

Årsredovisning

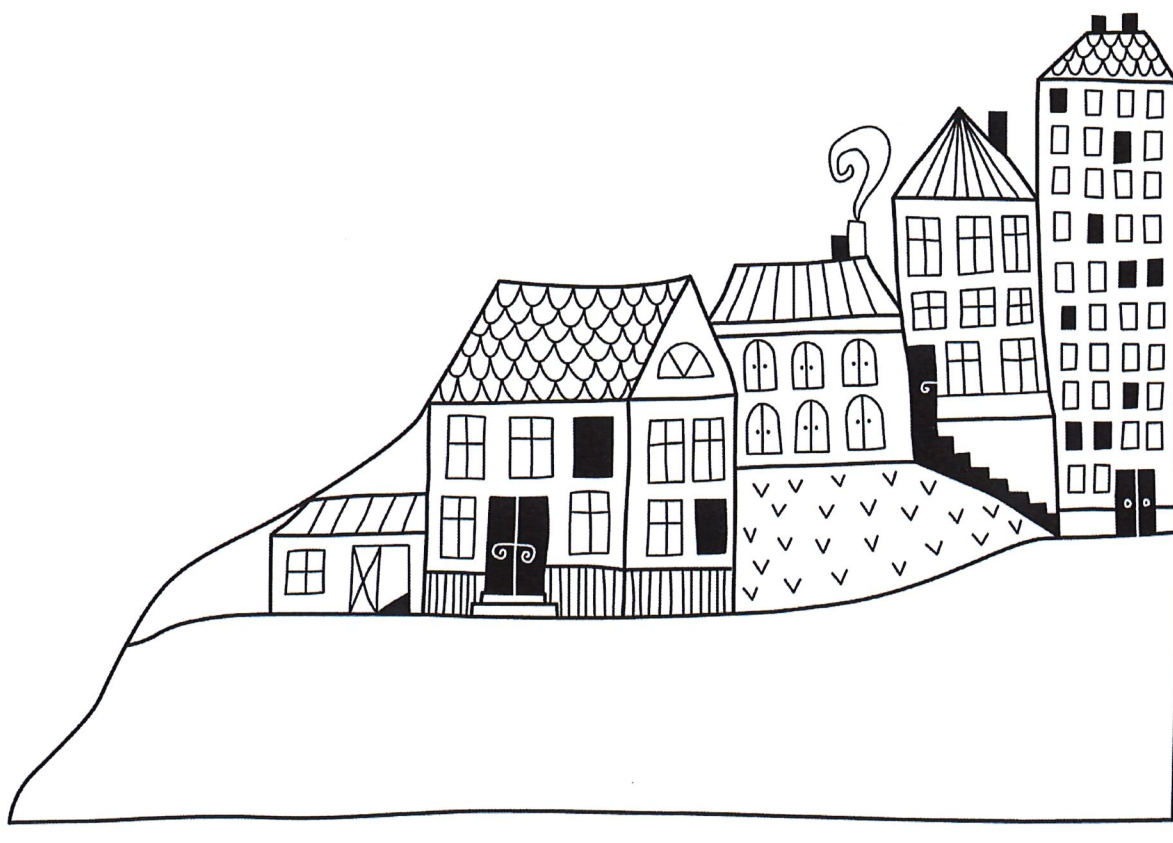
Riksbyggen Bostadsrättsförening
Mjödö
Org nr: 733600-1206

2019-07-01 – 2020-06-30



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Mjödö får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1949-09-30. Nuvarande stadgar registrerades 2018-03-20. Föreningen har sitt säte i Västerviks kommun.

Årets resultat efter fondförändringar jämfört med budget blev 50 tkr bättre. Kostnaderna för el, värme blev lägre än förväntat. Kostnaden för styrelsearvoden blev också lägre vilket kan bero på lägre antal sammanträden året som varit. Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 387 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 081 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Mjödö 1 i Västerviks kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 93 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1953/1954. Fastighetens adresser är Johannesbergsvägen 8-18 och Vimpelgatan 9-13 i Västervik.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i RBFörsäkring.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k	2 r.o.k	3 r.o.k	Summa
9	51	33	93

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
10	16	45

Total bostadsarea 5 402 m²

Total lokalarea 248 m²

Årets taxeringsvärde 45 205 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 45 205 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västervik. 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

