 tkr och planerat underhåll för 81 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Kostnaderna för reparationer har i huvudsak bestått av utredning fukt källare, nu spjällmotor, målning parkeringsplatser, radonmätning, reparation hissar och fuktskadat fönster.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Takskador	2018
Ny belysning i trapphus och garage-ledlampor	2015
Hissbyte	2014
Värme-byte styrsystem	2013
Tvättutrustning	2012
Byte värmeväxlare-exp.kärl	2011-2012
Spolning av avlopp	2010

Årets utförda underhåll (tkr)

Beskrivning	Belopp
Byte fuktskadade fönstersalningar	39
Byte motorvärmare	42

För kommande verksamhetsår planerar föreningen takbyte, omfogning mellan plåt och tegelfasad och ändra sophanteringsrutinen(sopskåp).



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marie Andersson	Ordförande	2020
Rolf Sjödin	Sekreterare	2021
Inge-Gerd Enguis	Vice ordförande	2020
Magnus Walltin	Ledamot Riksbyggen	Utses

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Carlos Enguis	Suppleant	2020
Marianne Köhler	Suppleant	2021
Ann-Charlotte Viberg	Suppleant Riksbyggen	Utses

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Carlos Enguis	2020
Lars Lundgren	2020

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

Medlemsinformation

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 6,0 % från och med 2020-01-01.

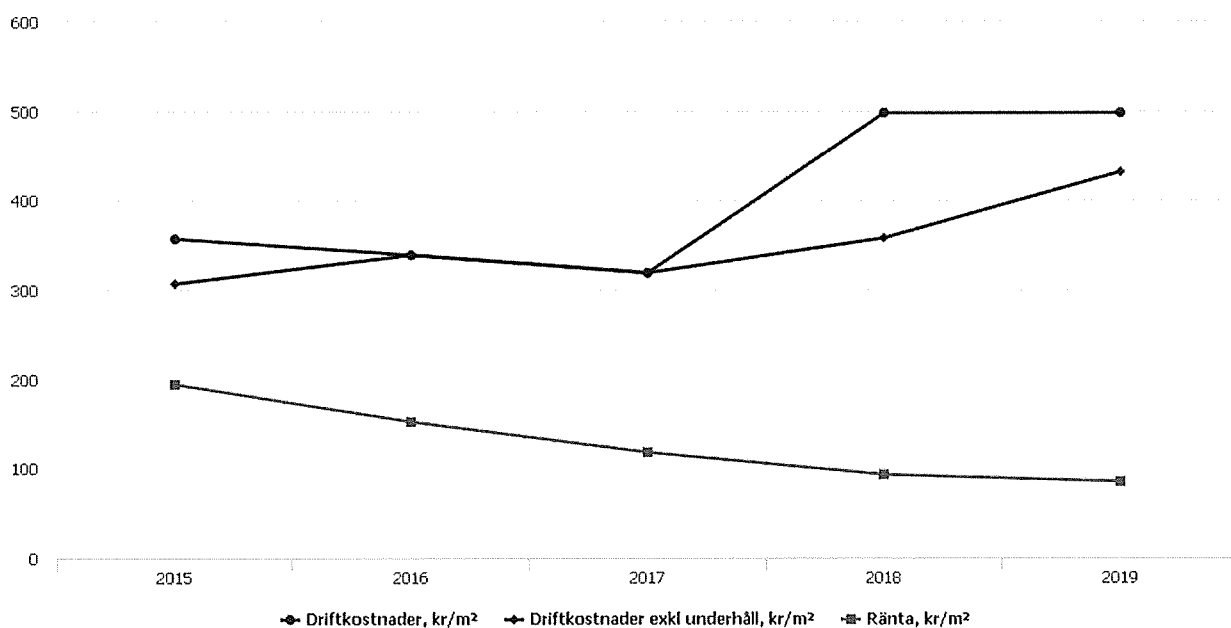
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning. Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 107	1 096	1 095	1 074	1 061
Resultat efter finansiella poster	131	119	324	240	154
Årets resultat	131	119	324	240	154
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	122	122	106	88	72
Balansomslutning	10 302	10 227	10 119	9 917	9 753
Soliditet %	36	35	35	32	30
Likviditet %	646	649	783	570	517
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	872	863	863	846	838
Driftkostnader, kr/m ²	498	498	319	339	357
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	432	358	319	339	307
Ränta, kr/m ²	85	93	118	152	194
Underhållsfond, kr/m ²	1 560	1 504	1 364	1 151	959
Lån, kr/m ²	5 109	5 185	5 260	5 327	5 403



