



HSB – där möjligheterna bor

STYRELSEN FÖR BRF RIGGEN PÅ NORRA ÄLVSTRANDEN

Org. nr: 769610-3493

**får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret**

2019.01.01 - 2019.12.31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för **Brf Riggen på Norra Älvstranden.**

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Brf Riggen på Norra Älvstranden är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheten/fastigheterna Sannegården 44:1 i Göteborgs Kommun. Det finns i denna fastighet sammanlagt 53 lägenheter, 28 garageplatser och 3 motorcykelplatser.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.

Totala lägenhetsytan är 4423 kvm.

Total lokalyta är 336 kvm garage under markplan.

I fastigheten finns 2 bostadshus med adresserna Barken Storegrunds gata 1 samt Barken Beatrices Gata 2-8.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar i Göteborg och Bohuslän

Föreningens 53 st bostäder fördelar sig enligt följande:

8 st 1 r o k
17 st 2 r o k
18 st 3 r o k
8 st 4 r o k
2 st 5 r o k)

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Föreningen disponerar två tvättstugor, en på Barken Beatrices Gata 8 samt en på Barken Storegrunds gata 7. Vidare har föreningen tillgång till 2 cykelrum, ett på Barken Storegrunds gata 1 samt på Barken Beatrices gata 14. Det finns en föreningslokal i källarplanet på Barken Storegrunds gata 7. Denna föreningslokal kan medlemmarna hyra och det finns övernattningsmöjlighet. Lokalen är försedd med bl a toalett, pentry och bäddsoffa. Bokning sker via hemsidan www.riggen.se.

Tvättstugorna, cykelrummen och parkeringsdäcket är gemensamma för de tre bostadsrättsföreningarna Riggen, Fören och Masten som ligger runt gården. Dessa gemensamma utrymmen förvaltas av Samfällighetsföreningen Skrovet, vilken de tre föreningarna gemensamt äger.

PK



Fastighetens tekniska status

Enligt föreningens stadgar skall avsättning till föreningens underhållsfond göras årligen med beaktande av kommande underhållsbehov enligt underhållsplan.

Avseende 2019 avsattes sammanlagt 289 000 kronor till underhållsfonden som då uppgick till 389 207 kronor. Ur fonden disponerades sedan samma belopp. Vid årets slut fanns noll kronor fonderat.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter ett planerat och kontinuerligt underhåll och en underhållsplan har under året fastställts i samarbete med föreningens ekonomiska förvaltare, HSB Göteborg.

Fastighetsförvaltning

För en sammanhållen teknisk förvaltning har föreningarna ingående i samfällighetsföreningen Skrovet gemensamt via Skrovet och var för sig tecknat avtal med HSB. Vissa avtal för media, värme och vatten kvarstår liksom tidigare år.

Avtal finns bl a med:

- HSB Göteborg
- Telenor (Fd Bredbandsbolaget)
- Göteborg Vatten
- Göteborg Energi Nät AB
- Vinga Hiss AB
- GUAB

Föreningens Ekonomi

Föreningen har fem fastighetslån på sammanlagt 41 miljoner kronor

Under 2019 har ett av lånen satts om och i samband med detta gjordes en extra amortering på 400 000 kr den 16/8 2018. Tillsammans med den ordinarie amorteringen har då föreningens skuld minskat med ca 1 000 000 kr.

Den övergripande målsättningen för finansförvaltningen inom Brf Rikken är att:

- Säkerställa föreningens kort- och långfristiga tillgång på kapital
- Uppnå bästa möjliga finansnetto med hänsyn taget till en kostnads och risknivå som långsiktigt främjar föreningens mål.
- Anpassa den finansiella strategin och hanteringen av finansiella risker efter föreningens verksamhet så att en långsiktigt stabil kapitalstruktur uppnås och bibehålls.

Föreningen har mycket god ekonomi.

Taxeringsvärde och fastighetsskatt

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets slut 141 000 kkr.

Fastigheten beskattas med full fastighetsavgift f.n. 0,3% av taxeringsvärdet eller 1377 kr/lgh (lägsta av dessa två beräkningar).

AK



Samfälligheten Skrovet

Inom kvarteret är 6 bostadshus uppförda åt tre bostadsrättsföreningar (brf Riggen, Brf Masten och Brf Fören) på tre fastigheter, Sannegården 44:1, 2 och 3.

