

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bogsprödet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2018 - 30 juni 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-11-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-07-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-21 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Sannegårdens Sopsug samfällighet / GUAB. Föreningens andel är 10,4 procent. Samfälligheten förvaltar sophantering.

Styrelsen

Björn Lundqvist	Ordförande	
Tommy Eriksson	Vice ordförande	
Amanda Lindmark	Sekreterare	1 år kvar
Emma Kling	Ledamot	Riksbyggens representant
Inger Winnergård	Ledamot	1 år kvar
Louise Bjäring	Suppleant	
Christian Kindahl	Suppleant	1 år kvar
Elin Rydbäck	Suppleant	Riksbyggens representant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Louise Bjäring, Tommy Eriksson, Emma Kling, Björn Lundqvist och Elin Rydbäck.

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.



Revisorer

Viktor Bengtsson	Ordinarie Extern	PwC
Wanda Klintberg	Ordinarie Intern	
Alexander Forsell	Suppleant Intern	

Valberedning

Dick Henriksson	Sammanställande
Elsemarie Sjöberg	
Mats Thell	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-11-20. Hamnarbetarförbundets festlokal .

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Lindholmen 35:3	2013	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

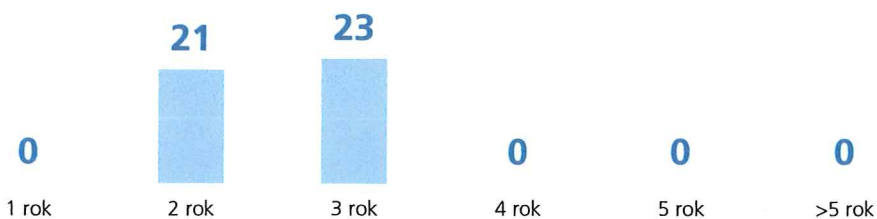
Värdeåret är 2013.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 135 m², varav 3 075 m² utgör lägenhetsyta och 60 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Uthyrd lokal, Sushirestaurang	60 m ²	t.v.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	Nr 15

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Underhållsplanen uppdaterades 20180403.



Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fasadbyte	2019	Garantiarbete NCC
Planerat underhåll	År	Kommentar
Gemensam trädgård	2021	Ga 1

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC 2019
Teknisk förvaltning	SBC 2019
Låssystem, tagar	Aptus, löpande
Hemsida	Loopia 2019
Vatten & avlopp	Göteborg Kretslopp och vatten, löpande
Elavtal, nät	Göteborg energi, löpande
Elavtal, kraft	Luleå energi, löpande
Avläsning, el och vatten	KTC 2019
Dörrautomatik	SafeTeam, löpande
Hisservice	Kone, 2018
Hissbesiktning	Kiwa Inspecta AB 2019
Fastighetsförsäkring	Proinova AB 2019
Telia Tripleplay	Telia AB 2018 - 22
Fjärrvärme	Göteborgs Energi 2014 -
KTC Online	KTC AB 2019
Fastighetskrediter	Nordea AB 2019
Bygglov Inglasning	Göteborgs Stad -2020-10-08
Garageförsäkring GA19	Trygg-Hansa AB 2018

Övrig information

3 st. överlåtelser har skett under verksamhetsåret.

1 st. andrahandsuthyrning har skett under verksamhetsåret.

Föreningen avser att samordna avtalet om gårdsförvaltningen med BRf Akterspegeln.

Föreningens ekonomi

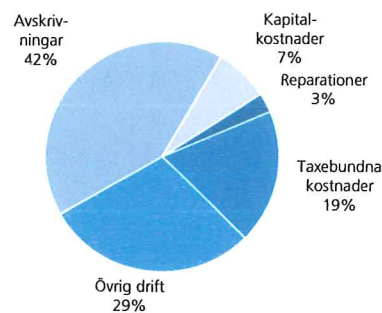
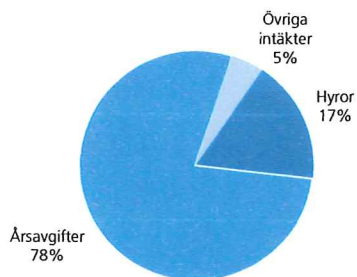
Styrelsen har beslutat att göra en engångsamortering på 1 miljon kronor under verksamhetsåret 2019-2020 då de likvida medlen medger detta utan att äventyra verksamheten.



FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018-2019	2017-2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 149 596	1 087 196
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 435 708	2 749 607
Finansiella intäkter	6 773	9 736
Minskning kortfristiga fordringar	221 819	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	40 082
	2 664 300	2 799 425
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 376 728	1 127 621
Finansiella kostnader	200 480	368 267
Minskning av kortfristiga skulder	13 188	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	83 018
Minskning av långfristiga skulder	106 404	1 158 119
	1 696 799	2 737 025
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 117 097	1 149 596
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	967 501	62 400

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

5-årsbeiktning har utförts under verksamhetsåret 2018-2019 och den har inte godkänts.

Garantiåtgärder på föreningens bägge fastigheter har utförts och pågår. 40% av fasaden ska bytas efter besiktning som gjorts. Utförare är NCC.

Beslutet att byta förvaltare har utförts och varit fyllt med arbete med att få Riksbyggen att lämna över all dokumentation och nycklar mm.

Samarbetet med de BRF:er som ingår i Gemensamhetsanläggningarna utvecklas till att skapa en effektivare förvaltning. Samarbetsgrupper har bildats som träffas 2 gånger per år.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 44 st
Överlåtelser under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 72
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 71

Flerårsöversikt

Nyckeltal	18/19	17/18	16/17	15/16
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	608	608	0	0
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 270	1 197	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 770	9 804	0	0
Elkostnad/m ² totalyta	66	66	0	0
Värmekostnad/m ² totalyta	57	61	0	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	22	0	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	64	117	0	0
Soliditet (%)	81	81	80	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-236	158	8	-100
Nettoomsättning (tkr)	2 431	2 684	2 660	2 584

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 075 m² bostäder och 60 m² lokaler. I och med bytet av förvaltare kan vissa skillnader uppkomma i beräkningen av nyckeltal. Nyckeltalen för 2016/17, 2015/16 är ej omräknade då dessa beräknades utifrån Riksbyggens modell.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	129 730 000	0	0	129 730 000
Fond för yttre underhåll	1 646 422	267 000	0	1 379 422
S:a bundet eget kapital	131 376 422	267 000	0	131 109 422
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 824 964	-267 000	157 818	-1 715 781
Årets resultat	-236 141	-236 141	-157 818	157 818
S:a ansamlad förlust	-2 061 105	-503 141	0	-1 557 964
S:a eget kapital	129 315 317	-236 141	0	129 551 458



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-236 141
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 557 964
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-267 000
summa balanserat resultat	-2 061 105

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	21 959
att i ny räkning överförs	-2 039 146

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2018-2019	2017-2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 430 676	2 684 120
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 032	82 494
Summa rörelseintäkter		2 435 708	2 766 614
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 041 899	-696 989
Övriga externa kostnader	Not 5	-255 753	-372 393
Personalkostnader	Not 6	-79 075	-75 245
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 101 415	-1 105 638
Summa rörelsekostnader		-2 478 142	-2 250 265
RÖRELSERESULTAT		-42 434	516 349
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 773	9 736
Räntekostnader och liknande resultatposter		-200 480	-368 267
Summa finansiella poster		-193 707	-358 531
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-236 141	157 818
ÅRETS RESULTAT		-236 141	157 818



Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-06-30	2018-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8	
	158 083 586	159 185 000
Summa materiella anläggningstillgångar	158 083 586	159 185 000
Finansiella anläggningstillgångar		
Andelar i intresseföretag	Not 9	
	66 000	66 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	66 000	66 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	158 149 586	159 251 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	9 867	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 117 264
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	147 791
		372 957
Summa kortfristiga fordringar	2 274 922	383 282
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	3 637	1 149 596
Summa kassa och bank	3 637	1 149 596
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 278 559	1 532 878
SUMMA TILLGÅNGAR	160 428 145	160 783 878