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.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 532 999	1 848 285	120 591	118 978
Disposition enl. årsstämmobeslut			118 978	-118 978
Reservering underhållsfond		150 000	-150 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-81 125	81 125	
Årets resultat				130 563
Vid årets slut	1 532 999	1 917 160	170 694	130 563

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	239 569
Årets resultat	130 563
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-150 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	81 125
Summa	301 257

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	301 257
--	----------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 106 565	1 095 512
Övriga rörelseintäkter	Not 3	26 331	23 832
Summa rörelseintäkter		1 132 896	1 119 344
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-612 382	-611 802
Övriga externa kostnader	Not 5	-164 537	-157 885
Personalkostnader	Not 6	-35 483	-30 043
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-95 760	-95 760
Summa rörelsekostnader		-908 161	-895 489
Rörelseresultat		224 735	223 855
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 744	3 744
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	6 083	5 201
Räntekostnader och liknande resultatposter		-103 999	-113 823
Summa finansiella poster		-94 172	-104 878
Resultat efter finansiella poster		130 563	118 978
Årets resultat		130 563	118 978

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	8 033 991	8 065 782
Summa materiella anläggningstillgångar		8 033 991	8 065 782
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	39 000	39 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		39 000	39 000
Summa anläggningstillgångar		8 072 991	8 104 782
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		11 447	8
Övriga fordringar		26 305	2 832
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		58 546	52 901
Summa kortfristiga fordringar		96 298	55 741
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	2 132 283	2 066 295
Summa kassa och bank		2 132 283	2 066 295
Summa omsättningstillgångar		2 206 088	2 122 036
Summa tillgångar		10 301 572	10 226 818

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 532 999	1 532 999	
Fond för yttre underhåll	1 917 160	1 848 285	
Summa bundet eget kapital	3 450 159	3 381 284	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	170 694	120 591	
Årets resultat	130 563	118 978	
Summa fritt eget kapital	301 257	239 569	
Summa eget kapital	3 751 416	3 620 853	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	6 185 987	6 278 923
Summa långfristiga skulder		6 185 987	6 278 923
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	92 936	92 936
Leverantörskulder		1 483	128 150
Skatteskulder		3 826	566
Övriga skulder		837	1 196
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		265 087	104 193
Summa kortfristiga skulder		364 169	327 041
Summa eget kapital och skulder		10 301 572	10 226 818

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	15-30

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	1 071 180	1 060 607
Hyror, garage	32 340	32 340
Hyror, p-platser	9 540	9 540
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-735	-1 960
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 760	-4 280
Rabatter	0	-735
Summa nettoomsättning	1 106 565	1 095 512

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	20 748	20 748
Övriga ersättningar	3 246	2 724
Fakturerade kostnader	1 260	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	0
Övriga rörelseintäkter	1 080	0
Summa övriga rörelseintäkter	26 331	23 832



Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Underhåll	-81 125	-171 472
Reparationer	-64 130	-58 533
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-20 832	-16 868
Försäkringspremier	-20 503	-18 377
Kabel- och digital-TV	-21 614	-21 152
Återbäring från Riksbyggen	2 000	1 125
Obligatoriska besiktningar	-21 536	-4 715
Övriga utgifter, köpta tjänster	-30 525	-4 375
Snö- och halkbekämpning	-39 495	-32 875
Förbrukningsinventarier	-16 002	-6 358
Vatten	-66 537	-63 695
Fastighetsel	-46 603	-47 263
Uppvärmning	-133 896	-142 804
Sophantering och återvinning	-25 795	-24 440
Förvaltningsarvode drift	-25 791	0
Summa driftkostnader	-612 382	-611 802

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Fritidsmedel	-10 195	0
Förvaltningsarvode administration	-124 158	-120 632
Lokalkostnader	-7 803	-13 518
Arvode, yrkesrevisor	-9 625	-8 995
Kreditupplysningar	-3 934	-3 723
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 791	-2 731
Kontorsmateriel	-1 983	-1 351
Telefon och porto	-88	-88
Medlems- och föreningsavgifter	-1 710	-3 420
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-700	-1 878
Summa övriga externa kostnader	-164 537	-157 885