De tre fastigheterna har en gemensamhetsanläggning (Skrovet) i vilken garage med tillhörande trapphus och hissar, tillfartsramp, kör och gångtor, grönytor, lekplats, belysning, 2 cykelrum, 2 tvättstugor, föreningslokal, ventilationsanläggningar, ledningar för vatten, avlopp, och dagvatten, undercentral för fjärrvärme inkl ledningar, kabel-TV anläggning inkl grundutbud, el- och teleledningar, vattenmätare och elmätare för gemensam el, samt andra för fastigheten erforderliga anläggningar ingår. Riggens andelstal i samfälligheten uppgår till ca 32%. Riggen har även en andel i områdets sopsug som också är en gemensamhetsanläggning vars drift sköts i Samfällighetsföreningen Eriksberg.

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Årsavgifter

Årsavgiften för 2019 är oförändrad med en genomsnittlig årsavgift om ca 755kr/m² och år. Ingen avgiftshöjning är planerad för 2020.

Balkonginglasning

Under året har arbetet med inglasning av våra balkonger fortsatt. Bygglovsansökan skickades in i Januari 2019 och efter en lång behandlingstid avslogs tyvärr vår ansökan av Byggnadsnämnden. Överklagan av beslutet skickades in till Länsstyrelsen i Oktober 2019.

Inbrott

Under året har föreningen drabbats av inbrott i källare vid 3 tillfällen. Samtliga tre inbrott är polisanmälda.

Det är oklart hur inbrottstjuvarna tagit sig in genom ytterdörr men Styrelsen har uppmanat medlemmar att inte släppa in okända samt inte dela ut portkod el dyl. Styrelsen har, efter konsultation av sakkunniga förstärkt brytskyddet på våra källardörrar.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts

- **Trapphusbelysning och målning av trapphus**
Belysningen i våra trapphus på Barken Beatrices gata är nu utbytt till energieffektiv LED belysning samt att vi i samband med detta målade om trapphusen. Belysning och målning i Barken Storegrunds gata 1 är sedan tidigare utförd.
- **Belysning utomhus**
I Skrovets regi har belysningen på gården bytts ut.
- **VVC**
I Skrovets regi har arbete med undersökning och reparationer av felaktiga installationer i värme- och vattenledningssystemet fortsatt under 2019.

Under året har följande reparationer gjorts

Inga större reparationer har gjorts under året.

AK

Qu

Förväntad framtida utveckling

Styrelsens prioriteringar för 2020 och framåt är främst att genomföra de planerade underhålls-åtgärderna enligt underhållsplan.

Vid underhållsgenomgång med HSB har flera potentiellt större underhållsbehov identifierats, såsom åtgärd av ventilationsproblematiken och problem med läckage, samt utbyte av portkodssystemet.

På fem års sikt är det främst ränteutvecklingen som kommer att påverka föreningen och kan föranleda behov av hyreshöjningar på sikt. Även behov av att tidigarelägga underhållsåtgärder främst inom Skrovet (läckage i garage och cykelrum, uppgradering av tvättstugor, säkring lekplats enligt lagkrav)

Dock arbetar styrelsen ständigt med att motverka detta så långt det går genom att se över möjligheter till extra amorteringar, strikt kostnadskontroll och en översyn av hur vi placerar våra likvida medel.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24/4 2019. I stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar och 3 fullmakter

Föreningen hade vid årets början 80 medlemmar och vid årets slut 82. Tillkommande medlemmar har varit 12 samt avgående 10. Under året har 9 (5) lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Annika Martinsson	ordförande
Bengt Göran Dahlman	sekreterare
Khon Tong	ledamot
Cecilia Kjellman	ledamot t o m 2019 09 10
Malin Jovanovic Gunnarsson	kassör
Mattias Bodén	ledamot
Damir Badjnevici	ledamot

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:

Annika Martinsson
Bengt Göran Dahlman
Mattias Bodén
Khon Tong

Cecilia Kjellman avgick i september och skall ersättas.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Styrelsen, två i förening.

Revisorer har varit Arthur Kozak med Susanne Andersson som suppleant, båda från BoRevision AB, valda av föreningen.

Valberedning har varit

Berit Jonsson (ordf), Marina Bengtsson och Kristoffer Eklund, valda av stämman.

