allabrf.se

Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

RBF Garpen 2
Org nr: 716453-0979



allabrf.se

DAGORDNING

a) Stämmans öppnande.

.....

b) Fastställande av röstlängd.

.....

c) Val av stämmoordförande.

.....

d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare.

.....

e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.

.....

f) Val av rösträknare.

.....

g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.

.....

h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.

.....

i) Framläggande av revisorernas berättelse.

.....

j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.

.....

k) Beslut om resultatdisposition.

.....

l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.

.....

m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.

.....

n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.

.....

o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.

.....

p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.

.....

q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.

.....

r) Val av valberedning.

.....

s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.

.....

t) Stämmans avslutande.

.....

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Garpen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 till 2017-12-31

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-11-02 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-01.

Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. betydligt lägre underhåll och reparationskostnader. Föreningens räntekostnader har även minskat p.g.a. omsatt lån.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 633 % till 759 %

I resultatet ingår avskrivningar med 336 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 806 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Garphyttan 5:186 i Örebro Kommun. På fastigheterna finns 43 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastigheternas adress är Garpvägen 28-83 i Garphyttan.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

.

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

Lägenhetsfördelning

3 rok, 1 plan	3 rok, 1 ½ plan	5 rok, 1 ½ plan	Summa
18	15	10	43

Total bostadsarea:	3 881 m²
Årets taxeringsvärde	17 469 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	17 469 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Örebro. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Kabel-TV	Bild AT se AB

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 54 tkr och planerat underhåll för 459 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 184 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 47 kr/m².

För de närmaste 29 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 18 647 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 643 tkr (166 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 643 tkr (166 kr/m²).
Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.
Här kan du välja att visa information om föreningens underhållsfond, t.ex. beräknad förändring av fondsaldo och kommande års kostnader för underhåll samt eventuellt tillgängliga medel för finansiering

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte takfönster	2014
Radonmätning	2014
Mossborttagning/rengöring tak	2015/2017
Statuskontroll lägenheter	2015
Inst. jordfelsbrytare samtl. lgh	2016/2017
Samtliga taknockar	2016

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer, två nya värmepannor samt 5 jordfelsbrytare	159
Huskropp utvändigt, Takrengöring	300

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Leif Eriksson	Ordförande	Stämman	2019
Thomas Åqvist	Vice ordförande	Stämman	2019
Rebecka Axelsson	Sekreterare	Stämman	2019
Kjell Lundgren	Ledamot	Stämman	2018
Imer Shkupolli	Ledamot	Stämman	2018
Catrine Sterky	RB Ledamot	Utsedd av Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emelie Lindskog	Stämman	2018
Sofie Ceder	Stämman	2018
Stefan Eriksson	Utsedd av Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
BoRevision AB	Revisor	Stämman
Roland Blom	Föreningsrevisor	Stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Pernilla Hetebrij	Stämman
Anneli Backman	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Föreningen har föregående år renoverat undertaket i samtliga taknockar och därefter ansågs sig behöva göra om takrengöringen under verksamhetsåret och resultatet blev till det bättre. Föreningen har även engagerat sig i Grannsamverkan tillsammans med Brf Garpen 1 med avsikt att minska risken för inbrott och skadegörelse. Infartsskylten har snyggats till och en anslagstavla har placerats ut. Föreningen har köpt in ett partytält som använts på föreningens trivsel och städtillfällen men som även kan lånas av medlemmarna. Föreningen har monterat jordfelsbrytare i de sista 5 lägenheterna som var kvar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 68.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10.
Årets avgående medlemmar uppgår till 9.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 69.
Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