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Styrelsearvoden	-20 000	-14 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 000	-9 000
Sociala kostnader	-7 483	-7 043
Summa personalkostnader	-35 483	-30 043



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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-92 560	-92 560
Avskrivningar tillkommande utgifter	-3 200	-3 200
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-95 760	-95 760

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	3 744	3 744
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	3 744	3 744

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	198	48
Övriga ränteintäkter	5 885	5 153
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 083	5 201

Not 10 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	14 182 650	14 182 650
Mark	446 350	446 350
Tillkommande utgifter	136 700	136 700
	14 765 700	14 765 700
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter(byte belysningsarmatur)	63 969	0
	63 969	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	14 829 669	14 765 700
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 886 370	-5 784 581
Tillkommande utgifter	-56 700	-53 500
	-5 943 070	-5 838 081
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-101 789	-101 789
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-3 200	-3 200
	-104 989	-104 989
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 048 059	-5 943 070
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-969 134	-969 134
Ingående ack. avskrivning av nedskrivning	212 287	203 057
Årets avskrivning av nedskrivning	9 230	9 230
	-747 617	-756 847
Restvärde enligt plan vid årets slut	8 033 991	8 065 782
Varav		
Byggnader	7 446 872	7 539 432
Mark	446 350	446 350
Tillkommande utgifter	140 769	80 000
<i>Årets nyanskaffning av tillkommande utgifter gjordes i slutet på december 2019 vilket gör att nyanskaffningens avskrivningar börjar först i januari 2020.</i>		
Taxeringsvärden		
Bostäder	6 244 000	5 296 000
Lokaler	210 000	98 000
Totalt taxeringsvärde	6 454 000	5 394 000
<i>varav byggnader</i>	<i>5 293 000</i>	<i>4 719 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>1 161 000</i>	<i>675 000</i>



Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
78 st Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	39 000	39 000
Summa andra långfristiga fordringar	39 000	39 000

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	2 413	2 413
Bankmedel	1 818 277	1 612 393
Transaktionskonto	311 593	451 490
Summa kassa och bank	2 132 283	2 066 295

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	6 278 923	6 371 859
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-92 936	-92 936
Långfristig skuld vid årets slut	6 185 987	6 278 923

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,50%	2019-12-01	897 044,00	-884 304,00	12 740,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,59%	2020-03-01	686 638,00	0,00	9 748,00	676 890,00
STADSHYPOTEK	1,56%	2020-06-30	1 098 964,00	3 900,00	15 600,00	1 087 264,00
STADSHYPOTEK	1,50%	2021-03-01	686 638,00	0,00	9 748,00	676 890,00
STADSHYPOTEK	1,62%	2021-06-30	458 125,00	0,00	6 500,00	451 625,00
STADSHYPOTEK	1,65%	2021-06-30	650 500,00	3 250,00	13 000,00	640 750,00
STADSHYPOTEK	1,78%	2022-06-30	1 180 500,00	3 250,00	13 000,00	1 170 750,00
STADSHYPOTEK	1,71%	2023-07-30	703 050,00	0,00	12 600,00	690 450,00
STADSHYPOTEK	1,56%	2024-12-01	0,00	884 304,00	0,00	884 304,00
Summa			6 361 459,00	10 400,00	92 936,00	6 278 923,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 92 936 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	13 190 000	13 190 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Styrelsens underskrifter

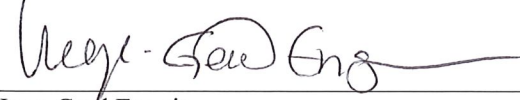
Härnösand 18/3 -2020



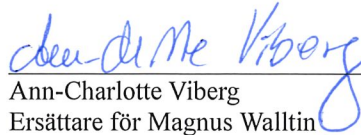
Marie Andersson



Rolf Sjödin



Inge-Gerd Enguis



Ann-Charlotte Viberg

Ersättare för Magnus Walltin

Vår revisionsberättelse har lämnats 6 / 4 -2020

KPMG AB



Niklas Antonsson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen bostadsrättsförening Spiggen, org. nr 716460-2067

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen bostadsrättsförening Spiggen för år 2019.

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 2019 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

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 Riksbyggen bostadsrättsförening Spiggen för år 2019 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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

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 ersättningsskyldighet 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder vi 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 vår professionella 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.

Sundsvall den 2020-04-06

KPMG AB



Niklas Antonsson
Auktoriserad revisor