

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
BRF Mjödö
Org nr: 733600-1206

2018-07-01 – 2019-06-30



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Mjödö får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2018-07-01 till 2019-06-30

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1949-09-30. Nuvarande stadgar registrerades 2018-03-20. Föreningen har sitt säte i Västerviks kommun.

Årets resultat efter fondförändringar jämfört med budget blev 1 286 tkr sämre. Kostnaden för ny undercentral landande på 792 tkr medan kostnader för förbättrande av utemiljön landade på 516 tkr. Kostnaden för reparationer blev högre än budgeterat till följd av bland annat takrenovering samt inköp av ny torktumlare. Kostnader för el, värme och vatten samt räntekostnaderna kom alla in lägre än budgeterat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Mjödö 1 i Västerviks kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 93 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1953/1954. Fastighetens adresser är Johannesbergsvägen 8-18 och Vimpelgatan 9-13 i Västervik. Taxeringsvärdet uppgår till 45 205 000 kr.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i RBFörsäkring.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k	2 r.o.k	3 r.o.k	Summa
9	51	33	93

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
10	16	45

Total bostadsarea 5 402 m²

Total lokalarea 248 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västervik. 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.



Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Fastighetsförvaltning	Riksbyggen
Hissar	Nordisk Hiss

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 239 och planerat underhåll för 1 307.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 7 miljoner kr för de närmaste tio åren. Åtgärder enligt underhållsplanen kan komma att tidigare- eller senareläggas beroende på behov. Avsättning till föreningens underhållsfond för verksamhetsåret sker med 579 tkr, vilket är den rekommenderade avsättningen enligt underhållsplanen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.
Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Utbytet av undercentral	2019	
Markytor	2019	
Renovering av hissar	2017-2018	
Byte av trapphus- och källarbelysning till ledlampor	2016	
Balkongrenovering	2011	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	791 687 kr
Markytor	515 756 kr



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Annette Westerlund	Ordförande	2020
Ingemar Holmberg	Sekreterare	2020
Bert Petersson	Vice ordförande	2019
Christina Kindström	Ledamot	2019
Ann-Catrin Andersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gunilla Söderlind	Suppleant	2020
Marie Thenor	Suppleant	2020
Thorbjörn Nilsson	Suppleant	2019
Carina Svensson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bo Sandebäck	Förtroendevald revisor	2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor	2019

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per Gunnar Åberg	2019

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lillemor Von Arbin	2019
Birgitta Embretsen	2019

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 108 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 110 personer.

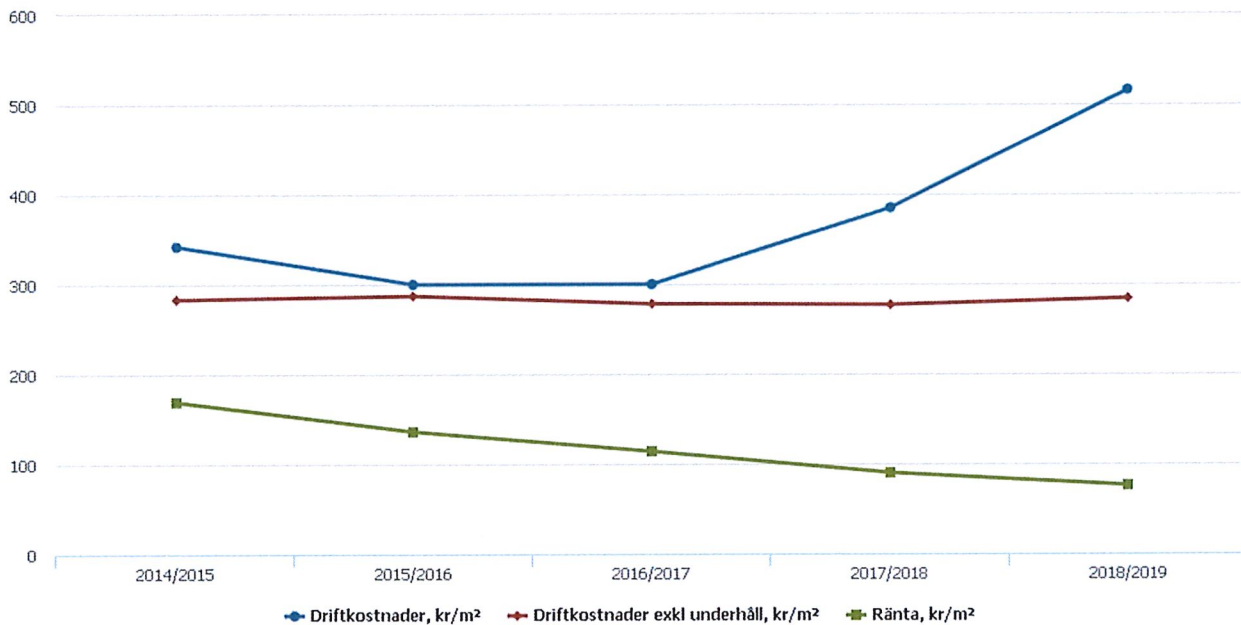
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-07-01 då den höjdes med 1,05%.

