

Årsredovisning

2019-09-01 – 2020-08-31

RB BRF Näsvikenhus nr 1
Org nr: 716458-5783



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Näsvikenhus nr 1
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-09-01 till 2020-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Hudiksvalls kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år vilket framförallt beror på högre driftkostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre kostnader för underhåll, Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. lägre lån.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 149% till 104%.

I resultatet ingår avskrivningar med 283 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 357 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fors Hamre 26:26 i Hudiksvalls Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 36 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastighetens adress är Forssåvägen i Näsviken.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i RB Försäkring Folksam

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
8	14	14	36

Dessutom tillkommer

P-platser	Carport
35	22

Total bostadsarea 2 339 m²

Årets taxeringsvärde 8 223 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 8 223 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

ms

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 50 tkr och planerat underhåll för 553 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittlig evig underhållskostnad på 487 tkr, som motsvarar en kostnad på 203 kr/ m².

Avsättning för verksamhetsåret har skett med 487 tkr enligt plan.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fönsterrep	2016	
Markarbeten	2016	
Div. plåtarbeten	2016	
Spolning av avloppsrör	2017	
Målning trapphus och källare	2017	
Ny tvättmaskin	2017	
Målning av fönster	2018-2019	
Takrengöring	2018-2019	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målning av trapphus	103 488
Modernisering av hissar	449 713

ns

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Birgitta Hellström	Ordförande	2020
Kerstin Tillemar	Sekreterare	2020
Ann-Kristin Nilsson	Vice ordförande	2021
Rune Nilsson	Ledamot	2021
Carina Blomqvist	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Simon Blom	Suppleant	2020
Rolf Berg	Suppleant	2020
Amanda Hallberg	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Birgitta Johnson	Förtroendevald revisor
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marianne Niemi	

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kent Debourg	
Ulf Robert Gustafsson	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Coronapandemin är en som kan komma att påverka föreningens intäkter under nuvarande/kommande räkenskapsår, framförallt för de föreningar som hyr ut lokaler. BFN har även bedömt att pandemin kan påverka företag så pass mycket att det har gjorts vissa förändringar i regelverken och samtidigt klargjort hur eventuella förluster ska redovisas. BFN har även publicerat en information som heter "Coronavirusetts effekter – att tänka på när årsredovisningen upprättas". I informationen finns bland annat upplysningar om väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 47 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 49 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2012-10-01 då den höjdes med 2 %.

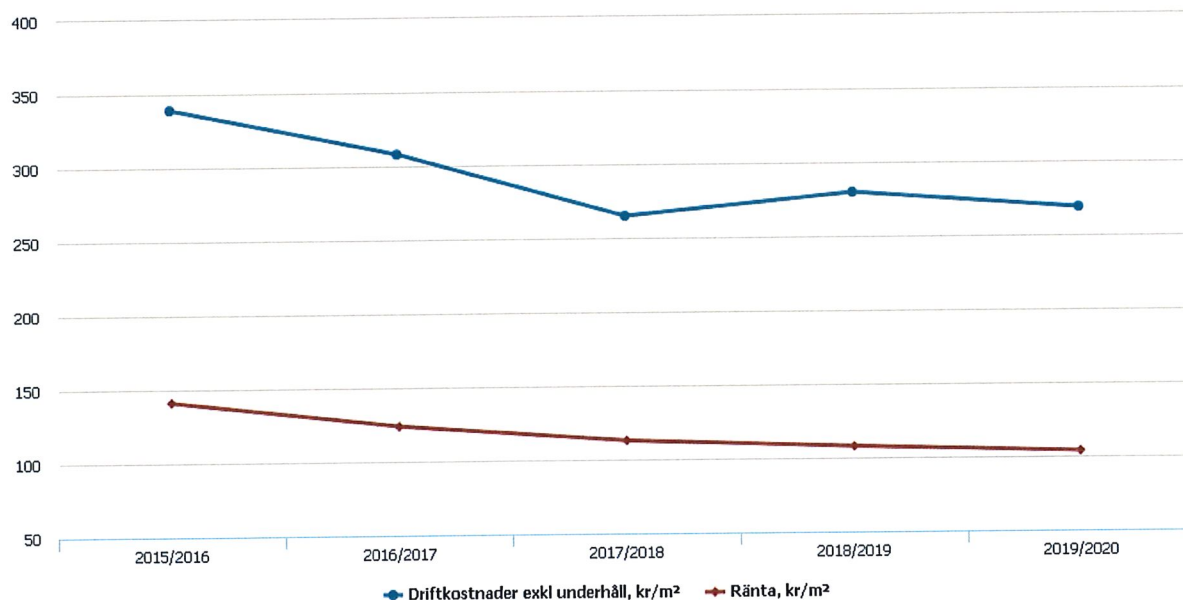
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 670 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

