

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Haga Org nr: 725000-1190



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

01



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Haga får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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 Norrköpings kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a.lägre underhållskostnader detta år.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 281% till 220%.

I resultatet ingår avskrivningar med 137 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 223 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Äppelträdet 1 i Norrköpings Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 28 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 1942. Fastighetens adress är Apelgatan 28 i Norrköping.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	1 rok	2 rok	3 rok	Summa
1	18	2	7	28

Dessutom tillkommer

Lokaler

2

Total bostadsarea 1 308 m²

Total lokalarea 32 m²

Årets taxeringsvärde 16 087 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 10 615 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknade avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen

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 64 tkr och planerat underhåll för 46 tkr (byte av tvättmaskin). Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades under året. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 141 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning
Målningsarbeten
Injekttering av källarväggar i lokal
Byte tvättmaskin
Anläggningsarbete planteringsyta
Lokaler
Tvättstugor
Säkerhetsdörrar
Huskropp utvändigt

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Ny tvättmaskin	46 tkr
Målning av gårdshus	5 tkr

Planerat underhåll/Investeringar

Beskrivning	Belopp
Kupor på skorstenar	36 tkr
Gemensam elmätare	200 tkr



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Petra Franzen	Ordförande	Stämman	2020
Frida Gustafsson*	Sekreterare	Stämman	2021
Arma Mahovic	Vice ordförande	Stämman	2020
Viktor Öhrström	Ledamot Riksbyggen		

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. Ordinarie stämma
Olga Shulgina	Suppleant	Stämman	2021
Zilha Mahovic	Suppleant	Stämman	2020
Tommy Svensson	Suppleant	Stämman	2020
Josefin Skoglund*	Suppleant	Stämman	2021
Jonny Dimakhos	Suppleant Riksbyggen		

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Utsedd av
KPMG AB	Auktoriserad revisor
Johanna Jonsson	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Lars Carlsson	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Adnan Mahovic	Stämman

*Har flyttat och avgått från styrelsen under året.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret blivit en Riksbyggenförening, enligt beslut tagit på årsstämma.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 37 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den höjdes med 1,5 %.

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

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 738 kr/m²/år.

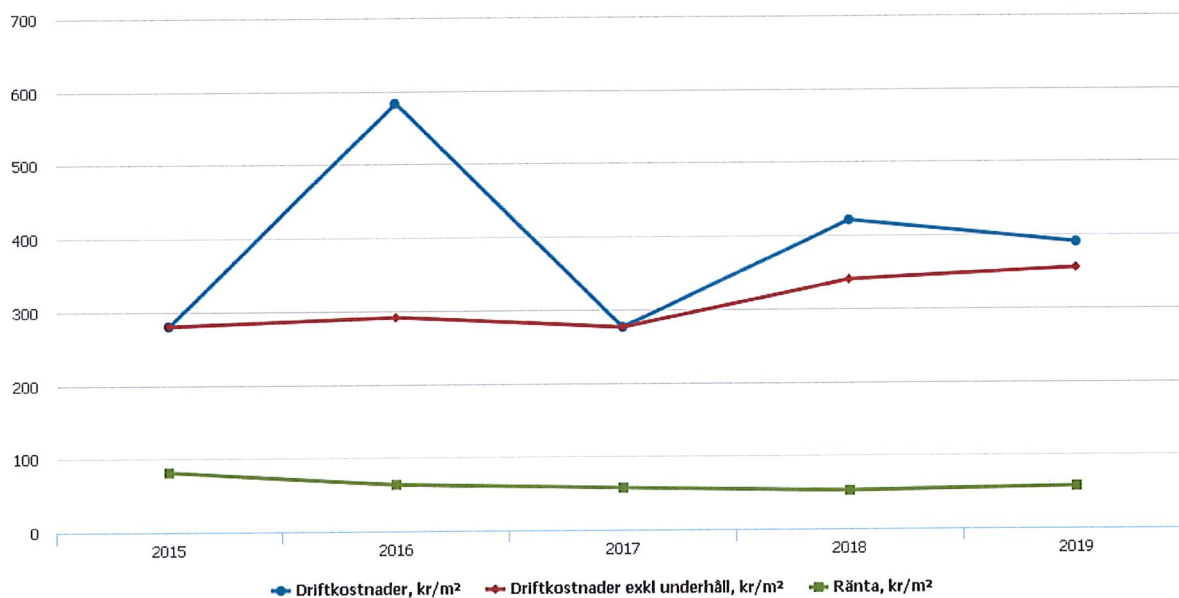
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 014	1 013	990	988	987
Resultat efter finansiella poster	86	17	208	-234	186
Resultat exklusive avskrivningar	223	155	345	-96	323
Balansomslutning	6 468	6 332	6 622	6 437	6 467
Soliditet %	12	11	10	8	11
Likviditet %	220	281	287	208	245
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	738	738	727	727	727
Driftkostnader, kr/m ²	390	425	276	583	280
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	355	345	276	291	280
Ränta, kr/m ²	57	56	57	63	81
Underhållsfond, kr/m ²	355	284	259	185	372
Lån, kr/m ²	3 952	4 029	4 224	4 241	4 092

Årsavgiftsnivån för bostäder kr/m², driftkostnader kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.



