
Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

RB BRF Gångaren 1
Org nr: 716420-4716



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Gångaren 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2018-09-01 till 2019-08-31

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 Stockholms kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 070 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 644 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 503 m², vilket motsvarar 6 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Flanören 3 i Stockholms Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 98 lägenheter samt 5 uthyrningslokaler uppförd. Fastighetens adress är Mariebergsgatan 11-19 och Sankt Göransgatan 121-153.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector försäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
45	26	24	3	98

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	Mc-platser
5	74	4

Total tomtarea	3 620 m ²
Total bostadsarea	7 314 m ²
Total lokalarea	1 604 m ²

Årets taxeringsvärde	294 800 000 kr kr
Föregående års taxeringsvärde	246 700 000 kr kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m²
GK Franchising AB	177
Moris Livs HB	109
Sub Stockholm AB	85

Intäkter från lokallhyror utgör ca 16,49 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. 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
Städning och entrémattor	Cleanday
Hissbesiktning	Hissbesiktningar i Sverige AB
Kabel-TV	ComHem AB
Fastighetsskötsel	Storholmen

Teknisk status

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 468 tkr och planerat underhåll för 732 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 16 132 tkr för de närmaste 30 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 538 tkr. Avsättning till underhållsfonden för verksamhetsåret har skett med 445 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Målning trapphus	554 000 kr
Installation mätartavla och stigarledning	38 000 kr
Installation led i garage	78 000 kr
Bromsbyte hissar	62 000 kr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Pontus Netré	Ordförande	2021
Christian Hansson	Sekreterare	2021
Peter Unge	Vice ordförande	2020
Wenche Özdemir	Ledamot	2020
Bo Nordlin	Ledamot	2020
Rolf Elsner	Ledamot	2021
Anela Coso	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Aldijana Fagerlin	Suppleant	2020
Florence Gardinier	Suppleant	2021
Michelle Grundin	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marta Gessler	Förtroendevald revisor	2020
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Urban Castelius	2020

Valberedning	Kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Sjöberg	Sammanställande	2020
Allan Stenman		2020

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.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 145 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 145 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett

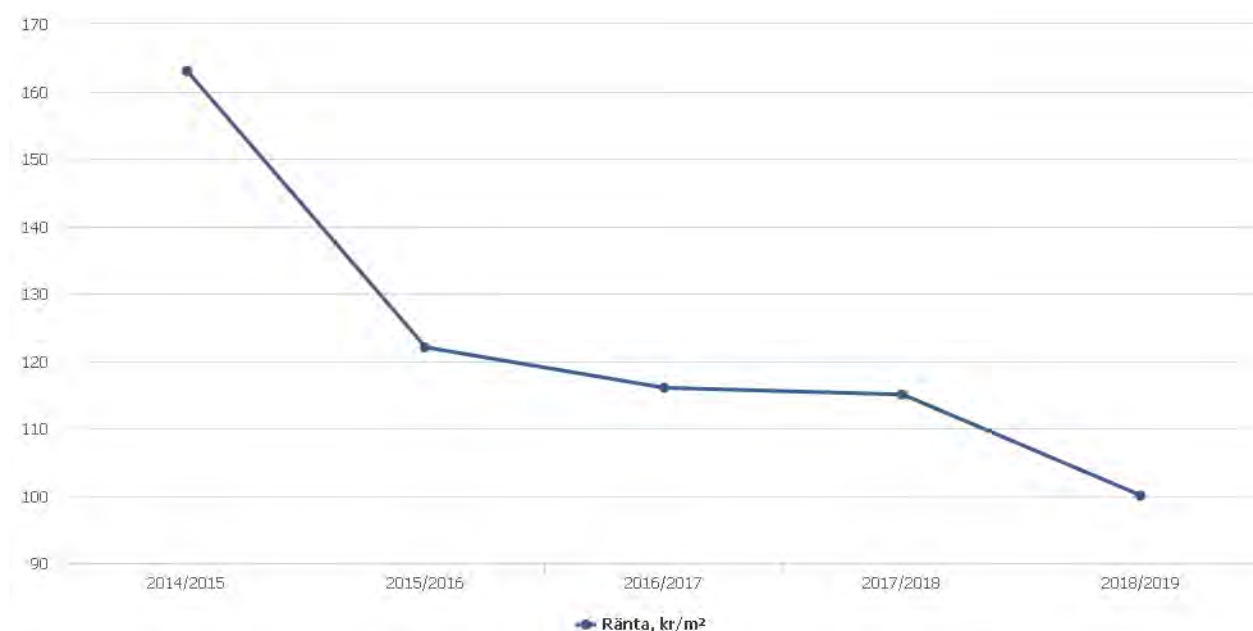
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2010-10-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2018/2019 uppgick i genomsnitt till 574 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	6 401	6 339	6 356	6 345	6 343
Årets resultat	-425	2	267	254	79
Resultat exklusive avskrivningar	1 644	2 072	2 315	2 302	2 127
Balansomslutning	301 970	304 911	307 127	308 391	310 419
Soliditet %	81	80	80	79	79
Likviditet %	86	131	147	118	123
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	574	574	574	574	574
Ränta, kr/m ²	100	115	116	122	163
Lån, kr/m ²	6 243	6 524	6 783	6 951	7 215
Skuldkvot %	8,65	9,13	9,51	9,76	10,11



