

Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Borgargården
Org nr: 716402-5541



Innehållsförteckning

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

dw



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Borgargården får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2017-07-01 till 2018-06-30

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 1978-03-31. Nuvarande stadgar registrerades 2018-05-25. Föreningen har sitt säte i Norrköpings kommun.

Årets resultat är 571 tkr lägre än föregående år. Förändringen beror främst på ökade driftskostnader. De ökade driftskostnaderna beror på underhållskostnader för renovering av hissar samt byte av frånluftsfläktar.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 613 % till 291 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 142 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -67 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens anläggningstillgångar och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 213 m², vilket motsvarar 11,5 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tunnan 17 i Norrköpings Kommun med därpå uppförd byggnad med 21 lägenheter och 4 lokaler. Byggnaden är uppförd 1937 och ombyggd 1991. Fastighetens adress är Skolgatan 26 och 28 i Norrköping.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
4	6	7	4	21

Dessutom tillkommer:

Lokaler

4

Total bostadsarea 1 718 m²
Total lokalarea 213 m²

Årets taxeringsvärde 18 976 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 18 976 000 kr

Fastigheterna är fullförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen och tas ut genom separat tillägg på månadsavgiften.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norrköping. 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

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Hissar	Otis AB & Dekra AB
Bredband, ip-telefoni, digital-tv	Telia

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 112 tkr och planerat underhåll för 544 tkr.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2018. Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på ca 949 tkr för de närmaste 3 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 203 tkr enligt budget.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Takmålning	2006
Upprustning av gård	2006/2007
Fasad (lagning & omfärgning på fasadens nedre del)	2008
Underhåll av tvättstuga	2011/2012
Renovering av hiss	2012/2013
Målning trapphus	2015
Byte av värmexylare	2015
Byte av tvättmaskin	2016
Renovering av hiss	2016
Tillverkning och montering av smidesportal	2016
Stamspolning	2017

Årets utförda underhåll	År	Kommentar
Hissar	2018	Kostnad 378 tkr
Frånluftsfläktar	2018	Kostnad 166 tkr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Cirkulationspump UC	2018/2019	Budgeterad kostnad 69 tkr

02

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Peter Hagström	Ordförande	Stämman	2019
Helena Svensson	Sekreterare	Stämman	2018
Andreas Svensson	Ledamot	Stämman	2019
Monica Persson	Ledamot	Stämman	2019
Viktor Öhrström	Ledamot RB	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ive Persson	Stämman	2018
Rickard Karlsson	Stämman	2019
Isabelle Carlsson	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Christian Dietrich	Föreningsvald revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
KPMG AB	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Jennifer Olofsson	Stämman
Felicia Lai Jakobsson	Stämman

