

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening Lodjuret
Org nr: 725000-3485

2018-07-01 – 2019-06-30



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Lodjuret får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
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 1964-11-06.

Föreningen har sitt säte i Finspångs kommun.

Årets resultat är 5 tkr lägre än föregående år. Under året har intäkterna ökat men också driftkostnader och avskrivningar.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 355% till 270%.

I resultatet ingår avskrivningar med 535 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 135 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Nyhem 4:1 och Nyhem 4:2 i Finspångs kommun. På fastigheterna finns fyra byggnader med 134 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1968-1969. Fastigheternas adress är Oxhagsvägen 1-3 i Finspång.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.k.v.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
20	1	35	52	26	134

Dessutom tillkommer:

Thermogarage	P-platser
95	64

Total tomtarea 38 746 m²

Total bostadsarea 10 653 m²

Årets taxeringsvärde 65 646 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 43 646 000 kr

24

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Finspång. 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
Återvinning	RagnSells AB
Bredband, TV	Telia

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 288 tkr och planerat underhåll för 76 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 18 706 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 582 tkr, vilket understiger den rekommenderade avsättningen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Belopp i tkr
Garage och parkeringsplatser	2008	2 886
Takrenovering	2013	796
Säkerhetsdörrar/postboxar	2015	500
Säkerhetsdörrar och postboxar	2016	1 570
Torktumlare	2016/2017	35
Fläktar, hissar, el	2016/2017	780
Markytor, rabatter	2016/2017	203
Garage och p-platser	2017/2018	18

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	23 625 kr
Garage och p-platser	52 500 kr



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
Curt Andersson	Ordförande	Stämman	2019
Leif Johanneson	Vice ordförande	Stämman	2019
Gunilla Jepson	Sekreterare	Stämman	2020
Roland Mannertun	Ledamot	Stämman	2020
Bo Dahlberg	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
Gunilla Åberg	Stämman	2020
Rolf Andersson	Stämman	2020
Eva Trolle Andersson	Stämman	2019
Åsa Wessén	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Jan Frisk	Förtroendevald revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Monika Åberg	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Viveca Andersson, sammankallande	Stämman
Helene Foldberger	Stämman

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 175 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 174 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-10-01 då den höjdes med 3%.

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

Årsavgiften för 2018/2019 uppgick i genomsnitt till 535 kr/m²/år.

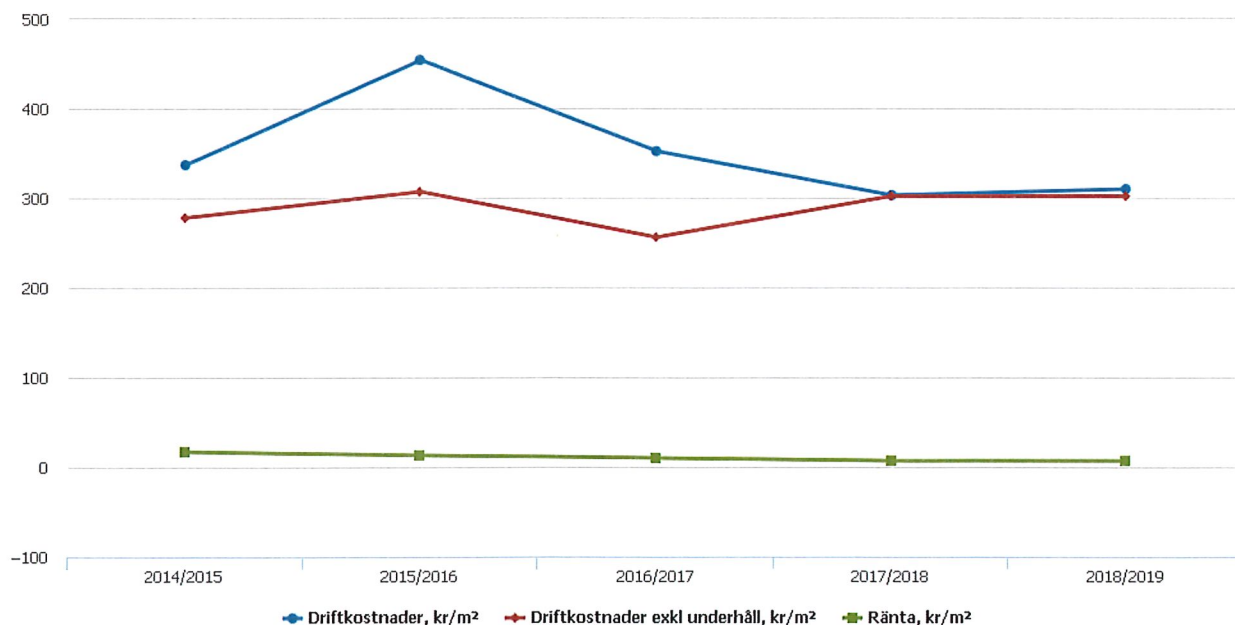
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	6 106	5 953	5 959	5 955	5 947
Resultat efter finansiella poster	600	605	106	-763	343
Balansomslutning	14 783	14 500	14 111	16 248	17 880
Soliditet %	48	45	42	36	37
Likviditet %	270	355	347	404	390
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	535	523	524	523	523
Driftkostnader, kr/m ²	308	303	352	454	337
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	301	302	256	307	278
Ränta, kr/m ²	7	7	10	13	17
Underhållsfond, kr/m ²	509	414	358	396	476
Lån, kr/m ²	580	620	660	857	901