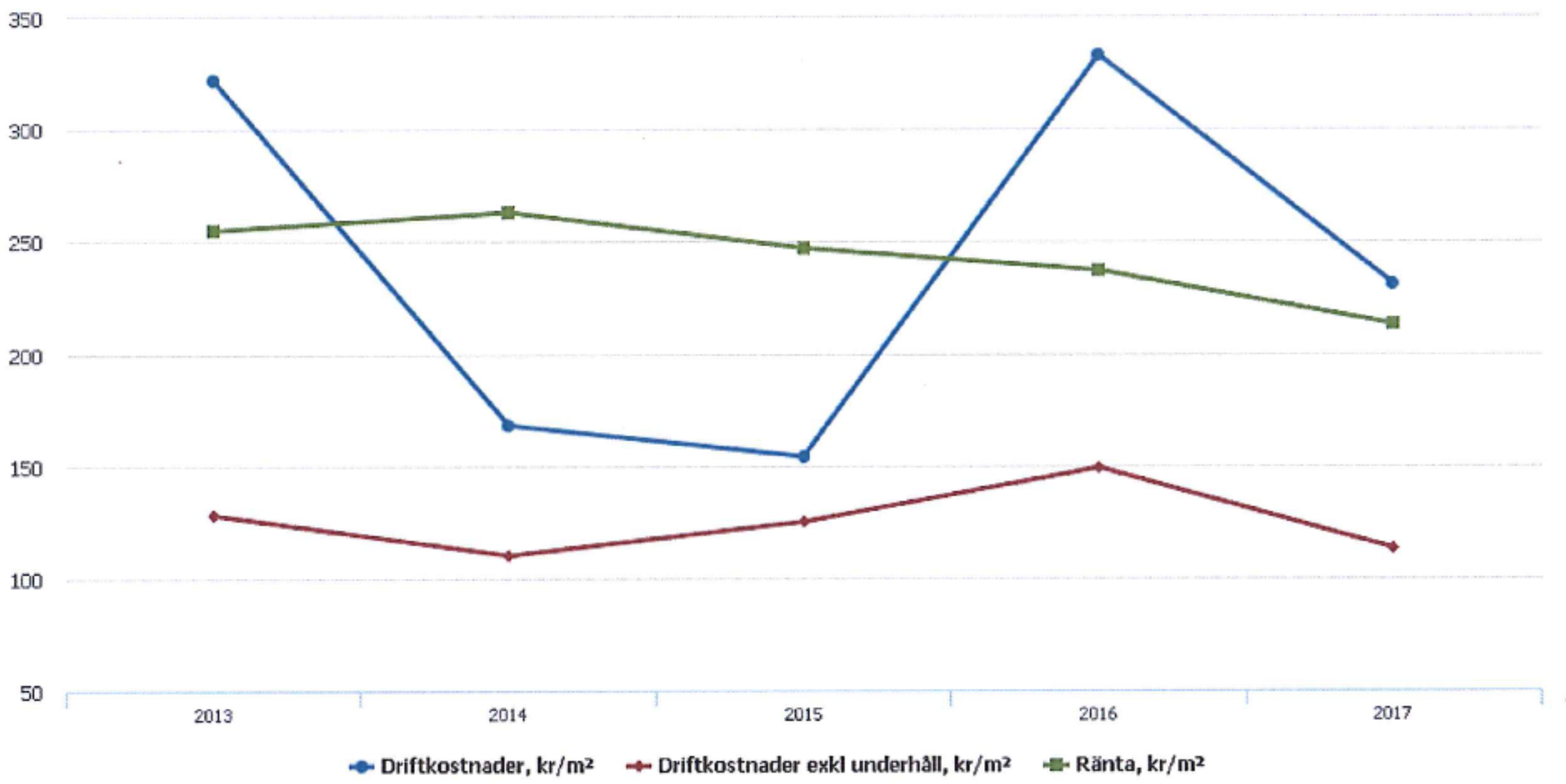
Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2018-01-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 696 kr/m²/år.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 704	2 676	2 649	2 649	2 649
Resultat efter finansiella poster	470	-49	647	557	-4
Årets resultat	470	-49	647	557	-4
Soliditet %	26	24	24	23	21
Likviditet %	759	633	997	753	845
Driftkostnader, kr/m²	231	333	154	168	322
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	113	149	125	110	128
Ränta, kr/m²	213	237	247	263	255