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

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 783 kr/m²/år.



Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	4 539	4 541	4 542	4 549	4 555
Resultat efter finansiella poster	-300	-1 699	751	613	213
Soliditet %	16	17	21	19	17
Likviditet %	182	231	357	299	281
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	783	783	783	783	783
Driftkostnader, kr/m ²	524	754	300	300	342
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	284	277	278	287	283
Ränta, kr/m ²	76	90	114	136	169
Underhållsfond, kr/m ²	531	658	1 032	834	762
Lån, kr/m ²	3 943	4 041	4 045	4 245	4 324



Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	141 196	0	0	3 716 797	2 647 359	-1 698 855
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-1 698 855	1 698 855
Reservering underhållsfond				590 000	-590 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 307 443	1 307 443	
Årets resultat						-299 527
Vid årets slut	141 196	0	0	2 999 354	1 665 947	-299 527

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	948 505
Årets resultat	-299 527
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-590 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 307 443
Summa	1 366 421

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 366 421
-----------------------------------	------------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 538 508	4 541 441
Övriga rörelseintäkter	Not 3	233 229	33 633
Summa rörelseintäkter		4 771 737	4 575 074
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 960 019	-4 261 355
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 175 705	-884 358
Personalkostnader	Not 6	-146 986	-100 685
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-387 206	-549 670
Summa rörelsekostnader		-4 669 915	-5 796 068
Rörelseresultat		101 821	-1 220 994
Finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	Not 8	13 392	13 392
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	14 231	18 807
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-428 971	-510 060
Summa finansiella poster		-401 348	-477 860
Resultat efter finansiella poster		-299 527	-1 698 855
Årets resultat		-299 527	-1 698 855



Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	24 590 778	24 977 980
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	5
Summa materiella anläggningstillgångar		24 590 778	24 977 984
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	139 500	139 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		139 500	139 500
Summa anläggningstillgångar		24 730 278	25 117 484
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		50 520	3 729
Övriga fordringar		10 651	32
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	321 554	264 611
Summa kortfristiga fordringar		382 725	268 372
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 967 863	3 198 293
Summa kassa och bank		2 967 863	3 198 293
Summa omsättningstillgångar		3 350 588	3 466 665
Summa tillgångar		28 080 866	28 584 149



Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		141 196	141 196
Fond för yttre underhåll		2 999 353	3 716 797
Summa bundet eget kapital		3 140 549	3 857 993
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 665 948	2 647 359
Årets resultat		-299 527	-1 698 855
Summa fritt eget kapital		1 366 421	948 505
Summa eget kapital		4 506 970	4 806 497
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	21 729 916	22 279 932
Summa långfristiga skulder		21 729 916	22 279 932
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	550 000	550 000
Leverantörskulder		699 545	367 017
Skatteskulder		22 694	9 298
Övriga skulder	Not 17	57 709	56 126
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	514 031	515 279
Summa kortfristiga skulder		1 843 980	1 497 720
Summa eget kapital och skulder		28 080 866	28 584 149

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	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2087
Tillkommande utgifter (balkonger)	Linjär	7	2018
Tillkommande utgifter (balkonger)	Linjär	30	2041
Installationer (bredband)	Linjär	15	2018

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.



Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 227 768	4 227 768
Hyror, lokaler	32 554	32 274
Hyror, garage	22 977	22 572
Hyror, p-platser	40 425	40 481
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-607	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-181	-202
Bränsleavgifter, bostäder	17 064	17 064
Elavgifter	196 644	199 620
Debiterad fastighetsskatt-	1 864	1 864
Summa nettoomsättning	4 538 508	4 541 441

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Kabel-tv-avgifter	216 876	0
Övriga ersättningar	0	18 635
Fakturerade kostnader	3 590	1 080
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	1
Övriga rörelseintäkter	5 494	13 916
Försäkringsersättningar	7 271	0
Summa övriga rörelseintäkter	233 229	33 633

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-1 307 443	-2 694 788
Reparationer	-238 790	-123 705
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-130 081	-106 410
Försäkringspremier	-73 733	-66 440
Kabel- och digital-TV	0	-19 350
Återbäring från Riksbyggen	9 700	9 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 146	0
Serviceavtal	-3 900	0
Obligatoriska besiktningar	-5 653	-20 862
Bevakningskostnader	-6 090	-6 270
Övriga utgifter, köpta tjänster	-47 043	-47 282
Snö- och halkbekämpning	-17 011	-21 677
Statuskontroll	-4 032	-1 869
Förbrukningsinventarier	-1 809	-6 364
Fordons- och maskinkostnader	-65	-50
Vatten	-200 098	-215 050
Fastighetsel	-261 634	-231 286
Uppvärmning	-568 987	-610 496
Sophantering och återvinning	-97 506	-98 508
Förvaltningsarvode drift	-3 696	0



Summa driftkostnader	-2 960 019	-4 261 355
-----------------------------	-------------------	-------------------

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-840 069	-821 792
Hyra inventarier & verktyg	-4 663	0
IT-kostnader	-232 662	0
Företagsförsäkringar	-87	0
Arvode, yrkesrevisorer	-16 063	-15 625
Övriga förvaltningskostnader	-65 133	-15 313
Kreditupplysningar	0	-251
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	0	-18 635
Telefon och porto	-5 824	-2 281
Medlems- och föreningsavgifter	-8 370	-8 370
Bankkostnader	-2 835	-2 090
Summa övriga externa kostnader	-1 175 705	-884 358

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Styrelsearvoden	-34 000	-32 000
Sammanträdesarvoden	-68 080	-43 166
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 960	-5 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-1 440
Övriga personalkostnader	-10 098	0
Sociala kostnader	-26 848	-19 079
Summa personalkostnader	-146 986	-100 685

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

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning Byggnader	-347 108	-347 108
Avskrivningar tillkommande utgifter	-40 093	-183 429
Avskrivning Installationer	-5	-19 133
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-387 206	-549 670



Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	13 392	13 392
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	13 392	13 392

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	13 941	18 657
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	290	166
Övriga ränteintäkter	0	-16
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	14 231	18 807

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-428 941	-509 855
Övriga räntekostnader	-30	-205
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-428 971	-510 060



Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnader	30 892 600	30 892 600
Mark	107 000	107 000
Tillkommande utgifter	2 247 250	2 247 250
	33 246 850	33 246 850
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	33 246 850	33 246 850
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 941 714	-6 594 606
Tillkommande utgifter	-1 327 157	-1 143 728
	- 8 268 871	- 7 738 334
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-347 108	-347 108
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-40 093	-183 429
	- 387 201	- 530 537
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 8 656 072	- 8 268 871
Restvärde enligt plan vid årets slut	24 590 778	24 977 979
Varav		
Byggnader	23 603 778	23 950 886
Mark	107 000	107 000
Tillkommande utgifter	880 000	920 093

✍

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	48 697	48 697
Installationer	347 563	347 563
Bilar och andra transportmedel	19 243	19 243
	415 503	415 503
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	415 503	415 503
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-48 697	-48 697
Installationer	-347 558	-328 425
Bilar och andra transportmedel	-19 243	-19 243
	- 415 498	- 377 232
Årets avskrivningar		
Installationer	-5	-19 133
	- 5	- 19 133
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-48 697	-48 697
Installationer	-347 563	-347 558
Bilar och andra transportmedel	-19 243	-19 243
	- 415 503	- 415 498
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	5