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m², driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har bostadsareor som beräkningsgrund.



20

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 020 936	4 415 142	520 048	604 716
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		500 000	-500 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			604 716	-604 716
Reservering underhållsfond		582 000	-582 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-76 125	76 125	
Årets resultat				600 311
Vid årets slut	1 020 936	5 421 016	118 889	600 311

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 124 764
Årets resultat	600 311
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-582 000
Extra avsättning till underhållsfond	-500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	76 125
Summa	719 201

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	-400 000
Att balansera i ny räkning	319 201

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	6 105 549	5 952 934
Övriga rörelseintäkter	Not 3	82 522	92 416
Summa rörelseintäkter		6 188 071	6 045 350
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 278 502	-3 231 351
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 690 466	-1 650 757
Personalkostnader	Not 6	-94 706	-95 721
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-534 648	-471 831
Summa rörelsekostnader		-5 598 322	-5 449 660
Rörelseresultat		589 749	595 690
Finansiella poster			
Ränteintäkter	Not 8	81 215	84 643
Räntekostnader	Not 9	-70 653	-75 617
Summa finansiella poster		10 562	9 026
Resultat efter finansiella poster		600 311	604 716
Resultat före skatt		600 311	604 716
Årets resultat		600 311	604 716

dw

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Bostadslånepost	Not 10	0	35 663
Summa immateriella anläggningstillgångar		0	35 663
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	8 891 996	7 509 687
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	135 030	15 397
Summa materiella anläggningstillgångar		9 027 025	7 525 084
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	701 000	701 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		701 000	701 000
Summa anläggningstillgångar		9 728 025	8 261 747
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	72
Skattekonto		14 722	613
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	376 282	295 446
Summa kortfristiga fordringar		391 004	296 131
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	4 664 270	5 941 804
Summa kassa och bank		4 664 270	5 941 804
Summa omsättningstillgångar		5 055 274	6 237 935
Summa tillgångar		14 783 299	14 499 682



Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 020 936	1 020 936
Fond för yttre underhåll		5 421 016	4 415 142
Summa bundet eget kapital		6 441 952	5 436 078
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		118 889	520 048
Årets resultat		600 311	604 716
Summa fritt eget kapital		719 201	1 124 764
Summa eget kapital		7 161 153	6 560 842
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	5 752 522	6 179 722
Summa långfristiga skulder		5 752 522	6 179 722
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	427 000	427 000
Leverantörsskulder		537 102	231 840
Skatteskulder		60 748	4 938
Övriga skulder	Not 17	96 260	97 838
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	748 514	997 503
Summa kortfristiga skulder		1 869 624	1 759 118
Summa eget kapital och skulder		14 783 299	14 499 682

du

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	65	2033
<i>Standardförbättringar</i>			
Hissar	Linjär	20	Färdigavskriven
Balkonger	Linjär	40	2045
Garage	Linjär	40	2039
Fönster	Linjär	30	2048
<i>Inventarier</i>			
Övernattningsrum med inventarier	Linjär	10	2019
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Bostadslånepost	Linjär	10	2019
<i>Installationer</i>			
IMD	Linjär	15	2033

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kronor om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	5 700 167	5 574 604
Hyror, lokaler	10 409	5 142
Hyror, garage	306 838	309 137
Hyror, p-platser	69 299	69 242
Hyror, övriga	20 025	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-346	-4 822
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-843	-369
Summa nettoomsättning	6 105 549	5 952 934

2

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Balkonginglasning	53 592	53 592
Övriga ersättningar	25 330	37 384
Fakturerade kostnader	2 760	1 260
Övriga rörelseintäkter	840	180
Summa övriga rörelseintäkter	82 522	92 416

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Underhåll	-76 125	-17 891
Reparationer	-288 426	-315 338
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-202 978	-141 060
Försäkringspremier	-183 492	-166 911
Återbäring från Riksbyggen	19 000	17 375
Serviceavtal	-2 275	0
Obligatoriska besiktningar	-127 694	-110 475
Snö- och halkbekämpning	-8 211	-11 256
Förbrukningsinventarier	-6 080	-3 449
Vatten	-612 364	-522 909
Fastighetsel	-302 895	-304 008
Uppvärmning	-1 376 176	-1 523 952
Sophantering och återvinning	-108 873	-107 673
Förvaltningsarvode drift	-1 913	-23 805
Summa driftkostnader	-3 278 502	-3 231 351

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01	2017-07-01
	2019-06-30	2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 577 741	-1 537 331
Arvode, yrkesrevisorer	-18 750	-19 625
Övriga förvaltningskostnader	-45 228	-46 113
Kreditupplysningar	-6 450	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-21 830	-27 634
Telefon och porto	-5 516	-4 329
Medlems- och föreningsavgifter	-13 400	-13 400
Bankkostnader	-1 550	-2 325
Summa övriga externa kostnader	-1 690 466	-1 650 757



Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Styrelsearvoden	-32 915	-36 650
Sammanträdesarvoden	-47 288	-47 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 730	-2 000
Övriga kostnadsersättningar	-126	-2 779
Sociala kostnader	-9 647	-7 093
Summa personalkostnader	-94 706	-95 721

Föreningen har inga anställda, enbart arvoderad personal.

Not 7 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förändring Bostadslånepost	-35 663	-44 424
Avskrivning Byggnader	-290 824	-290 690
Avskrivning Standardförbättringar	-183 118	-121 314
Avskrivning Maskiner och inventarier	-15 397	-15 403
Avskrivning Installationer IMD	-9 645	0
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-534 648	-471 831

Not 8 Ränteintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter andelsutdelning intresseföreningen	67 296	67 296
Ränteintäkter från likviditetsplacering	13 636	17 219
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	283	128
Summa ränteintäkter	81 215	84 643

Not 9 Räntekostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-70 603	-75 437
Övriga räntekostnader	-50	-180
Summa räntekostnader	-70 653	-75 617

Not 10 Immateriella anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Bostadslånepost	35 663	80 087
Förändring bostadslånepost	-35 663	-44 424
Summa Immateriella anläggningstillgångar	0	35 663



Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnader	11 511 800	11 511 800
Mark	66 200	66 200
Standardförbättringar	7 597 146	7 597 146
	19 175 146	19 175 146
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	1 856 251	0
	1 856 251	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	21 031 397	19 175 146
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 151 449	-6 860 759
Standardförbättringar	-4 514 010	-4 392 696
	- 11 665 459	- 11 253 455
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-290 824	-290 690
Årets avskrivning standardförbättringar	-183 118	-121 314
	- 473 942	- 412 004
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 12 139 401	- 11 665 459
Restvärde enligt plan vid årets slut	8 891 996	7 509 687
Varav		
Byggnader	4 069 527	4 360 351
Mark	66 200	66 200
Standardförbättringar	4 756 269	3 083 136



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Övernattningsrum med inventarier	154 032	154 032
Årets anskaffningar		
Installationer	144 675	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	298 707	154 032
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Övernattningsrum med inventarier	-138 635	-123 232
	- 138 635	- 123 232
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-15 397	-15 403
Installationer	- 9 645	0
	- 25 042	- 15 403
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-154 032	-138 635
Installationer	- 9 645	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 163 677	- 138 635
Restvärde enligt plan vid årets slut	135 030	15 397
Varav		
Övernattningsrum med inventarier	0	15 397
Installationer	135 030	0

Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav

	2019-06-30	2018-06-30
1 402 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen Finspång	701 000	701 000
Summa långfristiga värdepappersinnehav	701 000	701 000

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna ränteintäkter	6 106	8 377
Förutbetalda försäkringspremier	98 410	85 082
Förutbetalt förvaltningsarvode	266 222	129 846
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 545	72 141
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	376 282	295 446



Not 15 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Handkassa	1 000	1 000
Bankmedel	3 246 961	4 431 054
Transaktionskonto	1 416 309	1 509 750
Summa kassa och bank	4 664 270	5 941 804

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	6 179 522	6 606 722
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-427 000	-427 000
Långfristig skuld vid årets slut	5 752 522	6 179 722

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,25%	2019-08-06	1 495 272	31 612	1 463 660
STADSHYPOTEK	1,25%	2019-08-06	1 879 036	395 588	1 483 448
STADSHYPOTEK	1,17%	2020-06-01	3 232 414	0	3 232 414
Summa			6 606 722	427 200	6 179 522

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 427 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 708 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 4 044 522 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	93 958	97 058
Skuld sociala avgifter och skatter	123	0
Avräkning hyror och avgifter	2179	780
Summa övriga skulder	96 260	97 838

oh

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna sociala avgifter	9 525	13 082
Upplupna räntekostnader	10 042	9 953
Upplupna elkostnader	84 834	32 006
Upplupna vattenavgifter	0	142 008
Upplupna värmekostnader	0	150 207
Upplupna kostnader för renhållning	6 924	27 006
Upplupna revisionsarvoden	19 000	19 000
Upplupna styrelsearvoden	81 765	75 450
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34 722	14 520
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	6 367	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	495 335	514 271
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	748 514	997 503

Not 19 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2019-06-30	2018-06-30
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	14 074 600	14 074 600
Eventualförpliktelser	Inga	Inga



Styrelsens underskrifter

Finspång 2019-10-24

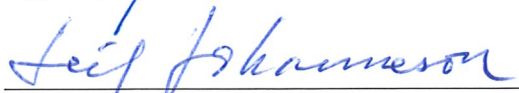
Ort och datum



Curt Andersson



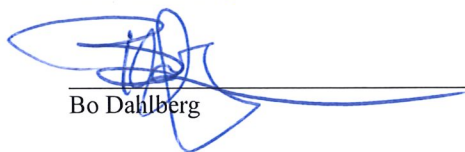
Gunilla Jepson



Leif Johansson



Roland Mannertun



Bo Dahlberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-11-01



KPMG AB
Johan Westerdahl
Auktoriserad revisor



Jan Frisk
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Lodjuret, org. nr 725000-3485

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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 2019 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.

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 revisionssed 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 misstag.

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra 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 misstag. 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra 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.

dw

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 Lodjuret 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 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 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 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 1 november 2019

KPMG AB


Johan Westerdahl
Auktoriserad revisor


Jan Frisk
Förtroendevald revisor