Leverantör	Avtal
Fastighetsförvaltning	Riksbyggen
Hissar	Nordisk Hiss

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 250 tkr och planerat underhåll för 488 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på ca 7,8 miljoner kr för de närmaste tio åren. Åtgärder enligt underhållsplanen kan komma att tidigare- eller senareläggas beroende på behov. Avsättning till föreningens underhållsfond för verksamhetsåret sker med 568 tkr. Rekommenderad avsättning enligt underhållsplanen är 585 tkr per år.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Byte av trapphus- och källarbelysning till ledlampor	2016	
Balkongrenovering	2011	
Renovering av hissar	2017-2018	
Utbyte av undercentral	2019	
Markytor	2019	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer, ny undercentral	443 tkr
Diverse arbeten med avlopp	44 tkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Annette Westerlund	Ordförande	2020
Ingemar Holmberg	Ledamot	2020
Marie Thenor	Sekreterare	2021
Christina Kindström	Vice ordförande	2021
Ann-Catrin Andersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gunilla Söderlind	Suppleant	2020
Bert Petersson	Suppleant	2020
Tomas Frick	Suppleant	2021
Oskar Ege	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bo Sandebäck	Föreningsvald revisor	2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor	2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per Gunnar Åberg	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lillemor Von Arbin	2020
Birgitta Embretsen	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har utbrottet av covid-19 inträffat och vi har särskilt beaktat hur effekterna av utbrottet påverkar/kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 110 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 111 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-07-01 då den höjdes med 1,05%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 2%.

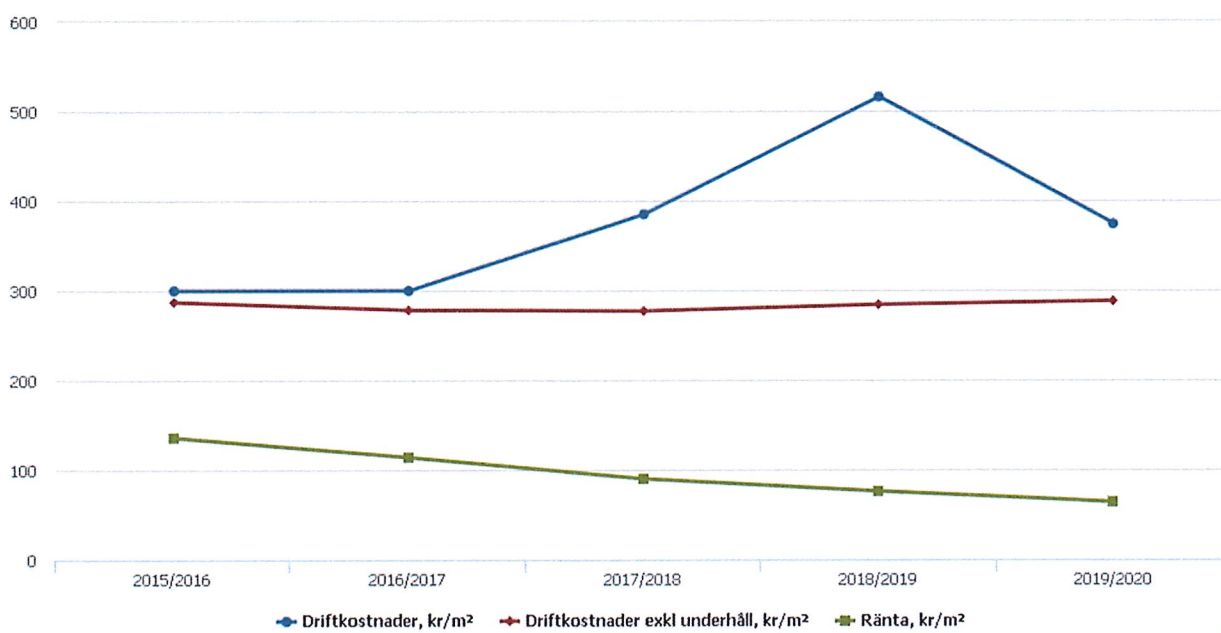
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 783 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 10 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

α

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	4 535	4 539	4 541	4 542	4 549
Resultat efter finansiella poster	694	-300	-1 699	751	613
Soliditet %	19	16	17	21	19
Likviditet %	241	182	231	357	299
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	783	783	783	783	783
Driftkostnader, kr/m ²	374	524	754	300	300
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	288	284	277	278	287
Ränta, kr/m ²	64	76	90	114	136
Underhållsfond, kr/m ²	545	531	658	1 032	834
Lån, kr/m ²	3 846	3 943	4 041	4 045	4 245



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	141 196	2 999 353	1 665 948	-299 527
Disposition enl. årsstämmobeslut			-299 527	299 527
Reservering underhållsfond		568 000	-568 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-487 704	487 704	
Årets resultat				694 164
Vid årets slut	141 196	3 079 649	1 286 125	694 164

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 336 421
Årets resultat	694 164
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-568 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	487 704
Summa	1 980 289

