

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

RB BRF Översten
Org nr: 769617-6309



KALLELSE OCH DAGORDNING

ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Översten

Tid: **Torsdagen den 4 april 2019 kl 18:00**

Lokal: **Pizzeria Taormina, Viksäng Centrum**

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens 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, 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.

Medlem som önskar få visst ärende behandlat vid ordinarie föreningsstämma skall skriftligen anmäla ärendet till styrelsen senast en (1) månad efter räkenskapsårets utgång.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Översten får
 härmed avge årsredovisning för
 räkenskapsåret
 2018-01-01 till 2018-12-31

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.

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Årets resultat är 64 tkr sämre än föregående år. Förändringen beror främst på ökade kostnader för underhåll, reparation och samfällighetsavgifter. Räntekostnaderna har ökat något.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 299% till 429%.

I resultatet ingår avskrivningar med 467 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 409 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Översten 3 i Västerås Kommun. På fastigheterna finns en byggnad med 29 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 2012. Fastighetens adress är Regementsgatan 95-99 i Västerås.

Föreningen ingår i Överstens Samfällighetsförening tillsammans med Riksbyggen Brf Överstinnan och 10 st egna hem. Samfälligheten ansvarar för en körväg, parkering, grönytor, lekplats samt lägenhetsförråd.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
5	7	12	5	29

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	20	9

Total bostadsarea 2 164 m²

Årets taxeringsvärde 46 800 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 46 800 000 kr *mw*

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västerås. 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
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning samt städning
QuickNet	Telefonabonnemang, bredband
Kone AB	Hissar
Serverado	Kabel-TV
FIBRA	Supportavtal

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 20 tkr och planerat underhåll för 16 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.

För de närmaste 8 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 404 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 51 tkr (23 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 210 tkr (97 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen överstiger reserveringen den genomsnittliga underhållskostnaden.

En ökad avsättning till underhållsfonden har skett med stöd av underhållsplanen för året. I budgeten för 2019 har avsättningen höjts till 224 tkr.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2017. [mw](#)

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	16 tkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christer Dahlberg	Ordförande	2020
Yvonne Copley	Sekreterare	2019
Peter Hallman	Ledamot	2019
Malin Hanzén	Ledamot RB	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christer Sundström	Suppleant	2019
Robert Nordström	Suppleant	2019
Carina Laurén	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
BoRevision AB	2019
Per Burman	2019

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ann-Sophie Tersmeden	2019

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Claes Wiktorsson Sammankallande	2019
Carina Lundqvist	2019

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.

Brf Översten har under året genomfört ändrade låsrutiner vid våra 3 entrédörrar, Regementsgatan 95, 97 & 99. I stället för kodlås är det nu dörröppning med hjälp av en låstag, en så kallad plastdroppe.

Föreningen har ingått ett supportavtal med FIBRA efter utbyte av mottagarnod i stadsnätet. [hw](#)

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 42 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 41 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 3 %.