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		129 730 000	129 730 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 646 422	1 379 422
Summa bundet eget kapital		131 376 422	131 109 422
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 824 964	-1 715 781
Årets resultat		-236 141	157 818
Summa fritt eget kapital		-2 061 105	-1 557 964
SUMMA EGET KAPITAL		129 315 317	129 551 458
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	30 736 725
Summa långfristiga skulder		0	30 736 725
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	30 630 321	0
Leverantörsskulder		109 891	120 928
Skatteskulder		14 900	12 880
Övriga skulder		9 573	3 008
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	348 143	358 879
Summa kortfristiga skulder		31 112 828	495 695
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		160 428 145	160 783 878



Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2016:10, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018-2019	2017-2018
Byggnader	120 år	120 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2018-2019	2017-2018
Årsavgifter	1 906 440	1 906 495
Hysesbortfall	1 000	-2 000
Hyor lokaler momspliktiga	75 183	73 848
Hyor garage	345 000	348 786
Vattenintäkter	-4 252	116 015
Vattenintäkter moms	2 577	4 210
Kallvattenintäkter	20 026	0
Varmvattenintäkter	37 693	0
Elintäkter	105 033	193 791
Elintäkter moms	-79 120	6 348
Överlåtelse	2 276	5 600
Pantsättning	1 820	7 231
Gästlägenhet	17 000	23 794
Öresutjämning	-1	2
	2 430 676	2 684 120



Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018-2019	2017-2018
	Fakturerade inkassokostnader	0	180
	Övriga intäkter	5 032	82 314
		5 032	82 494

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018-2019	2017-2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	74 273	0
	Fastighetsskötsel beställning	4 331	14 849
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	3 478	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 621	-2 180
	Snöröjning/sandning	19 669	29 393
	Städning entreprenad	28 397	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	25 787
	Hissbesiktning	8 840	12 321
	Myndighetstillsyn	6 216	0
	Gård	495	0
	Serviceavtal	12 000	0
	Förbrukningsmateriel	5 721	4 948
	Brandskydd	4 009	0
		174 051	85 118
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	1 213
	Gemensamma utrymmen	2 109	2 758
	Tvättstuga	3 779	1 600
	Entré/trapphus	34 335	0
	Installationer	0	5 686
	Ventilation	0	9 851
	Hiss	25 237	0
	Mark/gård/utemiljö	7 745	0
		73 205	21 109
	Periodiskt underhåll		
	Garage/parkering	21 959	0
		21 959	0
	Taxebundna kostnader		
	El	205 722	206 390
	Värme	179 674	189 745
	Vatten	61 487	67 746
	Sophämtning/renhållning	46 240	53 447
	Grovsopor	4 107	0
		497 229	517 327
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	53 085	30 674
	Markhyra/vägavgift/avgäld	11 459	0
	Tomträttsavgäld	46 403	25 709
	Samfällighetsavgift	28 033	0
	Bredband	128 016	10 612
		266 996	66 995
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	8 460	6 440
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 041 899	696 989



Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018-2019	2017-2018
	Kreditupplysning	306	0
	Medlemsinformation	0	2 454
	Tele- och datakommunikation	-664	3 000
	Juridiska åtgärder	860	0
	Övriga förluster	0	22
	Revisionsarvode extern revisor	-572	14 250
	Föreningskostnader	15 606	9 874
	Fritids- och trivselkostnader	0	257
	Förvaltningsarvode	205 818	333 252
	Förvaltningsarvoden övriga	22 544	0
	Administration	11 855	6 644
	Föreningsavgifter	0	2 640
		255 753	372 393
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018-2019	2017-2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	63 660	60 079
	Sociala kostnader	15 415	15 166
		79 075	75 245
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018-2019	2017-2018
	Byggnad	1 101 415	1 105 638
		1 101 415	1 105 638
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-06-30	2018-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	163 663 000	163 663 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	163 663 000	163 663 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 478 000	-3 372 362
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 101 415	-1 105 638
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 579 414	-4 478 000
	Planenligt restvärde vid årets slut	158 083 586	159 185 000
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	32 000 000	32 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	63 534 000	54 431 000
	Taxeringsvärde mark	44 312 000	30 213 000
		107 846 000	84 644 000