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Andra långfristiga fordringar	139 500	139 500
Summa andra långfristiga fordringar	139 500	139 500

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna ränteintäkter	7 171	19 512
Förutbetalda försäkringspremier	40 685	33 482
Förutbetalda driftkostnader	563	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	212 282	207 240
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	39 432	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 422	4 377
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	321 554	264 611



Not 15 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	1 845 495	1 832 475
Transaktionskonto	1 119 367	1 362 818
Summa kassa och bank	2 967 863	3 198 293

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	22 279 916	22 829 932
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-550 000	-550 000
Långfristig skuld vid årets slut	21 729 916	22 279 932

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,79%	2018-09-28	2 250 000,00	-2 150 000,00	100 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,57%	2019-12-09	675 000,00	0,00	50 000,00	625 000,00
STADSHYPOTEK	1,75%	2020-09-30	4 325 000,00	0,00	100 000,00	4 225 000,00
SWEDBANK	1,79%	2021-01-25	4 775 000,00	0,00	100 000,00	4 675 000,00
SWEDBANK	1,62%	2022-11-25	4 975 000,00	0,00	0,00	4 975 000,00
SPARBANKEN	1,12%	2023-09-30	0,00	2 150 000,00	100 000,00	2 050 000,00
STADSHYPOTEK	1,61%	2024-03-30	5 829 932,00	0,00	100 016,00	5 729 916,00
Summa			22 829 932,00	0,00	550 016,00	22 279 916,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 550 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 200 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 19 529 916 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	28 063	32 287
Skuld sociala avgifter och skatter	33 366	22 879
Avräkning hyror och avgifter	0	960
Clearing	-3 720	0
Summa övriga skulder	57 709	56 126



Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna sociala avgifter	13 000	13 000
Upplupna räntekostnader	26 896	27 388
Upplupna elkostnader	18 402	17 990
Upplupna vattenavgifter	17 235	18 022
Upplupna värmekostnader	18 083	19 956
Upplupna kostnader för renhållning	7 012	7 074
Upplupna revisionsarvoden	16 000	16 000
Upplupna styrelsearvoden	38 000	37 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	32 805
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	10 098	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	349 305	326 044
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	514 031	515 279

Not Ställda säkerheter

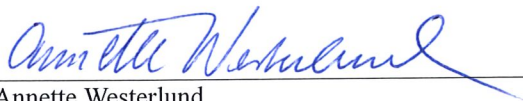
	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckning	33 354 000	33 354 000



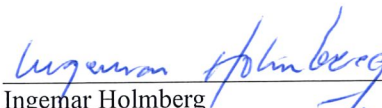
Styrelsens underskrifter

VÄSTERVIK, 1/10-19

Ort och datum



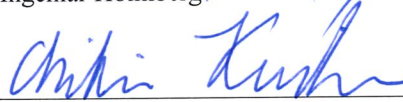
Annette Westerlund



Ingemar Holmberg



Bert Petersson



Christina Kindström



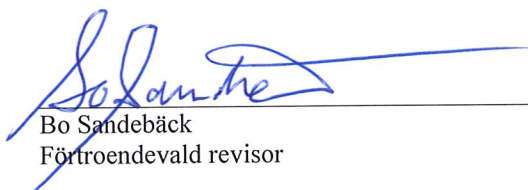
Ann-Catrin Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-10-14

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Kristina Anderson
Godkänd revisor



Bo Sandebäck
Förtroendevald revisor

RB BRF Mjödö

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

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

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



FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Mjödö org.nr 733600-1206

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Mjödö för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30.

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 30 juni 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den kvalificerade revisorns ansvar samt Den övriga revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som kvalificerad 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den kvalificerade 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 på fel. 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den övriga revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Mjödö för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som kvalificerad 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 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 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 vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

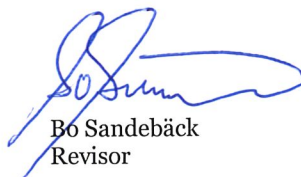
Västervik den 14 oktober 2019

Västervik den 14 oktober 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Kristina Anderson
Godkänd revisor



Bo Sandebäck
Revisor