AK

Annika

FLERÅRSÖVERSIKT

Resultat och ställning, tkr	<u>2 019</u>	<u>2 018</u>	<u>2 017</u>	<u>2 016</u>	<u>2 015</u>
Nettoomsättning	3 625	3 359	3 329	3 609	3 611
Resultat efter finansiella poster	263	61	338	-4 534	252
Balansomslutning	123 292	124 408	125 134	125 708	125 891
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	755	755	755	755	755
Fond för yttre underhåll	0	100	0	1 855	1 630
Soliditet i %	66	66	65	65	68

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Medlemsinsatser	82 250 000	0	0	82 250 000
Fond för yttre underhåll	100 207	0	-100 207	0
S:a bundet eget kapital	82 350 207	0	-100 207	82 250 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-689 069	61 158	100 207	-527 704
Årets resultat	61 158	-61 158	262 781	262 781
S:a ansamlad vinst/förlust	-627 911	0	362 988	-264 923
S:a eget kapital	81 722 296	0	262 781	81 985 077

*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 289 000 kr samt disposition ur med 389 207 kr.




RESULTATDISPOSITION

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Enligt de nya stadgarna som antogs 2017 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-527 704
Årets resultat	<u>262 781</u>
	-264 923

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	-264 923
---------------------	----------

PK



Brf Rikken På Norra Älvstranden

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 625 446	3 358 646
Övriga rörelseintäkter	Not 2	64 114	17 806
Summa rörelseintäkter		3 689 560	3 376 452
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 543 967	-1 731 421
Underhållskostnader	Not 4	-463 273	-188 793
Övriga externa kostnader	Not 5	-102 641	-103 276
Personalkostnader	Not 6	-125 802	-123 377
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-845 265	-845 265
Summa rörelsekostnader		-3 080 948	-2 992 132
Rörelseresultat		608 612	384 320
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	92	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-345 923	-323 162
Summa finansiella poster		-345 831	-323 162
Årets resultat	Not 10	262 781	61 158

PK



Brf Rikken På Norra Älvstranden**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 120 700 126 121 545 391

Inventarier

Not 12 0 0

120 700 126 121 545 391

Summa anläggningstillgångar

120 700 126**121 545 391****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 13 66 71

Övriga fordringar

Not 14 2 548 114 2 771 990

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 15 37 534 84 218

2 585 714 2 856 279

Kassa och bank

6 392

6 392

Summa omsättningstillgångar

2 592 106**2 862 671****Summa tillgångar****123 292 232****124 408 062**

TK

Am

Brf Rikken På Norra Älvstranden**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

82 250 000

82 250 000

Underhållsfond

0

100 207

82 250 000

82 350 207

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-527 704

-689 069

Årets resultat

262 781

61 158

-264 923

-627 911

Summa eget kapital

81 985 077**81 722 296****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 16

40 550 000

41 662 500

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 17

600 000

450 000

Leverantörsskulder

0

115 857

Skatteskulder

25 254

81 506

Övriga kortfristiga skulder

Not 18

0

18 092

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

131 901

357 811

757 155

1 023 266

Summa skulder

41 307 155**42 685 766****Summa Eget kapital och skulder****123 292 232****124 408 062**

PK



Brf Rikken På Norra Älvstranden

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	262 781	61 158
Avskrivningar	845 265	845 265
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 108 046	906 423
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	89 302	-19 728
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-416 111	212 606
Kassaflöde från löpande verksamhet	781 237	1 099 301
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-962 500	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-962 500	-1 000 000
Årets kassaflöde	-181 263	99 301
Likvida medel vid årets början	2 696 990	2 597 689
Likvida medel vid årets slut	2 515 727	2 696 990

RK

Am

Brf Rikken På Norra Älvstranden

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Ombyggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 50 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 21,4 % på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

AK

Am

Brf Rikken På Norra Älvstranden

Noter		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 341 448	3 062 994
	Hyror	272 500	273 600
	Övriga intäkter	11 498	22 052
		3 625 446	3 358 646
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga intäkter*	64 114	17 806
	*Varav ersättning från Länsförsäkringar för 'slutfaktura Sjövalla'	58 781	0
	*Varav återbäring från Länsförsäkringar	4 533	17 284
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	115 347	333 419
	Övriga avgifter	48 294	45 327
	Förvaltningsarvoden	118 812	116 596
	Övriga driftskostnader	1 261 514	1 236 079
		1 543 967	1 731 421
Not 4	Underhållskostnader		
	Byggnad invändigt	450 604	128 110
	VVS	12 669	0
	Byggnad utvändigt	0	58 183
	Markytor	0	2 500
		463 273	188 793
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	92 331	70 861
	Övriga externa kostnader	10 310	32 415
		102 641	103 276
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	93 750	90 500
	Löner och andra ersättningar	4 250	5 500
	Sociala kostnader	27 802	27 377
		125 802	123 377
Not 7	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	845 265	845 265
		845 265	845 265
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga ränteintäkter	92	0
		92	0
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	345 243	322 048
	Övriga finansiella kostnader	680	1 114
		345 923	323 162
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	262 781	61 158
	Avsättning till underhållsfond	-289 000	-289 000
	Disposition ur underhållsfond	389 207	188 793
	Resultat efter underhållspåverkan	362 988	-39 049