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	1 980 289
--	------------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 535 300	4 538 508
Övriga rörelseintäkter	Not 3	269 999	233 229
Summa rörelseintäkter		4 805 299	4 771 737
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 113 030	-2 960 019
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 151 070	-1 175 705
Personalkostnader	Not 6	-112 907	-146 986
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-387 108	-387 206
Summa rörelsekostnader		-3 764 116	-4 669 916
Rörelseresultat		1 041 183	101 821
Finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	13 392
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	13 263	14 231
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-360 282	-428 971
Summa finansiella poster		-347 019	-401 348
Resultat efter finansiella poster		694 164	-299 527
Resultat före skatt		694 164	-299 527
Årets resultat		694 164	-299 527

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	24 203 670	24 590 778
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		24 203 670	24 590 778
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	139 500	139 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		139 500	139 500
Summa anläggningstillgångar		24 343 170	24 730 278
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	50 520
Skattekonto		20 405	10 651
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	299 904	321 554
Summa kortfristiga fordringar		320 309	382 725
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	3 160 671	2 967 863
Summa kassa och bank		3 160 671	2 967 863
Summa omsättningstillgångar		3 480 980	3 350 588
Summa tillgångar		27 824 150	28 080 866

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		141 196	141 196
Fond för yttre underhåll		3 079 649	2 999 353
Summa bundet eget kapital		3 220 845	3 140 549
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 286 125	1 665 948
Årets resultat		694 164	-299 527
Summa fritt eget kapital		1 980 289	1 366 421
Summa eget kapital		5 201 134	4 506 970
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	21 179 900	21 729 916
Summa långfristiga skulder		21 179 900	21 729 916
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	550 000	550 000
Leverantörsskulder		245 926	699 545
Skatteskulder		40 716	22 694
Övriga skulder	Not 17	51 849	57 709
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	554 626	514 031
Summa kortfristiga skulder		1 443 117	1 843 980
Summa eget kapital och skulder		27 824 150	28 080 866

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2087
Tillkommande utgifter (balkonger)	Linjär	30	2041

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 227 768	4 227 768
Hyrer, lokaler	32 836	32 554
Hyrer, garage	23 106	22 977
Hyrer, p-platser	40 650	40 425
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 193	-607
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-285	-181
Bränsleavgifter, bostäder	17 054	17 064
Elavgifter	193 500	196 644
Debiterad fastighetsskatt	1 864	1 864
Summa nettoomsättning	4 535 300	4 538 508

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Kabel-tv-avgifter	236 592	216 876
Fakturerade kostnader	180	3 590
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-2
Övriga rörelseintäkter	10 119	5 494
Försäkringsersättningar	23 108	7 271
Summa övriga rörelseintäkter	269 999	233 229

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-487 704	-1 307 443
Reparationer	-250 389	-238 790
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-135 070	-130 081
Försäkringspremier	-81 103	-73 733
Återbäring från Riksbyggen	0	9 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 494	-2 146
Serviceavtal	-3 900	-3 900
Obligatoriska besiktningar	-5 871	-5 653
Bevakningskostnader	-5 820	-6 090
Snö- och halkbekämpning	-5 728	-17 011
Övriga köpta tjänster	0	-47 043
Statuskontroll	0	-4 032
Förbrukningsinventarier	-631	-1 809
Fordons- och maskinkostnader	0	-65
Vatten	-211 530	-200 098
Fastighetsel	-255 378	-261 634
Uppvärmning	-549 091	-568 987
Sophantering och återvinning	-112 160	-97 506
Förvaltningsarvode drift	-7 161	-3 696
Summa driftkostnader	-2 113 030	-2 960 019

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-854 068	-840 069
Hyra inventarier & verktyg	0	-4 663
IT-kostnader	-237 151	-232 662
Företagsförsäkringar	-548	-87
Övriga riskkostnader	-3 900	0
Arvode, yrkesrevisorer	-16 188	-16 063
Övriga förvaltningskostnader	-11 296	-65 133
Kreditupplysningar	-5 142	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 697	0
Telefon och porto	-1 689	-5 824
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-3 992	0
Medlems- och föreningsavgifter	-8 370	-8 370
Bankkostnader	-2 030	-2 835
Summa övriga externa kostnader	-1 151 070	- 1 175 705

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-33 000	-34 000
Sammanträdesarvoden	-48 500	-68 080
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-13 040	-7 960
Övriga personalkostnader	0	-10 098
Sociala kostnader	-18 367	-26 848
Summa personalkostnader	-112 907	-146 986

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-347 108	-347 108
Avskrivningar tillkommande utgifter	-40 000	-40 093
Avskrivning Installationer	0	-5
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-387 108	-387 206