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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	237 759 000	3 053 643	4 485 081	1 650
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 650	-1 650
Reservering underhållsfond		445 000	-445 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-732 296	732 296	
Årets resultat				-425 384
Vid årets slut	237 759 000	2 766 347	4 774 027	-425 384

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	4 486 731
Årets resultat	-425 384
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-445 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	732 296
Summa	4 348 643

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning

4 348 643

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 401 517	6 339 277
Övriga rörelseintäkter		38 783	34 469
Summa rörelseintäkter		6 440 300	6 373 746
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 3	-3 683 772	-3 122 064
Övriga externa kostnader	Not 4	-271 739	-260 489
Personalkostnader	Not 5	-121 205	-91 271
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-2 069 944	-2 069 944
Summa rörelsekostnader		-6 146 660	-5 543 768
Rörelseresultat		293 640	829 978
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	Not 7	14 112	14 112
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	52	390
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-733 188	-842 830
Summa finansiella poster		-719 024	-828 328
Resultat efter finansiella poster		-425 384	1 650
Årets resultat		-425 384	1 650

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	298 719 488	300 767 651
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	174 252	196 033
Summa materiella anläggningstillgångar		298 893 740	300 963 684
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	147 000	147 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		147 000	147 000
Summa anläggningstillgångar		299 040 740	301 110 684
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	2 799	3
Övriga fordringar	Not 14	162 676	221 514
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	96 416	68 219
Summa kortfristiga fordringar		261 891	289 736
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 667 387	3 510 760
Summa kassa och bank		2 667 387	3 510 760
Summa omsättningstillgångar		2 929 278	3 800 496
Summa tillgångar		301 970 018	304 911 180

Balansräkning

Belopp i kr	2019-08-31	2018-08-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	237 759 000	237 759 000	
Fond för yttre underhåll	2 766 346	3 053 643	
Summa bundet eget kapital	240 525 346	240 812 643	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	4 774 027	4 485 081	
Årets resultat	-425 384	1 650	
Summa fritt eget kapital	4 348 643	4 486 731	
Summa eget kapital	244 873 990	245 299 374	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	53 676 851	56 676 851
Summa långfristiga skulder		53 676 851	56 676 851
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 000 000	1 500 000
Leverantörsskulder	Not 18	134 470	82 575
Skatteskulder	Not 19	71 466	136 700
Övriga skulder	Not 20	277 508	261 722
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	935 734	953 958
Summa kortfristiga skulder		3 419 178	2 934 956
Summa eget kapital och skulder		301 970 018	304 911 180

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
Installation Aptus	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	4 198 632	4 198 632
Hyror, lokaler	1 055 758	1 034 376
Hyror, garage	1 127 358	1 127 400
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-31 047	-71 947
Debiterad fastighetsskatt	50 816	50 816
Summa nettoomsättning	6 401 517	6 339 277

Not 3 Driftkostnader

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Underhåll	-732 269	-403 692
Reparationer	-467 991	-300 676
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-322 946	-308 026
Samfällighetsavgifter	-24 428	-19 391
Försäkringspremier	-82 521	-77 645
Kabel- och digital-TV	-114 752	-107 487
Återbäring från Riksbyggen	2 200	2 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 086	-14 427
Serviceavtal	-10 503	0
Obligatoriska besiktningar	-35 615	-34 295
Bevakningskostnader	-6 442	-11 758
Snö- och halkbekämpning	-8 481	-16 870
Statuskontroll	-1 875	0
Förbrukningsinventarier	-19 643	-8 752
Vatten	-137 766	-134 929
Fastighetsel	-220 851	-198 819
Uppvärmning	-805 957	-789 554
Sophantering och återvinning	-144 020	-148 896
Förvaltningsarvode drift	-546 825	-549 348
Summa driftkostnader	-3 683 772	-3 122 064

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Förvaltningsarvode administration	-170 122	-119 304
Arvode, yrkesrevisorer	-31 154	-35 977
Övriga förvaltningskostnader	-31 437	-72 682
Kreditupplysningar	-3 333	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 084	-14 646
Telefon och porto	-10 574	-9 061
Medlems- och föreningsavgifter	-4 900	-4 900
Bankkostnader	-3 134	-3 920
Summa övriga externa kostnader	-271 739	-260 489

Not 5 Personalkostnader

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Styrelsearvoden	-91 000	-70 400
Utbildning	-1 613	0
Sociala kostnader	-28 592	-20 871
Summa personalkostnader	-121 205	-91 271

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Avskrivning Byggnader	-2 048 163	-2 048 163
Avskrivning Installationer	-21 781	-21 781
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 069 944	-2 069 944

Not 7 Resultat från andelar i koncernföretag

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Resultat från andelar i Intresseföreningen	14 112	14 112
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	14 112	14 112