Medlemsinformation

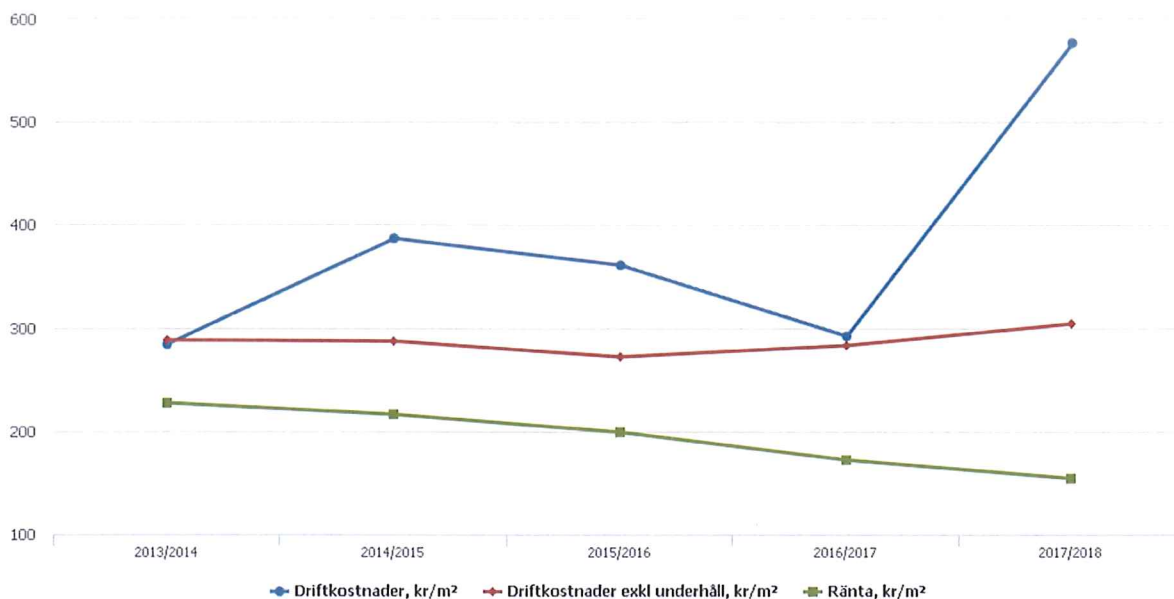
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 32 personer.
Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2009-01-01 då den höjdes med 2,5 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 790 kr/m²/år.

dw

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	1 540	1 536	1 528	1 521	1 533
Resultat efter finansiella poster	-209	362	160	92	211
Balansomslutning	14 634	14 430	14 347	14 164	14 193
Soliditet %	22	23	21	20	19
Likviditet %	291	613	424	520	489
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	790	790	790	790	790
Driftkostnader, kr/m²	597	292	361	387	284
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	315	283	272	287	288
Ränta, kr/m²	159	172	199	216	227
Underhållsfond, kr/m²	426	602	501	482	479
Lån, kr/m²	5 503	5 583	5 658	5 720	5 782

*Nettoomsättningen har justerats så att även elavgifter ingår i beräkningen.

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund.

Driftkostnad kr/m², Ränta kr/m², Underhållsfond kr/m² och Lån kr/m² har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

ow

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 203 166	1 163 036	642 836	361 987
Disposition enl. årsstämmobeslut			361 987	-361 987
Reservering underhållsfond		203 000	-203 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-544 375	544 375	
Årets resultat				-209 200
Vid årets slut	1 203 166	821 661	1 346 198	-209 200

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 004 823
Årets resultat	-209 200
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-203 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	544 375
Summa	1 136 998

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 136 998
-----------------------------------	------------------

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

os

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 540 098	1 536 053
Övriga rörelseintäkter	Not 3	83 133	60 138
Summa rörelseintäkter		1 623 231	1 596 191
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 152 154	-564 739
Övriga externa kostnader	Not 5	-184 283	-165 624
Personalkostnader	Not 6	-54 947	-44 285
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-141 870	-141 868
Summa rörelsekostnader		-1 533 254	-916 515
Rörelseresultat		89 976	679 675
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	8 447	14 466
Räntekostnader och liknande resultatposter		-307 623	-332 154
Summa finansiella poster		-299 176	-317 688
Resultat efter finansiella poster		-209 200	361 987
Resultat före skatt		-209 200	361 987
Årets resultat		-209 200	361 987

2

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	11 704 742	11 846 612
Summa materiella anläggningstillgångar		11 704 742	11 846 612
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	12 000	12 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		12 000	12 000
Summa anläggningstillgångar		11 716 742	11 858 612
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	23 194	0
Skattekonto		1 910	2 080
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	54 685	58 565
Summa kortfristiga fordringar		79 788	60 645
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	2 837 807	2 510 897
Summa kassa och bank		2 837 807	2 510 897
Summa omsättningstillgångar		2 917 595	2 571 541
Summa Tillgångar		14 634 337	14 430 153

