

**Årsredovisning
BRF Riksby
2022/2023**



Kallelse till föreningsstämma

Datum och tid: onsdagen den 29 november 2023 kl. 18.30

Lokal: Engelska skolans aula, Riksbyvägen 48

Dagordning:

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
18. Avslutande

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Riksby

Org.nr. 702001-7807

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-09-01 - 2023-08-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Styrelsens uppdrag

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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 1942-06-03, föreningens ekonomiska plan registrerades 1947-01-15 och nuvarande stadgar registrerades 2020-09-01 hos bolagsverket.

Föreningen är ett sk. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed ett äkta privatbostadsföretag.

Fastighetsfakta

Fakta om föreningens fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enl. nedan

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bomullen 4, 5, 6, 7, 9 och 10	1942	Stockholm
Damasten 1 och 2	1942	Stockholm
Näsduken 1, 3, 6 och 7	1942	Stockholm
Ryan 1	1942	Stockholm
Sammeten 3	1942	Stockholm
Slöjan 5	1942	Stockholm
Vadmalen 3, 7 och 8	1942	Stockholm

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningens mark är upplåten med tomträtt.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna byggdes 1942 och består av 20 flerbostadshus. Värdeåret är 1942.

Byggnadsytan utgörs av 16 014 kvm lägenhetsyta och 1 557 kvm lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 318 lägenheter med bostadsrätt och 43 lokaler med hyresrätt.

Lägenheterna fördelas enligt nedan;

1	rok	126 st
2	rok	144 st
3	rok	48 st

Parkering/Garage

Föreningen har 63 parkeringsplatser utomhus, 15 platser i kallgarage och 10 platser i varmgarage. Därutöver 11 platser för MC/moped i (1) varmgarage.

Byggnadens tekniska status

Stambyte	1998/99
Fasadputs	pågående arbete
Målning fönster	2015

Brf Riksby

Org.nr. 702001-7807

Medlemsinformation

Medlemslägenheter	318 st
Överlåtelse under året	30 st
Beviljade andrahandsuthyrningar	14 st

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

Styrelsen

Sophia Røjning	Ordförande
Irina Cirmizi	Ledamot
Inger Haglund	Ledamot
Marie Johnil	Ledamot
Pär Norgren	Ledamot
Jakob Forssell	Ledamot
Tommie Johansson	Ledamot

Simon Danielsson	Suppleant
Marie-Louise Domander	Suppleant
Michael Strand	Suppleant

Revisorer

Björn Sjödin	Extern revisor Focus revision AB
Jan Stigwall	Ordinarie internrevisor

Valberedning

Johanna Danielsson	
Kerstin Nörler	Sammanställande
Peter Larm	
Jan Stigwall	
Randa Kals	

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden, av dessa 12 planerade och två extrasammanträden.

Stämman

Ordinarie stämman hölls onsdagen 23 november 2022.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har haft en städdag på våren med inhyrd container.

Styrelsen har skickat ut 4 medlemsbrev.

Tvättstuga 1 totalrenoverades under räkenskapsåret. Föreningen har tagit ny lån på 1,5 MSEK i samband med detta.

Styrelsen uppdaterade tillsammans med teknisk förvaltare underhållsplanen.

Projektet med fasad renovering fortsätter enligt underhållsplanen.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god med låg belåningsgrad och god likviditet.

Resultatet för verksamhetsåret var negativt, där de största negativa avvikelserna från den lagda budgeten var kostnaderna för renoveringen av tvättstuga samt fjärrvärme och vatten.

Avgiftshöjning

Avgifterna höjdes för bostäder med 5% f.o.m. 2023-04-01 och med ytterligare 6% f.o.m. 2023-09-01. Styrelsen beslutat att höja avgifter för garage och parkeringsplatser f.o.m 2024-01-01.

Skatter och avgifter

För inkomståret 2023 var den kommunala fastighetsavgiften 1 589 kr per bostadslägenhet.

För föreningens lokaler uppgick fastighetsskatten till 121 360 kr och motsvarar 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Föreningens säte är Stockholm län, Stockholms kommun.

Flerårsjämförelse*

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	12 745 523	12 255 020	11 633 463	11 633 366	11 598 229
Res. efter finansiella poster	-750 494	170 226	-159 782	8 069	-1 820
Soliditet (%)	28,91	30,63	30,33	30,00	32,91
Kassalikviditet (%)	15,60	22,55	32,79	209,04	138,20
Årsavgift/m2 bostadsrättsyta	699	684	652	652	652
Lån/m2 bostadsrättsyta	1 741	1 676	1 713	1 773	1 519
Elkostnad/m2 totalyta	29	27	19	18	18
Värmekostnad/m2 totalyta	234	217	215	187	194
Vattenkostnad/m2 totalyta	46	38	44	33	31

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	310 680	448 965	10 074 021	1 500 000	851 233
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			1 218 408		-1 218 408
Årets resultat					-750 494
Belopp vid årets utgång	310 680	448 965	11 292 429	1 500 000	-1 117 669