ns

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	1 932	1 919	1 912	1 918	1 918
Resultat efter finansiella poster	74	218	660	210	369
Soliditet %	43	42	41	37	37
Likviditet %	104	149	140	97	163
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	670	672	670	670	670
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	269	280	265	308	339
Ränta, kr/m ²	104	108	113	124	141
Lån, kr/m ²	3 577	3 714	3 850	3 987	3 845
Skuldkvot %	4,24	4,42			



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.

hs

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 746 996	50 000	1 621 405	2 042 688	218 294
Disposition enl. årsstämmobeslut				218 294	-218 294
Reservering underhållsfond			487 000	-487 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-553 201	553 201	
Årets resultat					74 054
Vid årets slut	2 746 996	50 000	1 555 204	2 327 183	74 054

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 260 982
Årets resultat	74 054
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-487 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	553 201
Summa	2 401 238

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

2 401 238

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

hs

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 932 336	1 918 809
Övriga rörelseintäkter	Not 3	40 093	44 514
Summa rörelseintäkter		1 972 429	1 963 323
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 182 114	-1 041 578
Övriga externa kostnader	Not 5	-120 245	-115 528
Personalkostnader	Not 6	-72 101	-66 965
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-282 735	-276 444
Summa rörelsekostnader		-1 657 195	-1 500 515
Rörelseresultat		315 234	462 808
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	5 184
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 391	2 788
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-243 571	-252 487
Summa finansiella poster		-241 180	-244 514
Resultat efter finansiella poster		74 054	218 294
Årets resultat		74 054	218 294

MS

Balansräkning

Belopp i kr		2020-08-31	2019-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	14 338 879	14 227 507
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	375 366	360 822
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 714 245	14 588 329
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 14	54 000	54 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		54 000	54 000
Summa anläggningstillgångar		14 768 245	14 642 329
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	50	0
Övriga fordringar	Not 16	6 620	6 620
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	22 930	22 310
Summa kortfristiga fordringar		29 600	28 930
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	815 425	1 196 939
Summa kassa och bank		815 425	1 196 939
Summa omsättningstillgångar		845 025	1 225 869
Summa tillgångar		15 613 270	15 868 197

hs

Balansräkning

Belopp i kr	2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	2 796 996	2 796 996
Fond för yttre underhåll	1 555 204	1 621 405
Summa bundet eget kapital	4 352 200	4 418 401
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	2 327 184	2 042 688
Årets resultat	74 054	218 294
Summa fritt eget kapital	2 401 238	2 260 982
Summa eget kapital	6 753 438	6 679 383
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	8 046 203
Summa långfristiga skulder		8 046 203
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	320 000
Leverantörsskulder	Not 20	21 854
Övriga skulder	Not 21	217 236
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	254 540
Summa kortfristiga skulder		813 629
Summa eget kapital och skulder	15 613 270	15 868 197

MS

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. Räkna 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
Standardförbättringar	Linjär	20
Inventarier	Linjär	10, 5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Årsavgifter, bostäder	1 567 452	1 571 148
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-42 000	-42 000
Hyrer, p-platser	50 050	30 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 500	-5 840
Bränsleavgifter, bostäder	343 944	344 741
Elavgifter	19 390	20 160
Summa nettoomsättning	1 932 336	1 918 809