24

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 203 166	1 203 166
Fond för yttre underhåll		821 661	1 163 036
Summa bundet eget kapital		2 024 827	2 366 202
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 346 198	642 836
Årets resultat		-209 200	361 987
Summa fritt eget kapital		1 136 998	1 004 823
Summa eget kapital		3 161 826	3 371 026
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	10 469 950	10 639 902
Summa långfristiga skulder		10 469 950	10 639 902
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	155 564	141 176
Leverantörsskulder		59 373	48 677
Skatteskulder		1 709	4 070
Övriga skulder	Not 15	10 997	8 736
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	774 917	216 566
Summa kortfristiga skulder		1 002 561	419 225
Summa Eget kapital och Skulder		14 634 337	14 430 153

dw

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2091

Mark är inte föremål för avskrivningar.
Belopp i kronor om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 357 632	1 357 606
Hyror, lokaler	168 756	175 399
Rabatter	-150	-1 800
Debiterad uppvärmning, lokaler	4 032	4 029
Debiterad fastighetsskatt, lokaler	9 828	819
Summa nettoomsättning	1 540 098	1 536 053

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Bredband, ip-telefoni, digital-tv	47 880	47 880
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	9 209	0
Fakturerade kostnader	21 484	6 684
Inkassointäkter	720	1080
Debiterat bostadsrättstillägg	3 780	3 705
Övriga ersättningar	60	789
Summa övriga rörelseintäkter	83 133	60 138

al

Not 4 Driftkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Underhåll	-544 375	-18 769
Reparationer	-111 806	-57 600
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-40 917	-40 455
Försäkringspremier	-28 384	-26 447
Kabel- och digital-TV	-42 804	-50 880
Återbäring från Riksbyggen	1 625	4 300
Serviceavtal	-1 093	0
Obligatoriska besiktningar	-10 972	-11 990
Snö- och halkbekämpning	-3 647	-3 048
Förbrukningsinventarier	-4 783	-10 918
Vatten	-40 736	-49 097
Fastighetsel	-54 616	-53 450
Uppvärmning	-231 809	-212 247
Sophantering och återvinning	-34 849	-31 153
Förvaltningsarvode drift	-2 988	-2 985
Summa driftkostnader	-1 152 154	-564 739

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Förvaltningsarvode administration	-139 617	-135 170
Arvode, yrkesrevisorer	-16 105	-19 031
Övriga förvaltningskostnader	-5 761	-2 010
Kreditupplysningar	0	-1 340
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 671	0
Kontorsmateriel	0	-608
Telefon (Telia)	-9 229	-7 465
Medlems- och föreningsavgifter	-1 575	0
Bankkostnader	-2 325	0
Summa övriga externa kostnader	-184 283	-165 624

Not 6 Personalkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Lön till kollektivanställda	-9 828	-3 870
Styrelsearvoden	-12 500	-15 350
Sammanträdesarvoden	-20 545	-16 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	0
Sociala kostnader	-9 074	-8 565
Summa personalkostnader	-54 947	-44 285

Föreningen har inga anställda, enbart arvoderad personal.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Avskrivning Byggnader	-141 870	-141 868
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-141 870	-141 868

Not 8 Ränteintäkter och liknande poster

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	7 065	13 173
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	230	187
Utdelning andelar Intresseföreningen	1 152	1 104
Övriga ränteintäkter	0	2
Summa Ränteintäkter och liknande resultatposter	8 447	14 466

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Byggnader	17 636 324	17 636 324
Tomtmark	1 350 000	1 350 000
Standardförbättringar	445 209	445 209
Anslutningsavgifter bredband	24 610	24 610
Markinventarier	15 212	15 212
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	19 471 355	19 471 355

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-1 224 810	-1 082 942
Anslutningsavgifter bredband	-24 610	-24 610
Standardförbättringar	-445 209	-445 209
Markinventarier	-15 212	-15 212
	-1 709 841	- 1 567 973