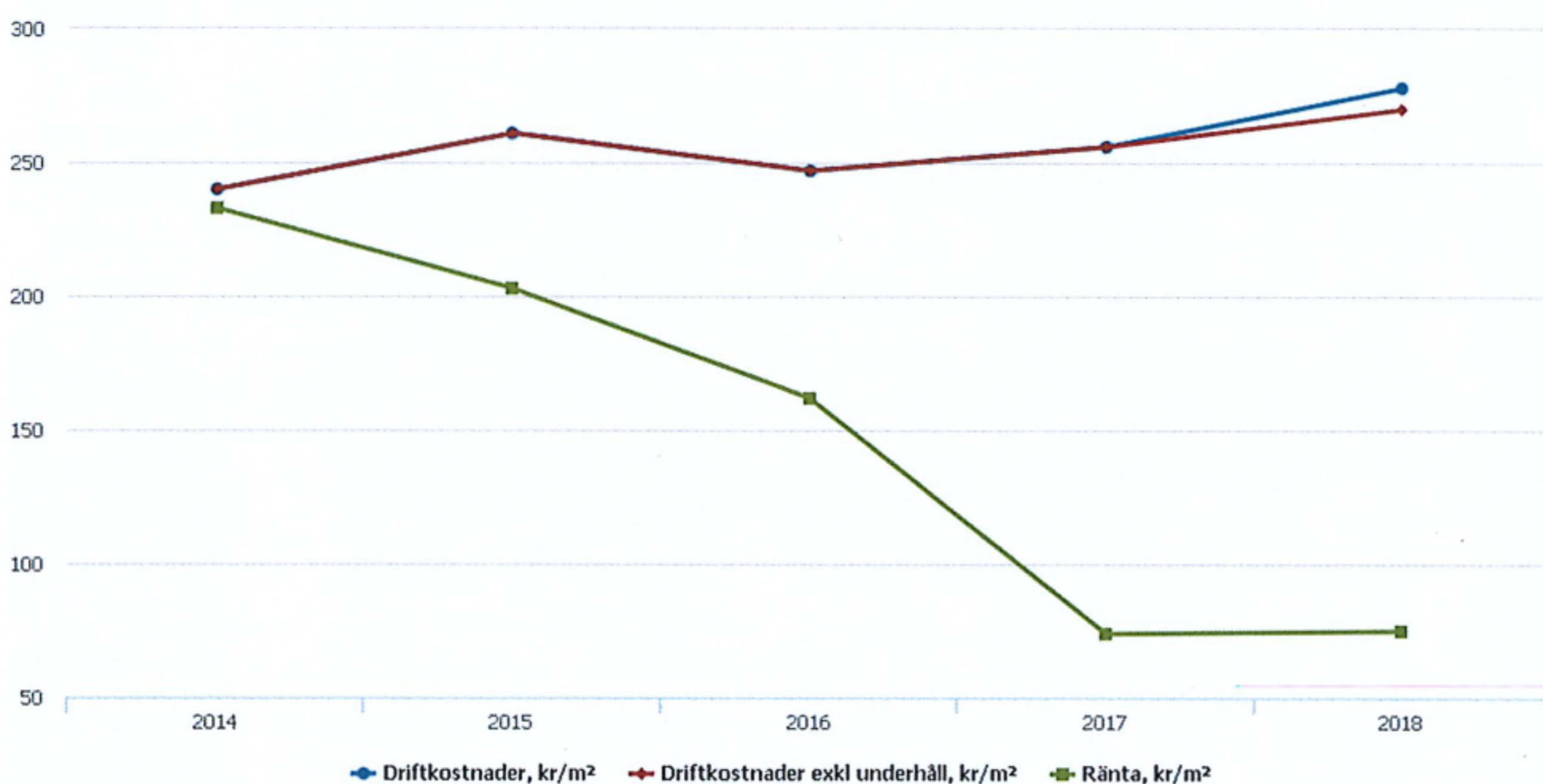
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2019-01-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 598 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.) *hw*

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 450	1 448	1 401	1 392	1 393
Resultat efter finansiella poster	-58	6	-220	-356	-339
Årets resultat	-58	6	-220	-356	-339
Resultat exklusive avskrivningar	409	473	247	111	128
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	199	378	182	46	63
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	97	44	30	30	30
Balansomslutning	58 308	58 650	58 995	59 317	59 950
Soliditet %	75	75	75	75	74
Lividitet %	429	299	221	146	204
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	598	598	581	575	571
Driftkostnader, kr/m ²	278	256	247	261	240
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	270	256	247	261	240
Ränta, kr/m ²	75	74	162	203	233
Underhållsfond, kr/m ²	313	223	179	149	119
Lån, kr/m ²	6 509	6 609	6 753	6 762	6 909



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. *mw*

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	44 760 000	482 400	-1 184 029	6 155
Disposition enl. årsstämmobeslut			6 155	-6 155
Reservering underhållsfond		210 000	-210 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-15 875	15 875	
Årets resultat				-57 784
Vid årets slut	44 760 000	676 525	-1 371 999	-57 784

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-1 177 874
Årets resultat	-57 784
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-210 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	15 875
Summa	-1 429 783

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	- 1 429 783
-----------------------------------	--------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 450 067	1 448 125
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 795	5 322
Summa rörelseintäkter		1 464 862	1 453 448
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-600 763	-554 318
Övriga externa kostnader	Not 5	-242 500	-226 200
Personalkostnader	Not 6	-53 850	-44 126
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-466 901	-466 871
Summa rörelsekostnader		-1 364 014	-1 291 515
Rörelseresultat		100 848	161 933
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	4 176	4 002
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-162 847	-159 780
Summa finansiella poster		-158 631	-155 778
Resultat efter finansiella poster		-57 784	6 155
Årets resultat		-57 784	6 155

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	57 256 362	57 723 263
Summa materiella anläggningstillgångar		57 256 362	57 723 263
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	43 500	43 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		43 500	43 500
Summa anläggningstillgångar		57 299 862	57 766 763
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	1 296
Övriga fordringar		10	10
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	125 679	69 533
Summa kortfristiga fordringar		125 689	70 839
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	882 440	812 395
Summa kassa och bank		882 440	812 395
Summa omsättningstillgångar		1 008 129	883 234
Summa tillgångar		58 307 991	58 649 997 <i>hw</i>