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.

allabrf.se

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 462 990	3 345 172	392 393	-49 108
Disposition enl. årsstämmobeslut			-49 108	49 108
Reservering underhållsfond		643 000	-643 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-459 000	459 000	
Årets resultat				470 195
Vid årets slut	**4 462 990**	**3 529 172**	**159 285**	**470 195**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	343 285
Årets resultat	470 195
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-643 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	459 000
Summa	**629 480**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	**300 000**
Att balansera i ny räkning	**329 480**

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

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning		2 703 648	2 675 640
Övriga rörelseintäkter		6 552	2 080
Summa rörelseintäkter		**2 710 200**	**2 677 720**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 2	-895 973	-1 291 601
Övriga externa kostnader	Not 3	-117 883	-105 392
Personalkostnader	Not 4	-88 787	-91 750
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-335 884	-335 884
Summa rörelsekostnader		**-1 438 526**	**-1 824 627**
Rörelseresultat		**1 271 673**	**853 093**
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag		5934	1 978
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 058	16 698
Räntekostnader och liknande poster		-827 470	-920 877
Summa finansiella poster		**-801 478**	**-902 201**
Resultat efter finansiella poster		**470 195**	**-49 108**
Årets resultat		**470 195**	**-49 108**

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 5	26 702 038	27 037 922
Summa materiella anläggningstillgångar		**26 702 038**	**27 037 922**
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag	Not 6	64 500	64 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**64 500**	**64 500**
Summa anläggningstillgångar		**26 766 538**	**27 102 422**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	2 234
Övriga fordringar		6 497	986
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 7	75 153	72 746
Summa kortfristiga fordringar		**81 650**	**75 966**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 8	6 911 988	6 593 638
Summa kassa och bank		**6 911 988**	**6 593 638**
Summa omsättningstillgångar		**6 993 638**	**6 669 604**
Summa Tillgångar		**33 760 175**	**33 772 026**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 462 990	4 462 990
Fond för yttre underhåll		3 529 172	3 345 172
Summa bundet eget kapital		**7 992 162**	**7 808 162**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		159 285	392 393
Årets resultat		470 195	-49 108
Summa fritt eget kapital		**629 480**	**343 285**
Summa eget kapital		**8 621 642**	**8 151 447**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	24 217 695	24 566 830
Summa långfristiga skulder		**24 217 695**	**24 566 830**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	348 419	346 913
Leverantörskulder		199 178	30 815
Skatteskulder		4 914	5 871
Övriga skulder		36 768	36 942
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	331 560	633 209
Summa kortfristiga skulder		**920 839**	**1 053 749**
Summa Eget kapital och Skulder		**33 760 175**	**33 772 026**

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	120
Bredbandsanslutning	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-459 000	-714 591
Reparationer	-54 102	-150 288
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-131 018	-131 018
Försäkringspremier	-58 686	-52 958
Kabel- och digital-TV	-56 242	-56 581
Återbäring från Riksbyggen	7 300	2 200
Sotning	0	-40 250
Snö- och halkbekämpning	-27 590	-21 071
Drift och förbrukning, övrigt	0	-14 111
Förbrukningsinventarier	-10 392	-10 471
Fordons- och maskinkostnader	-733	0
Vatten	-92 136	-89 374
Fastighetsel	-13 374	-13 089
Summa driftkostnader	**-895 973**	**-1 291 601**

allabrf.se

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-75 930	-73 680
Arvode, yrkesrevisorer	-9 000	-8 725
Övriga förvaltningskostnader	-6 039	-13 421
Kreditupplysningar	0	-1 275
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 120	0
Representation	-7 626	0
Kontorsmateriel	-3 166	-3 512
Medlems- och föreningsavgifter	-4 128	-3 744
Bankkostnader	-1 855	-1 035
Övriga externa kostnader	-2 019	0
Summa övriga externa kostnader	**-117 883**	**-105 392**