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader

	-141 870	-141 868
	- 141 870	- 141 868
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 851 711	- 1 709 841

Akkumulerade upp- och nedskrivningar

Ingående nedskrivningar

	-5 914 902	-5 914 902
	- 5 914 902	- 5 914 902
Restvärde enligt plan vid årets slut	11 704 742	11 846 612

Varav

Byggnader	10 354 742	10 496 612
Mark	1 350 000	1 350 000

oh

Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

	2018-06-30	2017-06-30
24 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	12 000	12 000
Summa långfristiga värdepappersinnehav	12 000	12 000

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Tillgodo hyra/avgift	-3 661	0
Kundfordringar	26 855	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	23 194	0

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna ränteintäkter	1 153	9 946
Förutbetalda försäkringspremier	14 474	13 910
Förutbetalt förvaltningsarvode	35 099	34 709
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 959	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 685	58 565

Not 13 Kassa och bank

	2018-06-30	2017-06-30
Handkassa	1 258	2 000
Bankmedel (sparkonto Collector)	2 170 238	2 154 332
Transaktionskonto Swedbank	666 311	354 565
Summa kassa och bank	2 837 807	2 510 897

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Inteckningslån	10 625 514	10 781 078
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-155 564	-141 176
Långfristig skuld vid årets slut	10 469 950	10 639 902

Forts. på nästa sida

Not 14 Skulder till kreditinstitut (forts. från föregående sida)

Långgivare	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,22 %	2019-01-30	3 318 977	100 000	3 218 977
STADSHYPOTEK	2,65 %	2019-07-30	2 000 000	0	2 000 000
STADSHYPOTEK	1,88%	2020-06-01	2 097 789	21 188	2 076 601
STADSHYPOTEK	1,13%	2021-03-01	1 435 366	14 388	1 420 978
STADSHYPOTEK	1,21%	2022-06-01	1 928 946	19 988	1 908 958
Summa			10 781 078	155 564	10 625 514

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 155 564 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 622 256 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 9 847 694 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Övriga skulder

	2018-06-30	2017-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	916	916
Skuld för moms	7 034	7 510
Skuld sociala avgifter och skatter	2 258	0
Avräkning hyror och avgifter	790	310
Summa övriga skulder	10 997	8 736

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna sociala avgifter	7 467	7 466
Upplupna räntekostnader	41 134	40 056
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	544 375	0
Upplupna elkostnader	3 514	0
Upplupna värmekostnader	2 398	0
Upplupna kostnader för renhållning	1 313	0
Upplupna revisionsarvoden	18 450	14 000
Upplupna styrelsearvoden	29 000	29 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	127 266	126 044
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	774 917	216 566

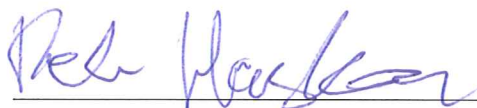
Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckningar	13 372 000	13 372 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

dw

Styrelsens underskrifter

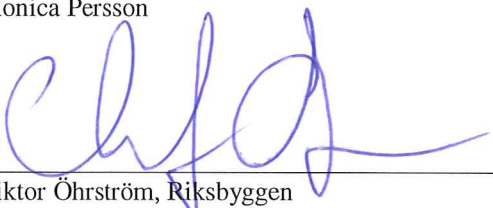
Norrköping 2018-09-03
Ort och datum


Peter Hagström


Helena Svensson


Andreas Svensson


Monica Persson


Viktor Öhrström, Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-09-27


KPMG AB
Johan Westerdahl
Auktoriserad revisor


Christian Dietrich
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Borgargården, org. nr 716402-5541

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Borgargården för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30.

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 30 juni 2018 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 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, förfälskning, 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

DN

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 Borgargården för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30 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 revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 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.

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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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.

Norrköping den 27 september 2018

KPMG AB



Johan Westerdahl
Auktoriserad revisor



Christian Dietrich
Förtroendevald revisor