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	52	390
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	52	390

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-09-01	2017-09-01
	2019-08-31	2018-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-732 948	-842 404
Övriga räntekostnader	-240	-426
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-733 188	-842 830

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Byggnader	232 382 803	232 382 803
Mark	79 566 000	79 566 000
Anslutningsavgifter	131 871	131 871
	312 080 674	312 080 674
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	312 080 674	312 080 674

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-11 181 152	-9 132 989
Anslutningsavgifter	-131 871	-131 871
	- 11 313 023	- 9 264 860

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 048 163	-2 048 163
	- 2 048 163	- 2 048 163

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**- 13 361 186** **- 11 313 023****Restvärde enligt plan vid årets slut****298 719 488** **300 767 651****Varav**

Byggnader	219 153 488	221 201 651
Mark	79 566 000	79 566 000

Taxeringsvärden

Bostäder	276 000 000	229 000 000
Lokaler	18 800 000	17 700 000

Totalt taxeringsvärde**294 800 000** **246 700 000***varav byggnader**151 600 000* *140 800 000**varav mark**143 200 000* *105 900 000*

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Installationer	217 814	0
	217 814	0
Årets anskaffningar		
Installationer	0	217 814
	0	217 814
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	217 814	217 814
Årets avskrivningar		
Installationer	-21 781	-21 781
	- 21 781	- 21 781
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	-43 562	-21 781
	- 43 562	- 21 781
Restvärde enligt plan vid årets slut	174 252	196 033
Varav		
Installationer	174 252	196 033

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Andelar i Riksbyggen	147 000	147 000
Summa andra långfristiga fordringar	147 000	147 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Avgifts- och hyresfordringar	2 799	3
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	2 799	3

Not 14 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattekonto	162 676	221 514
Summa övriga fordringar	162 676	221 514

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	51 203	45 947
Förutbetalda driftkostnader	22 450	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	13 550	13 370
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 213	8 902
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	96 416	68 219

Not 16 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Handkassa	6 578	4 120
Bankmedel	857	857
Transaktionskonto	2 659 952	3 505 783
Summa kassa och bank	2 667 387	3 510 760

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	55 676 851	58 176 851
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 000 000	-1 500 000
Långfristig skuld vid årets slut	53 676 851	56 676 851

Kreditgivare	Räntesats [*]	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,13%	2019-11-28	11 640 985,00	0,00	0,00	11 640 985,00
SEB	1,03%	2020-03-28	7 937 500,00	0,00	500 000,00	7 437 500,00
SEB	1,09%	2020-04-28	1 640 985,00	0,00	0,00	1 640 985,00
SEB	1,01%	2020-10-28	9 091 937,00	0,00	500 000,00	8 591 937,00
SEB	1,33%	2021-04-28	9 674 500,00	0,00	0,00	9 674 500,00
SEB	1,81%	2022-01-28	12 904 437,00	0,00	750 000,00	12 154 437,00
SEB	1,61%	2022-09-28	5 286 507,00	0,00	750 000,00	4 536 507,00
Summa			58 176 851,00	0,00	2 500 000,00	55 676 851,00

Not 18 Leverantörskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Leverantörskulder	134 470	82 575
Summa leverantörskulder	134 470	82 575

Not 19 Skatteskulder

	2019-08-31	2018-08-31
Skatteskulder	71 466	136 700
Summa skatteskulder	71 466	136 700

Not 20 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Mottagna depositioner	220 747	216 247
Skuld för moms	51 721	41 455
Avräkning hyror och avgifter	5 040	4 020
Summa övriga skulder	277 508	261 722

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	135 193	137 556
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	56 473	0
Upplupna elkostnader	16 816	13 167
Upplupna vattenavgifter	22 617	0
Upplupna värmekostnader	33 642	34 020
Upplupna kostnader för renhållning	49 220	104 197
Upplupna revisionsarvoden	35 000	35 000
Upplupna styrelsearvoden	150 742	120 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	436 031	510 018
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	935 734	953 958

Not 22 Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckningar	77 280 000	77 280 000

Not 23 Eventualförpliktelser**Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

Styrelsens underskrifter

Stockholm 2019-11-04

Ort och datum



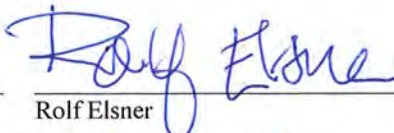
Pontus Netré



Christian Hansson




Peter Unge



Rolf Elsner



Wenche Özdemir



Bo Nordlin



Anela Coso

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-12-18



KPMG AB
Auktoriserad revisor



Marta Gessler
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Gångaren 1, org. nr 716420-4716

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Gångaren 1 för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31.

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 augusti 2019 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 upp-lyser, 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss 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 revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Gångaren 1 för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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.

Solna den 18 december 2019

KPMG AB



Anna Lundeborn-Bengtsson

Auktoriserad revisor



Marta Gessler

Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RB BRF Gångaren 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Gångaren 1 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

