

Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

Riksbyggen BRF Luleåhus nr 17
Org nr: 797000-2015



W

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF Luleåhus
nr 17 får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret
2018-09-01 till 2019-08-31

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 ska i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer till uttryck i föreningens stadgar och verka för ett socialt, ekonomiskt och miljömässigt hållbar utveckling.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 1 296 822 kr.

Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år och beror främst på årets ökade reparations- och underhållskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 653% till 591%.

I resultatet ingår avskrivningar med 90 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -29 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vialen 8 i Luleå Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 18 lägenheter uppförd. Byggnaden är uppförd 1965. Fastighetens adress är Majvägen 1 i Luleå.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
12	6	18

Dessutom tillkommer

Lokaler	P-platser
1	20

Total tomtarea	2 688 m ²
Bostäder bostadsrätt	1 521 m ²
Total bostadsarea	1 521 m ²
Lokaler bostadsrätt	103 m ²
Total lokalarea	103 m ²
Årets taxeringsvärde	14 881 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	10 516 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norrbotten. 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 53 tkr och planerat underhåll för 196 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningen har upprättat en långsiktig underhållsplan som uppdateras löpande.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	195 950 kr



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Peter Öhman	Ordförande	2021
Ingrid Lövgren	Sekreterare	2020
Björn Berglund	Vice ordförande	2021
Christina Isaksson	Ledamot	2020
Åsa Karlsson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Birgitta Kempainen	Suppleant	2020
Andreas Bergman	Suppleant	2020
Anna Lena Isaksson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
KPMG AB	Registrerat revisionsbolag
Anders Lejon	Förtroendevald revisor
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Patrik Björkblom	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 27 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 28 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-04-01 då den höjdes med 3 %.

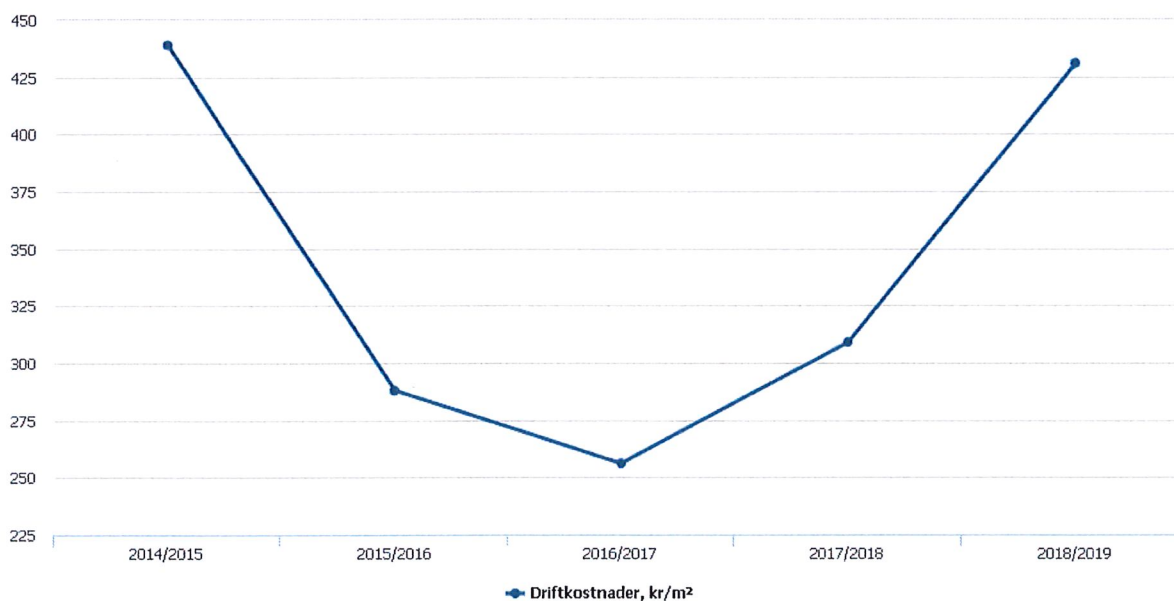
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2019-10-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 440 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	778	774	756	764	764
Resultat efter finansiella poster	-119	66	280	198	-178
Soliditet %	50	51	50	47	44
Likviditet %	591	653	624	516	372
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	440	434	434	434	434
Bränsletillägg, kr/m ²	51	51	55	55	55
Driftkostnader, kr/m ²	431	309	256	288	439
Lån, kr/m ²	1 656	1 693	1 729	1 766	1 803



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	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Reservfond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	111 004	28667	2 935 568	-64 834	65 968
Disposition enl. årsstämmobeslut				65 968	-65 968
Reservering underhållsfond			215 000	-215 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-195 950	195 950	
Årets resultat					-119 424
Vid årets slut	111 004	28 667	2 954 618	-17 916	-119 424