Not 4 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-41 450	-48 196
Sammanträdesarvoden	-27 650	-20 904
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 550	-1 913
Övriga kostnadsersättningar	-933	-316
Övriga personalkostnader	0	-4 480
Sociala kostnader	-16 204	-15 941
Summa personalkostnader	**-88 787**	**-91 750**

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

allabrf.se

Not 5 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	44 177 083	44 177 083
Mark	1 548 000	1 548 000
Tillkommande utgifter	652 881	652 881
	46 377 964	**46 377 964**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**46 377 964**	**46 377 964**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-19 011 690	-18 741 094
Tillkommande utgifter	-328 652	-263 064
	- 19 340 342	**- 19 004 158**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-270 596	-270 596
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-65 288	-65 288
	- 335 884	**- 335 884**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**- 19 676 226**	**- 19 340 042**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**26 702 038**	**27 037 922**
Varav		
Byggnader	24 894 797	25 165 393
Mark	1 548 000	1 548 000
Tillkommande utgifter	259 241	324 529
Taxeringsvärden bostäder	17 469 000	17 469 000
Totalt taxeringsvärde	17 469 000	17 469 000
Varav byggnader	*13 169 000*	*13 169 000*

Not 6 Aktier och andelar i intresseföretag

	2017-12-31	2016-12-31
129 garantikapitalbevis á 500 kronor i intresseföretag	64500	64500
Summa aktier och andelar i intresseföretag	**64 500**	**64 500**

allabrf.se

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	61 091	58 686
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 062	14 060
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**75 153**	**72 746**

Not 8 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel, placeringskonto	5 035 569	5 015 512
Transaktionskonto	1 871 419	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	1 573 126
Summa kassa och bank	**6 911 988**	**6 593 638**

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	24 566 114	24 913 743
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-348 419	-346 913
Långfristig skuld vid årets slut	**24 217 695**	**24 566 830**

Långivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,83 %	2018-04-25	4 260 000,00	0,00	0,00	4 260 000,00
SWEDBANK	3,36 %	2018-12-20	3 606 250,00	0,00	0,00	3 606 250,00
SWEDBANK	3,55%	2020-03-27	8 511 215,00	0,00	0,00	8 511 215,00
SWEDBANK	2,43%	2020-12-18	2 321 745,00	0,00	340 000,00	1 981 745,00
SWEDBANK	1,99%	2021-06-23	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
SWEDBANK	1,95%	2022-06-22	4 214 533,00	0,00	7 629,00	4 206 904,00
Summa			**24 913 743,00**	**0,00**	**347 629,00**	**24 566 114,00**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 348 419 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 348 000 kr årligen

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	348 419	346 913
Summa övriga skulder till kreditinstitut	**348 419**	**346 913**

allabrf.se

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	108 439	131 155
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	-7 138	253 348
Upplupna elkostnader	3 715	3 725
Upplupna styrelsearvoden	0	1 013
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 019	4 029
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	224 525	239 939
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**331 560**	**633 209**

Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	30 728 000	30 728 000

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

allabrf.se

Styrelsens underskrifter

Garphyttan 19/4 -2018
Ort och datum

Leif Eriksson

Thomas Åqvist

Rebecka Axelsson

Kjell Lundgren

Imer Shkupolli

Catrine Sterky

Vår revisionsberättelse har lämnats 7/5 2018

Åsa Axell
BoRevision AB
Revisor

Roland Blom
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Garpen nr 2, org.nr. 716453-0979

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Garpen nr 2 för år 2017.

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 2017 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 *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar.*

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från Borevision är ej vid namn vald av föreningsstämman.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 på fel, 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 fel 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min 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 jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Garpen nr 2 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella 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.

Örebro den 7/5 2018

Åsa Axell
BoRevision AB

Roland Blom
Förtroendevald revisor

allabrf.se

RBF Garpen 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Garpen 2 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

Riksbyggen
Rum för hela livet