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	13 392
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	13 392

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	8 987	13 941
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	4 276	290
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13 263	14 231

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-360 282	-428 941
Övriga räntekostnader	0	-30
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-360 282	-428 971

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	30 892 600	30 892 600
Mark	107 000	107 000
Tillkommande utgifter	2 247 250	2 247 250
	33 246 850	33 246 850
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	33 246 850	33 246 850

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-7 288 822	-6 941 714
Tillkommande utgifter	-1 367 250	-1 327 157
	-8 656 072	-8 268 871

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-347 108	-347 108
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-40 000	-40 093
	-387 108	-387 201

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-9 043 180	-8 656 072
24 203 670	24 590 778

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

Byggnader	23 256 670	23 603 778
Mark	107 000	107 000
Tillkommande utgifter	840 000	880 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	48 697	48 697
Installationer	347 563	347 563
Bilar och andra transportmedel	19 243	19 243
	415 503	415 503
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	415 503	415 503
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-48 697	-48 697
Installationer	-347 563	-347 558
Bilar och andra transportmedel	-19 243	-19 243
	-415 503	-415 498
Årets avskrivningar		
Installationer	0	-5
	0	-5
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-48 697	-48 697
Installationer	-347 563	-347 563
Bilar och andra transportmedel	-19 243	-19 243
	-415 503	-415 503
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-415 503	-415 503
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Garantikapitalbevis i Intresseföreningen	139 500	139 500
Summa andra långfristiga fordringar	139 500	139 500



Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	2 140	7 171
Förutbetalda försäkringspremier	41 423	40 685
Förutbetalda driftkostnader	1 785	563
Förutbetalt förvaltningsarvode	214 752	212 282
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	39 432	39 432
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	373	21 422
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	299 904	321 554

Not 15 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	0	1 845 495
Transaktionskonto	3 157 671	1 119 367
Summa kassa och bank	3 160 671	2 967 863

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	21 729 900	22 279 916
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-550 000	-550 000
Långfristig skuld vid årets slut	21 179 900	21 729 916

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	1,82%	2020-09-09	625 000,00	50 000,00	575 000,00
STADSHYPOTEK	1,75%	2020-09-30	4 225 000,00	100 000,00	4 125 000,00
SWEDBANK	1,79%	2021-01-25	4 675 000,00	100 000,00	4 575 000,00
SWEDBANK	1,62%	2022-11-25	4 975 000,00	0,00	4 975 000,00
SPARBANKEN	1,12%	2023-09-30	2 050 000,00	200 000,00	1 850 000,00
STADSHYPOTEK	1,61%	2024-03-30	5 729 916,00	100 016,00	5 629 900,00
Summa			22 279 916,00	550 016,00	21 729 900,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 550 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 200 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 18 979 900 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 3 lån på totalt 9 275 000 kr med villkorsändringsdag under år 2020 (Nästkommende 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 17 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	27 397	28 063
Skuld sociala avgifter och skatter	23 913	33 366
Clearing	539	-3 720
Summa övriga skulder	51 849	57 709

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna sociala avgifter	14 000	13 000
Upplupna räntekostnader	26 446	26 896
Upplupna elkostnader	18 062	18 402
Upplupna vattenavgifter	17 777	17 235
Upplupna värmekostnader	17 440	18 083
Upplupna kostnader för renhållning	9 601	7 012
Upplupna revisionsarvoden	16 000	16 000
Upplupna styrelsearvoden	43 000	38 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	10 098
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	392 300	349 305
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	554 626	514 031

Not Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckning	33 354 000	33 354 000



Styrelsens underskrifter

VÄSTERVIK 13/10-20
Ort och datum

Annette Westerlund
Annette Westerlund

Ingemar Holmberg
Ingemar Holmberg

Marie Thenor
Marie Thenor

Ann-Catrin Andersson
Ann-Catrin Andersson

Christina Kindström
Christina Kindström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 oktober 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Kristina Anderson
Kristina Anderson
Godkänd revisor

Bo Sandebäck
Bo Sandebäck
Föreningsvald revisor

RB BRF Mjödö

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
RB BRF Mjödö 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Mjödö, org.nr 733600-1206

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Mjödö för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30.

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 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den kvalificerade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som godkänd revisor har fullgjort mitt 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.

Den kvalificerade revisorns 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. 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 min (vår) revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig 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 Mjödö för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30 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. Jag som godkänd revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den godkände revisorn 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 den godkände revisorns professionella bedömning och övriga valda revisors 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.

Västervik den 2020-10-13

Västervik den 2020-10-13

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Kristina Anderson
Godkänd revisor



Bo Sandebäck
Förtroendevald revisor