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	1 134
Årets resultat	-119 424
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-215 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	195 950
Summa	-137 340

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-137 340
-----------------------------------	-----------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	777 904	773 655
Övriga rörelseintäkter	Not 3	53 081	62 845
Summa rörelseintäkter		830 985	836 500
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-700 664	-500 934
Övriga externa kostnader	Not 5	-86 577	-101 878
Personalkostnader	Not 6	-39 420	-46 991
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-90 313	-90 313
Summa rörelsekostnader		-916 974	-740 116
Rörelseresultat		-85 989	96 384
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		96	96
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	8 431	4 813
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-41 962	-35 325
Summa finansiella poster		-33 435	-30 416
Resultat efter finansiella poster		-119 424	65 968
Årets resultat		-119 424	65 968

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	4 050 137	4 140 450
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 050 137	4 140 450
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	1 000	1 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 000	1 000
Summa anläggningstillgångar		4 051 137	4 141 450
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	6 198	7 298
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	23 716	20 177
Summa kortfristiga fordringar		29 914	27 475
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 818 081	1 890 731
Summa kassa och bank		1 818 081	1 890 731
Summa omsättningstillgångar		1 847 994	1 918 206
Summa tillgångar		5 899 132	6 059 656

Handwritten signature

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		111 004	111 004
Reservfond		28 667	28 667
Fond för yttre underhåll		2 954 618	2 935 568
Summa bundet eget kapital		3 094 289	3 075 239
Ansamlad förlust/Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-17 916	-64 834
Årets resultat		-119 424	65 968
Summa ansamlad förlust/fritt eget kapital		-137 340	1 134
Summa eget kapital		2 956 949	3 076 373
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	2 629 577	2 689 405
Summa långfristiga skulder		2 629 577	2 689 405
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	59 828	59 828
Leverantörsskulder		33 977	7 513
Övriga skulder	Not 17	76 079	72 166
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	142 722	154 371
Summa kortfristiga skulder		312 606	293 878
Summa eget kapital och skulder		5 899 132	6 059 656



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	100
Balkong/inglasning	Linjär	50
Inventarier och installationer	Linjär	5-10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	668 704	660 455
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-4 440	-4 440
Hyrer, bostäder	6 480	6 480
Hyrer, lokaler	24 000	28 000
Bränsleavgifter, bostäder	83 160	83 160
Summa nettoomsättning	777 904	773 655

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Övriga lokalintäkter	1 080	1 080
Balkonginglasning	50 256	50 256
Övriga ersättningar	1 593	11 509
Övriga rörelseintäkter	152	0
Summa övriga rörelseintäkter	53 081	62 845

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-195 950	-36 250
Reparationer	-52 540	-2 479
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-25 886	-24 786
Försäkringspremier	-13 444	-11 660
Kabel- och digital-TV	-28 834	-28 253
Återbäring från Riksbyggen	900	1 000
Serviceavtal	-855	0
Snö- och halkbekämpning	-38 283	-59 259
Förbrukningsinventarier	-10 143	-10 376
Vatten	-59 229	-57 401
Fastighetsel	-63 794	-57 952
Uppvärmning	-114 188	-114 045
Sophantering och återvinning	-34 785	-34 820
Förvaltningsarvode drift	-63 633	-64 652
Summa driftkostnader	-700 664	-500 934



Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Förvaltningsarvode administration	-65 936	-64 284
Arvode, yrkesrevisor	-8 200	-19 301
Övriga förvaltningskostnader	-2 750	0
Kreditupplysningar	-844	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 988	-9 717
Kontorsmateriel	-1 050	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 800	-1 800
Bankkostnader	-1 910	-4 279
Övriga externa kostnader	-1 100	-2 498
Summa övriga externa kostnader	-86 577	-101 878

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Styrelsearvoden	-30 000	-36 000
Sociala kostnader	-9 420	-10 991
Summa personalkostnader	-39 420	-46 991

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Avskrivning Byggnader	-90 313	-90 313
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-90 313	-90 313

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Övriga ränteintäkter	8 431	4 813
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8 431	4 813

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-41 962	-35 316
Övriga finansiella kostnader	0	-9
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-41 962	-35 325