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Kabel-tv-avgifter	32 832	37 088
Övriga ersättningar	7 017	5 765
Fakturerade kostnader	0	960
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	4	0
Återvunna fordringar	0	581
Övriga rörelseintäkter	240	120
Summa övriga rörelseintäkter	40 093	44 514

Not 4 Driftkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Underhåll	-553 201	-385 675
Reparationer	-49 685	-68 244
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-24 669	-24 669
Försäkringspremier	-35 453	-33 211
Kabel- och digital-TV	-52 281	-51 398
Återbäring från Riksbyggen	0	700
Serviceavtal	-1 850	-1 630
Obligatoriska besiktningar	-15 980	-9 469
Snö- och halkbekämpning	-33 541	-41 379
Förbrukningsinventarier	-32 477	-27 232
Fordons- och maskinkostnader	-1 924	-1 115
Vatten	-80 157	-89 555
Fastighetsel	-198 489	-192 692
Sophantering och återvinning	-34 382	-26 037
Förvaltningsarvode drift	-68 026	-89 971
Summa driftkostnader	-1 182 114	-1 041 578

hs

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Förvaltningsarvode administration	-64 893	-63 339
IT-kostnader	-3 426	-1 663
Arvode, yrkesrevisorer	-19 932	-8 125
Övriga förvaltningskostnader	-12 629	-21 114
Kreditupplysningar	0	-1 545
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 552	-5 092
Kontorsmateriel	-6 369	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-76
Medlems- och föreningsavgifter	-2 700	-2 700
Bankkostnader	-3 743	-3 572
Övriga externa kostnader	0	-8 301
Summa övriga externa kostnader	-120 245	-115 528

Not 6 Personalkostnader

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Lön till kollektivanställda	-7 168	-8 960
Styrelsearvoden	-42 000	-41 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 100	-5 000
Övriga kostnadsersättningar	-3 464	-3 165
Sociala kostnader	-7 369	-8 840
Summa personalkostnader	-72 101	-66 965

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

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Avskrivning Byggnader	-137 971	-137 971
Avskrivningar tillkommande utgifter	-80 542	-76 877
Avskrivning Maskiner och inventarier	-33 429	-33 429
Avskrivning Installationer	-30 793	-28 168
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-282 735	-276 444

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-09-01 2020-08-31	2018-09-01 2019-08-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	5 184
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	5 184

ns

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	2 391	2 097
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	691
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 391	2 788

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-09-01	2018-09-01
	2020-08-31	2019-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-243 545	-251 160
Övriga räntekostnader	-26	-1 326
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-243 571	-252 487

WS

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Byggnader	26 739 762	26 739 762
Mark	609 812	609 812
Tillkommande utgifter	2 015 261	2 015 261
Anslutningsavgifter	69 500	69 500
	29 434 335	29 434 335
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	329 886	0
	329 886	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	29 764 221	29 434 335
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 890 498	-5 752 527
Anslutningsavgifter	-69 500	-69 500
Tillkommande utgifter	-471 119	-394 242
	-6 431 117	-6 216 269
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-137 971	-137 971
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-80 542	-76 877
	-218 513	-214 848
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 649 630	-6 431 117
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-8 775 712	-8 775 712
	-8 775 712	-8 775 712
Restvärde enligt plan vid årets slut	14 338 879	14 227 506
Varav		
Byggnader	11 935 582	12 073 552
Mark	609 812	609 812
Anslutningsavgifter	0	0
Tillkommande utgifter	1 793 485	1 544 142
Taxeringsvärden		
Bostäder	6 876 000	6 876 000
	6 876 000	6 876 000
Totalt taxeringsvärde		
varav byggnader	6 000 000	6 000 000
varav mark	876 000	876 000

ns

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-08-31	2019-08-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	444 367	370 617
Installationer	281 675	281 675
	726 042	652 292
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	45 000
Installationer	78 766	0
	78 766	45 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	804 808	697 292
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-308 885	-275 456
Installationer	-56 335	-28 168
	-365 220	-303 624
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-33 429	-33 429
Installationer	-30 793	-28 168
	-64 222	-61 597
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-342 314	-308 885
Installationer	-87 128	-56 335
	-429 442	-365 220
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-429 442	-365 220
Restvärde enligt plan vid årets slut	375 366	360 822
Varav		
Inventarier och verktyg	102 053	135 482
Installationer	273 313	225 340