OK

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	63 300	380 318	218 491	17 392
Disposition enl. årsstämmobeslut			17 392	-17 392
Reservering underhållsfond		141 000	-141 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-45 813	45 813	
Årets resultat				85 943
Vid årets slut	63 300	475 505	140 696	85 943

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	235 883
Årets resultat	85 943
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-141 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	45 813
Summa	226 638

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	226 638
--	----------------

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

oh

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 013 988	1 013 380
Övriga rörelseintäkter	Not 3	39 655	8 713
Summa rörelseintäkter		1 053 643	1 022 093
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-522 148	-570 230
Övriga externa kostnader	Not 5	-176 417	-173 035
Personalkostnader	Not 6	-60 953	-57 817
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-137 325	-137 211
Summa rörelsekostnader		-896 843	-938 293
Rörelseresultat		156 800	83 800
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 773	9 301
Räntekostnader	Not 9	-76 630	-75 709
Summa finansiella poster		-70 857	-66 408
Resultat efter finansiella poster		85 943	17 392
Resultat före skatt		85 943	17 392
Årets resultat		85 943	17 392

dw

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	5 192 749	5 330 074
Pågående nyanläggningar	Not 11	136 037	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 328 786	5 330 074
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	18 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		18 000	0
Summa anläggningstillgångar		5 346 786	5 330 074
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		8	1 266
Övriga fordringar		4 668	1 452
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	58 048	39 341
Summa kortfristiga fordringar		62 724	42 059
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 058 646	960 184
Summa kassa och bank		1 058 646	960 184
Summa omsättningstillgångar		1 121 370	1 002 243
Summa tillgångar		6 468 156	6 332 317

dw

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	63 300	63 300
Fond för yttre underhåll	475 505	380 318
Summa bundet eget kapital	538 805	443 618
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	140 696	218 491
Årets resultat	85 943	17 392
Summa fritt eget kapital	226 638	235 883
Summa eget kapital	765 443	679 501
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 192 810
Summa långfristiga skulder		5 192 810
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	102 752
Leverantörsskulder		32 737
Skatteskulder		8 441
Övriga skulder	Not 16	8 459
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	357 513
Summa kortfristiga skulder		509 903
Summa eget kapital och skulder	6 468 156	6 332 317

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.

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	Sluår
Byggnader	Linjär	80	2078
Standardförbättringar (stammar)	Linjär	50	2051
Markanläggningar	Linjär	10	2023

Mark är inte föremål för avskrivningar.

22

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	964 932	964 936
Hyror, lokaler	27 456	26 844
Hyror, p-platser	21 600	21 600
Summa nettoomsättning	1 013 988	1 013 380

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	3 256	7 554
Fakturerade kostnader	0	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	0
Övriga rörelseintäkter	180	979
Försäkringsersättningar	36 223	0
Summa övriga rörelseintäkter	39 655	8 713

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-45 813	-107 992
Reparationer	-63 650	-40 291
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-35 774	-32 137
Försäkringspremier	-22 018	-31 512
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-7 262
Serviceavtal	0	-1 707
Obligatoriska besiktningar	-5 819	-20 000
Övriga utgifter, köpta tjänster	-1 722	0
Snö- och halkbekämpning	0	-1 338
Förbrukningsinventarier	-5 559	-6 103
Vatten	-66 345	-64 190
Fastighetsel	-62 139	-46 413
Uppvärmning	-185 575	-180 543
Sophantering och återvinning	-27 732	-30 742
Summa driftkostnader	-522 148	-570 230

25

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-146 815	-141 713
IT-kostnader	-1 148	0
Arvode, yrkesrevisorer	-16 250	-15 625
Övriga förvaltningskostnader	-6 673	-1 903
Kreditupplysningar	-225	-638
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 256	-11 606
Medlems- och föreningsavgifter	-500	0
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-176 417	-173 035

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-4 600	-5 000
Sammanträdesarvoden	-39 920	-29 120
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 800	-11 200
Sociala kostnader	-13 633	-12 497
Summa personalkostnader	-60 953	-57 817

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-20 944	-20 931
Avskrivning Markanläggningar	-6 250	-6 250
Avskrivningar Standarförbättringar	-110 131	-110 030
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-137 325	-137 211

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	5 773	4 458
Ränteintäkter kortfristiga fordringar	0	6
Övriga ränteintäkter	0	6
Övriga finansiella intäkter (återbärning Länsförsäkringar)	0	4 831
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 773	9 301

2

Not 9 Räntekostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-76 597	-75 709
Övriga räntekostnader	-33	0
Summa räntekostnader	-76 630	-75 709

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	1 757 000	1 757 000
Mark	412 000	412 000
Standardförbättringar	4 550 000	4 550 000
Markanläggning	62 500	62 500
Markinventarier	73 000	73 000
	6 854 500	6 854 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	6 854 500	6 854 500