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 760 000	44 760 000
Fond för yttre underhåll		676 525	482 400
Summa bundet eget kapital		45 436 525	45 242 400
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 371 999	-1 184 029
Årets resultat		-57 784	6 155
Summa fritt eget kapital		-1 429 783	-1 177 874
Summa eget kapital		44 006 742	44 064 526
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	13 966 275	14 290 362
Summa långfristiga skulder		13 966 275	14 290 362
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	120 000	11 408
Leverantörsskulder		31 088	31 696
Övriga skulder		740	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	183 146	252 005
Summa kortfristiga skulder		334 974	295 109
Summa eget kapital och skulder		58 307 991	58 649 997 <i>hw</i>

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

Mark är inte föremål för avskrivningar. *hw*

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 294 524	1 294 490
Hyror, p-platser	168 096	169 284
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-12 553	-15 649
Summa nettoomsättning	1 450 067	1 448 125

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar	5 917	2 688
Fakturerade kostnader	540	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	4
Övriga rörelseintäkter	8 338	2 630
Summa övriga rörelseintäkter	14 795	5 322

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-15 875	0
Reparationer	-19 631	-2 515
Samfällighetsavgifter	-232 617	-198 778
Försäkringspremier	-18 348	-17 819
Kabel- och digital-TV	-10 940	-13 825
Återbäring från Riksbyggen	2 250	2 600
Obligatoriska besiktningar	-36 043	-27 812
Förbrukningsinventarier	-667	-11 451
Vatten	-37 329	-35 507
Fastighetsel	-38 977	-41 193
Uppvärmning	-178 355	-179 853
Förvaltningsarvode drift	-14 232	-28 166
Summa driftkostnader	-600 763	-554 318 <i>hw</i>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-192 908	-190 974
IT-kostnader	-8 523	-8 285
Arvode, yrkesrevisorer	-12 475	-9 000
Övriga förvaltningskostnader	-6 450	-900
Kreditupplysningar	-1 575	-660
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 917	-2 688
Representation	-2 733	-3 664
Kontorsmateriel	-5 864	-2 974
Telefon och porto	-1 332	-1 365
Medlems- och föreningsavgifter	-2 320	-2 320
Köpta tjänster	0	-300
Konsultarvoden	-233	0
Bankkostnader	-2 170	-2 295
Övriga externa kostnader	0	-775
Summa övriga externa kostnader	-242 500	-226 200

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Lön till kollektivanställda	-5 824	0
Styrelsearvoden	-32 870	-32 870
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 102	-3 722
Övriga kostnadsersättningar	-1 913	-2 876
Sociala kostnader	-6 141	-4 658
Summa personalkostnader	-53 850	-44 126

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-466 901	-466 871
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-466 901	-466 871

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	4 176	4 002
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	4 176	4 002 <i>hw</i>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-162 712	-159 672
Övriga räntekostnader	-135	-108
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-162 847	-159 780

Not 10 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	55 250 000	55 250 000
Mark	4 500 000	4 500 000
	59 750 000	59 750 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	59 750 000	59 750 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-2 026 737	-1 559 866
	- 2 026 737	- 1 559 866

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader

	-466 901	-466 871
	- 466 901	- 466 871

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut
Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

Byggnader	52 756 362	53 223 263
Mark	4 500 000	4 500 000

Taxeringsvärden

Bostäder	46 800 000	46 800 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	46 800 000	46 800 000
<i>varav byggnader</i>	30 000 000	30 000 000
<i>varav mark</i>	16 800 000	16 800 000

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Andra långfristiga fordringar	43 500	43 500
Summa andra långfristiga fordringar	43 500	43 500

87 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	22 324	18 348
Förutbetalt förvaltningsarvode	46 000	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 503	0
Förutbetald samfällighetsavgift	54 852	51 185
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	125 679	69 533

Not 13 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	33 588	41 064
Transaktionskonto	848 852	771 331
Summa kassa och bank	882 440	812 395

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	14 086 275	14 301 770
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-120 000	-11 408
Långfristig skuld vid årets slut	13 966 275	14 290 362

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,33%	2017-04-11	3 422 154,00	-3 419 009,00	3 145,00	0,00
NORDEA	0,86%	2019-02-02	0,00	3 422 154,00	7 500,00	3 414 654,00
NORDEA	0,86%	2019-01-19	3 522 154,00	0,00	207 995,00	3 314 159,00
STADSHYPOTEK	1,33%	2021-12-30	7 357 462,00	0,00	0,00	7 357 462,00
Summa			14 301 770,00	3 145,00	218 640,00	14 086 275,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 120 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 100 000 kr till betalning inom 5 år efter balansdagen.