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-08-31	2019-08-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	54 000	54 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	54 000	54 000

ns

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	50	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	50	0

Not 15 Övriga fordringar

	2020-08-31	2019-08-31
Skattefordringar	4 602	4 602
Skattekonto	2 018	2 018
Summa övriga fordringar	6 620	6 620

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna ränteintäkter	1 411	1 554
Förutbetalda försäkringspremier	11 880	11 693
Förutbetalt förvaltningsarvode	5 451	5 321
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 188	3 743
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 930	22 310

Not 17 Kassa och bank

	2020-08-31	2019-08-31
Bankmedel	617 654	905 120
Transaktionskonto	197 771	291 818
Summa kassa och bank	815 425	1 196 939

hs

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-08-31	2019-08-31
Inteckningslån	8 366 203	8 686 203
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-320 000	-320 000
Långfristig skuld vid årets slut	8 046 203	8 366 203

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,74%	2020-10-23	3 150 000,00	0,00	60 000,00	3 090 000,00
SWEDBANK	3,46%	2020-12-30	435 000,00	0,00	60 000,00	375 000,00
SWEDBANK	2,61%	2021-09-24	1 826 203,00	0,00	150 000,00	1 676 203,00
SWEDBANK	3,07%	2022-09-23	3 275 000,00	0,00	50 000,00	3 225 000,00
Summa			8 686 203,00	0,00	320 000,00	8 366 203,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 320 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 2 lån med villkorsändringsdag under år 2020. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020-2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 19 Leverantörsskulder

	2020-08-31	2019-08-31
Leverantörsskulder	21 854	9 289
Summa leverantörsskulder	21 854	9 289

Not 20 Övriga skulder

	2020-08-31	2019-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	216 633	237 870
Skuld sociala avgifter och skatter	603	0
Avräkning hyror och avgifter	0	1 140
Summa övriga skulder	217 236	239 010

NS

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-08-31	2019-08-31
Upplupna sociala avgifter	13 196	13 196
Upplupna räntekostnader	26 580	27 750
Upplupna elkostnader	8 552	8 023
Upplupna revisionsarvoden	0	1 000
Upplupna styrelsearvoden	41 000	41 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 940	8 200
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	157 271	155 143
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	254 540	254 312

Not Ställda säkerheter

	2020-08-31	2019-08-31
Fastighetsinteckningar	25 640 000	25 640 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsens underskrifter

Näsviken 2020-10-21
Ort och datum

Birgitta Hellström
Birgitta Hellström

Kerstin Tillemar
Kerstin Tillemar

Ann-Kristin Nilsson
Ann-Kristin Nilsson

Rune Nilsson
Rune Nilsson

Carina Blomqvist
Carina Blomqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-12-16

Grant Thornton AB

Lise-Lotte Sjö
Lise-Lotte Sjö
Auktoriserad revisor

Björk
Birgitta Jonsson
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Näsvikenshus Nr 1
Org.nr. 716458-5783

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Näsvikenshus Nr 1 för räkenskapsåret 2019-09-01 -- 2020-08-31.

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 2020 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.

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 förtroendevalde 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 misstag.

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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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. Risken 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 förtroendevalde 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.

MS

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 Riksbyggens Bostadsrättsförening Näsvikenshus Nr 1 för räkenskapsåret 2019-09-01 -- 2020-08-31 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. 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.

Gävle den 16/12 2020

Grant Thornton Sweden AB



Lise-Lotte Sjöö

Auktoriserad revisor



Birgitta Johnsson

Förtroendevald revisor