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-501 156	-480 225
Standardförbättringar	-919 020	-808 990
Markanläggningar	-31 250	-25 000
Markinventarier	-73 000	-73 000
	-1 524 426	-1 387 215

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-20 944	-20 931
Årets avskrivning standardförbättringar	-110 131	-110 030
Årets avskrivning markanläggningar	-6 250	-6 250
	-137 325	-137 211

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-1 661 751	-1 524 426
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	5 192 749	5 330 074
--	------------------	------------------

Varav

Byggnader	1 234 900	1 255 844
Mark	412 000	412 000
Standardförbättringar	3 520 849	3 630 980
Markanläggningar	25 000	31 250

Taxeringsvärden

Bostäder	16 000 000	10 579 000
Lokaler	87 000	36 000

Forts not 10.

Totalt taxeringsvärde	16 087 000	10 615 000
varav byggnader	10 287 000	7 836 000
varav mark	5 800 000	2 779 000

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	0	0
Påbörjad installation IMD	136 037	0
Vid årets slut	136 037	0

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
36 Garantikapitalbevis á 500kr i Intresseföreningen	18 000	0
Summa långfristiga värdepappersinnehav	18 000	0

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	19 381	2 637
Förutbetalt förvaltningsarvode	37 484	36 704
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 183	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	58 048	39 341

Not 14 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	765 727	759 955
Transaktionskonto	292 919	200 230
Summa kassa och bank	1 058 646	960 184

2

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	5 295 562	5 398 314
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-102 752	-102 752
Långfristig skuld vid årets slut	5 192 810	5 295 562

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,55%	2020-01-16	269 594	0	0	269 594
STADSHYPOTEK	1,55%	2020-03-04	200 000	0	0	200 000
STADSHYPOTEK	1,55%	2020-01-03	921 984	0	0	921 984
STADSHYPOTEK	1,32%	2020-12-01	1 115 240	0	11 380	1 103 860
STADSHYPOTEK	1,41%	2021-12-01	1 114 256	0	11 372	1 102 884
STADSHYPOTEK	1,47%	2022-12-01	1 777 240	0	80 000	1 697 240
Summa			5 398 314	0	102 752	5 295 562

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 102 752 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 411 008 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 4 781 802 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns fyra lån med villkorsändringsdag under år 2020 (Nästkommande räkenskapsår). 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. 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 16 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	8 339	8 339
Övriga skulder	0	26 678
Avräkning hyror och avgifter	120	60
Summa övriga skulder	8 459	35 077

aw

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	20 623	20 623
Upplupna räntekostnader	6 478	5 844
Upplupna elkostnader	10 438	1 546
Upplupna värmekostnader	27 814	31 094
Upplupna kostnader för renhållning	2 139	0
Upplupna revisionsarvoden	12 000	12 000
Upplupna styrelsearvoden	62 494	62 494
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	137 988	5 029
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	77 539	46 167
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	357 513	184 797

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Panter och därmed jämförbara säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:		
Fastighetsinteckningar	5 977 000	5 977 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

22

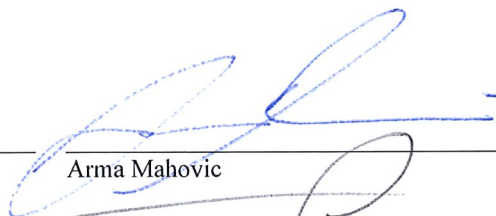
Styrelsens underskrifter

Norrköping 2020-03-23

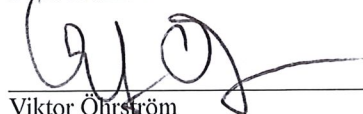
Ort och datum



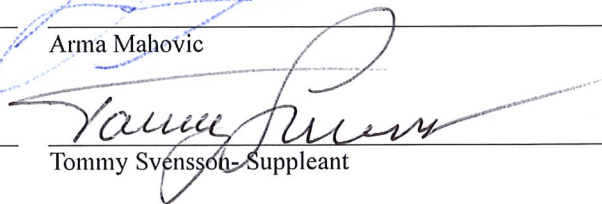
Petra Franzen



Arma Mahovic



Viktor Öhrström

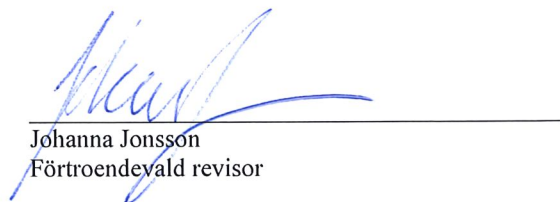


Tommy Svensson-Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- 04-22



KPMG AB,
Johan Westerdahl
Auktoriserad revisor



Johanna Jonsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Haga, org. nr 725000-1190

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Haga för år 2019.

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 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 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.

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 Haga för år 2019 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 22 april 2020

KPMG AB



Johan Westerdahl
Auktoriserad revisor



Johanna Jonsson
Förtroendevald revisor