Skulder till kreditinstitut

Föreningen har lån som förfaller till betalning under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31 förutom den del som planeras att amorteras under 2019. *hw*

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	8 534	10 978
Upplupna räntekostnader	25 574	25 892
Upplupna elkostnader	3 339	6 915
Upplupna vattenavgifter	3 363	5 870
Upplupna värmekostnader	20 464	41 289
Upplupna revisionsarvoden	15 320	9 600
Upplupna styrelsearvoden	35 966	36 592
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 412	240
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	58 174	114 629
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	183 146	252 005

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	14 990 000	14 990 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

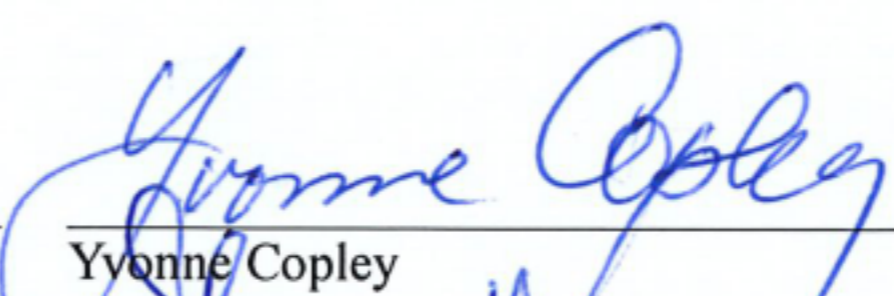
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

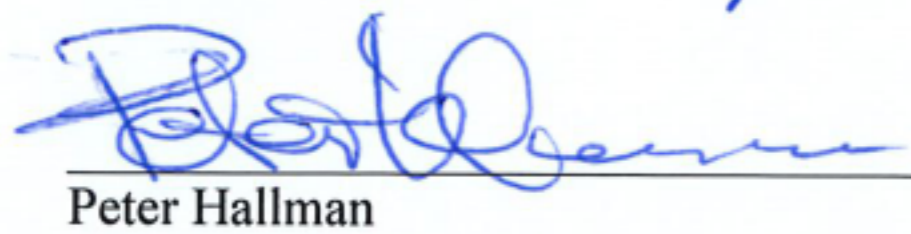
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat. hv

Styrelsens underskrifter

Västerås 2019-03-11
Ort och datum


Christer Dahlberg

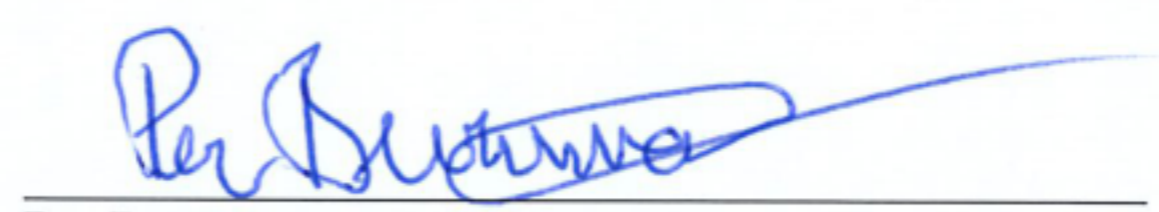

Yvonne Copley


Peter Hallman


Malin Hanzén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019- 03-13


Heléne Maijgren
BoRevision AB


Per Burman
Förtroendevald revisor

RB BRF Översten

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
RB BRF Översten i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Översten, org.nr. 769617-6309

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Översten för år 2018.

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 2018 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 revisionsred i Sverige. Revisornas 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 revisorsred 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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. 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 att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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. *hw*

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 Översten för år 2018 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.

Övriga upplysningar

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

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,

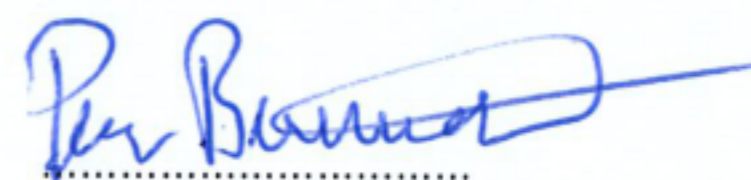
är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Västerås den 13/10 2019


Heléne Majjgren
BoRevision AB


Per Burman
Förtroendevald revisor