AK

Aur

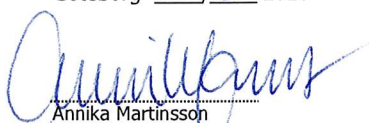
Brf Rikken På Norra Älvstranden

Noter	2019-12-31	2018-12-31			
Not 11 Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärde	91 911 101	91 911 101			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	91 911 101	91 911 101			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 865 710	-8 020 445			
Årets avskrivningar	-845 265	-845 265			
Utgående avskrivningar	-9 710 975	-8 865 710			
Bokfört värde byggnader	82 200 126	83 045 391			
Bokfört värde mark	38 500 000	38 500 000			
Bokfört värde byggnader och mark	120 700 126	121 545 391			
Taxeringsvärde för Sannegården 44:1					
Byggnad - bostäder	77 000 000	71 000 000			
	77 000 000	71 000 000			
Mark - bostäder	64 000 000	41 000 000			
	64 000 000	41 000 000			
Taxeringsvärde totalt	141 000 000	112 000 000			
Not 12 Inventarier					
Ingående anskaffningsvärde	6 584	6 584			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 584	6 584			
Ingående avskrivningar	-6 584	-6 584			
Utgående avskrivningar	-6 584	-6 584			
Bokfört värde	0	0			
Not 13 Kundfordringar					
Hyses och avgiftsfordringar	66	71			
	66	71			
Not 14 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	2 509 335	2 690 598			
Skattekonto	6 208	75 899			
Övrigt	32 571	5 493			
	2 548 114	2 771 990			
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	37 534	66 934			
Upplupna intäkter	0	17 284			
	37 534	84 218			
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788755380	1,05%	2020-01-15	7 017 500	450 000
Nordea	39788847803	0,84%	2020-09-16	15 660 000	0
Nordea	39788890520	0,75%	2021-02-17	8 142 500	150 000
Nordea	39788913237	0,54%	2022-08-16	10 330 000	0
				41 150 000	600 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					40 550 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					38 150 000
Ställda säkerheter:					
Fastighetsinteckningar				46 150 000	46 150 000

Brf Rikken På Norra Älvstranden

Noter	2019-12-31	2018-12-31
Not 17 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	600 000	450 000
Not 18 Övriga kortfristiga skulder		
Arbetsgivaravgifter	0	0
Övriga kortfristiga skulder	0	18 092
	0	18 092
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	27 967	41 947
Övriga upplupna kostnader	55 693	0
Förutbetalda hyror och avgifter	48 241	315 864
	131 901	357 811

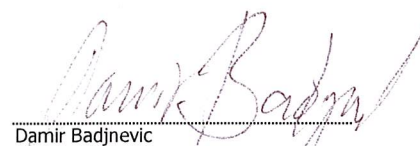
Göteborg 10 / 3 2020



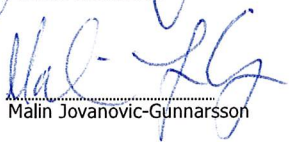
Annika Martinsson



Bengt Göran Dahlman



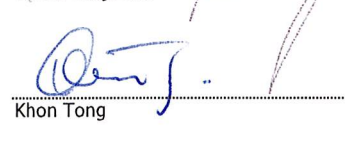
Damir Badjovic



Malin Jovanovic-Gunnarsson



Mattias Bodén



Khon Tong

Min revisionsberättelse har 20-03-13 avgivits beträffande denna årsredovisning


Arthur Kozak
BoRevision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Riggen på Norra Älvstranden, org.nr. 769610-3493

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Riggen på Norra Älvstranden för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 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 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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.

PK

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Rikken på Norra Älvstranden för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 13 / 3 2020



Arthur Kozak

BoRevision AB