Not 9	ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG	2019-06-30	2018-06-30
	Riksbyggens intresseförening	66 000	66 000
		66 000	66 000

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-06-30	2018-06-30
	Skattekonto	3 805	10 265
	Klientmedel hos SBC	2 113 459	0
		2 117 264	10 265

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-06-30	2018-06-30
	Försäkring	0	15 577
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	357 380
	Vattenintäkter	91 072	0
	Elintäkter	56 719	0
		147 791	372 957

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-06-30	2018-06-30
	Vid årets början	1 379 422	1 103 422
	Reservering enligt stadgar	267 000	276 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 646 422	1 379 422

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-06-30	2019-06-30	2018-06-30	ändringsdag
	Nordea	0,690 %	10 256 813	10 263 217	2020-02-05
	Nordea	0,690 %	10 115 720	10 175 720	2020-02-05
	Nordea	0,720 %	10 257 788	10 297 788	2020-03-13
	Summa skulder till kreditinstitut		30 630 321	30 736 725	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-30 630 321	0	
			0	30 736 725	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 902 241 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.



Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-06-30	2018-06-30
	Fastighetsinteckningar	33 933 000	33 933 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-06-30	2018-06-30
---------------	---	-------------------	-------------------

Ei	0	14 587
Värme	0	6 871
Vatten	0	11 131
Extern revisor	0	20 000
Arvoden	56 090	69 285
Sociala avgifter	17 623	0
Ränta	25 406	22 413
Avgifter och hyror	249 024	203 980
Digital-TV	0	10 612
	348 143	358 879

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Under sommar och höst 2019 har arbetet med att byta fasaden fortgått och arbetet är ännu inte godkänt.

Alla brandvarnare har under hösten bytts ut för alla medlemmar och i gemensamhetslokaler samt uthyrningslokal.

Ett tillfälligt avtal gällande GA 19 (Gårdsförvaltning) har upprättats med Riksbyggen för att åtgärda missförhållanden som kvarstår gällande fram till och med 2020-06-30.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 19 / 11 2019

Björn Lundqvist
Ordförande



Tommy Eriksson
Vice ordförande



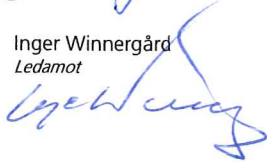
Amanda Lindmark
Sekreterare



Emma Kling
Ledamot

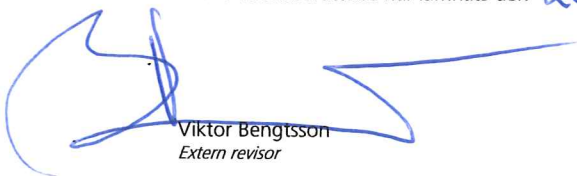


Inger Winnergård
Ledamot

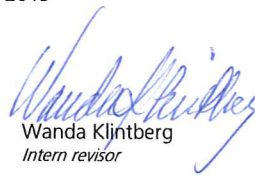


Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 / 11 2019

Viktor Bengtsson
Extern revisor



Wanda Klintberg
Intern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Bogsprötet, org.nr 769622-4091

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Bogsprötet för räkenskapsåret 1 juli 2018 – 30 juni 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad 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 auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Bogsprötet för räkenskapsåret 1 juli 2018 – 30 juni 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad 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.

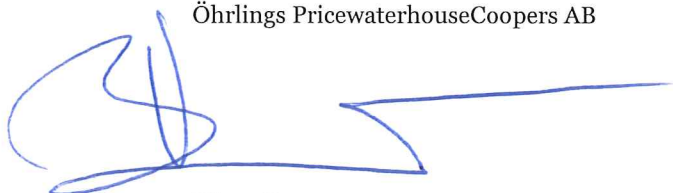
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

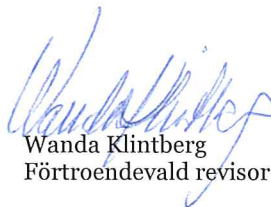
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 20 november 2019

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Viktor Bengtsson
Auktoriserad revisor



Wanda Klintberg
Förtroendevald revisor