Not 10 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Byggnader	6 808 366	6 808 366
Mark	175 000	175 000
Summa	6 983 366	6 983 366
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	6 983 366	6 983 366
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 842 915	-2 752 603
Summa	- 2 842 915	- 2 752 603
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-90 313	-90 313
Summa	- 90 313	- 90 313
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 2 933 228	- 2 842 916
Restvärde enligt plan vid årets slut	4 050 137	4 140 450
Varav		
Byggnader	3 875 137	3 965 450
Mark	175 000	175 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	14 771 000	10 444 000
Lokaler	110 000	72 000
Totalt taxeringsvärde	14 881 000	10 516 000
<i>varav byggnader</i>	<i>10 710 000</i>	<i>7 672 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 171 000</i>	<i>2 844 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	0	146 744
Inventarier och verktyg	76 431	
Installationer	70 313	
Summa	146 744	146 744
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	146 744	146 744
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	0	-146 744
Inventarier och verktyg	-76 431	
Installationer	-70 313	
Summa	- 146 744	- 146 744
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	0
Inventarier och verktyg	0	
Installationer	0	
	0	0
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	-146 744
Inventarier och verktyg	-76 431	
Installationer	-70 313	
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 146 744	- 146 744
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0
Inventarier och verktyg	0	
Installationer	0	

Omklassificering i samband med införande av digitalt anläggningsregister.

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
2st Garantikapitalbevis á 500kr	1 000	1 000
Summa andra långfristiga fordringar	1 000	1 000

gw

Not 13 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattefordringar	5 079	6 179
Skattekonto	1 119	1 119
Summa övriga fordringar	6 198	7 298

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna ränteintäkter	3 290	0
Förutbetalda försäkringspremier	4 760	3 925
Förutbetalt förvaltningsarvode	5 539	5 407
Förutbetald vattenavgift	5 220	0
Förutbetald renhållning	2 487	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 420	2 368
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	8 477
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 716	20 177

Not 15 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Bankmedel	1 411 813	1 406 640
Transaktionskonto	406 267	484 090
Summa kassa och bank	1 818 081	1 890 731



Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	2 689 405	2 749 233
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-59 828	-59 828
Långfristig skuld vid årets slut	2 629 577	2 689 405

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,43%	2020-01-28	542 380,00	0,00	23 080,00	519 300,00
SWEDBANK	2,23%	2019-09-28	515 744,00	0,00	5 000,00	510 744,00
STADSHYPOTEK	1,32%	2019-09-13	990 000,00	0,00	24 000,00	966 000,00
STADSHYPOTEK	1,32%	2019-10-04	701 109,00	0,00	7 748,00	693 361,00
Summa			2 749 233,00	0,00	59 828,00	2 689 405,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 59 828 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 239 312 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 2 390 265 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	74 661	70 221
Skuld sociala avgifter och skatter	1 535	1 535
Avräkning hyror och avgifter	-118	410
Summa övriga skulder	76 079	72 166



Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna sociala avgifter	11 311	11 311
Upplupna räntekostnader	7 368	6 013
Upplupna elkostnader	4 532	4 145
Upplupna vattenavgifter	0	8 873
Upplupna värmekostnader	3 825	3 979
Upplupna kostnader för renhållning	0	4 964
Upplupna revisionsarvoden	9 250	10 300
Upplupna styrelsearvoden	36 000	36 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	70 436	68 786
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	142 722	154 371

Not Ställda säkerheter	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckning	3 620 000	3 620 000

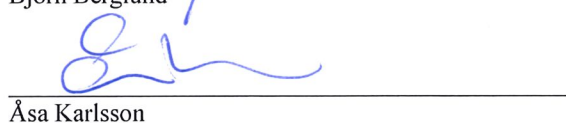
Not Eventualförpliktelser
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

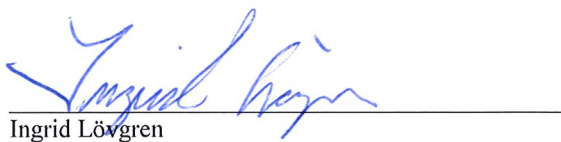

Styrelsens underskrifter

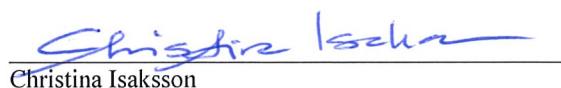
Luleå 21/1-20
Ort och datum


Peter Ohman


Björn Berglund


Åsa Karlsson


Ingrid Lövgren


Christina Isaksson

Vår revisionsberättelse har lämnats

7 februari 2020


Monika Lindgren
Auktoriserad revisor
KPMG AB


Anders Lejon
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Luleåhus nr 17, org. nr 797000-2015

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Luleåhus nr 17 för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31.

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 augusti 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 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.

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 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, 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 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.

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 Brf Luleåhus nr 17 för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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.

Luleå den

7 februari 2020



Monika Lindgren
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Anders Lejon
Av föreningen vald revisor

Riksbyggen BRF Luleåhus nr 17

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen BRF Luleåhus nr 17 i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice 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