Resultatdisposition

Förslag till disposition av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står
balanserat resultat
årets resultat

-367 175
-750 494
-1 117 669

Styrelsen föreslår att
till fond för yttre underhåll reserveras
i ny räkning överföres

1 218 408
-2 336 077
-1 117 669

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande
resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	<u>12 745 523</u> 12 745 523	<u>12 255 020</u> 12 255 020
Rörelsens kostnader			
Reparation och Underhåll		-1 057 030	-695 280
Drift	3	-9 237 053	-8 509 147
Administrationskostnader	4	-525 615	-594 820
Fastighetsskatt		-626 662	-604 402
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5 & 6	<u>-1 532 652</u> -12 979 012	<u>-1 421 133</u> -11 824 782
Rörelseresultat		-233 489	430 238
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 302	101
Räntekostnader		<u>-518 307</u> -517 005	<u>-260 113</u> -260 012
Resultat efter finansiella poster		-750 494	170 226
Årets resultat		<u>-750 494</u>	<u>170 226</u>

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR**

Not

2023-08-31

2022-08-31

Anläggningstillgångar**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader

5

38 518 278

38 857 110

Inventarier, verktyg och installationer

6

567 793

79 566

Summa materiella anläggningstillgångar

39 086 071

38 936 676

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga fordringar

4 300

4 300

Summa finansiella anläggningstillgångar

4 300

4 300

Summa anläggningstillgångar

39 090 371

38 940 976

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

6 380

3 116

Övriga fordringar

55 281

58 774

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

737 971

728 179

Summa kortfristiga fordringar

799 632

790 069

Kassa och bank

Kassa och bank

3 112 960

3 307 043

Summa kassa och bank

3 112 960

3 307 043

Summa omsättningstillgångar

3 912 592

4 097 112

SUMMA TILLGÅNGAR

43 002 963

43 038 088

BALANSRÄKNING

2023-08-31

2022-08-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	759 645	759 645
Uppskrivningsfond	1 500 000	1 500 000
Fond för yttre underhåll	11 292 429	10 074 020
Summa bundet eget kapital	13 552 074	12 333 665

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-367 175	681 000
Årets resultat	-750 494	170 220
Summa fritt eget kapital	-1 117 669	851 220

Summa eget kapital	12 434 405	13 184 885
---------------------------	-------------------	-------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	7	5 452 500	11 645 000
Övriga skulder		40 000	40 000
Summa långfristiga skulder		5 492 500	11 685 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	7	22 426 994	15 191 000
Leverantörsskulder		666 831	1 205 608
Aktuell skatteskuld		53 268	62 508
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 928 965	1 709 073
Summa kortfristiga skulder		25 076 058	18 168 189

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 002 963	43 038 088
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Brf Riksby

Org.nr. 702001-7807

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-233 489	430 238
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 532 652	1 421 133
Erhållen ränta m.m.		1 302	101
Erlagd ränta		-518 307	-260 113
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		782 158	1 591 359
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-3 264	-3 116
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-6 299	-198 094
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-538 777	538 547
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		210 652	12 926
Kassaflöde från den löpande verksamheten		444 470	1 941 622
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	5	-1 125 130	-1 000 469
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	6	-556 917	0
Försäljning av inventarier, verktyg och installationer		0	116 550
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 682 047	-883 919
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		1 462 500	0
Amortering långfristiga lån		-419 006	-583 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 043 494	-583 000
Förändring av likvida medel		-194 083	474 703
Likvida medel vid årets början		3 307 043	2 832 340
Likvida medel vid årets slut		3 112 960	3 307 043

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Antal år
Byggnader	66,6
Förbättringsarbeten	20-66
Inventarier, verktyg och maskiner	3-5

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt stadgarna med 0,3% av fastigheternas taxeringsvärde.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2	Nettoomsättning	2022/2023	2021/2022
	Årsavgifter	11 189 291	10 960 942
	Hysesintäkter	1 199 926	1 113 455
	Övrigt	159 740	180 623
	Erhållna bidrag - Elstöd	69 992	0
	Försäkringsersättning	126 574	0
		12 745 523	12 255 020
Not 3	Drift	2022/2023	2021/2022
	Fastighetsel	504 046	480 565
	Fjärrvärme	4 120 542	3 805 095
	Vatten	814 299	666 803
	Avfallshantering	139 695	255 985
	Grovsopor	11 875	8 665
	Fastighetsförsäkringar	203 800	189 424
	Tomträttsavgäld/arrende	1 439 515	1 265 146
	Förvaltningsarvode	836 952	1 112 191
	Övrig drift	1 166 329	725 273
		9 237 053	8 509 147

NOTER

Not 4	Administrationskostnader	2022/2023	2021/2022
	Revisionsarvoden	29 500	34 750
	Styrelsearvoden	230 000	280 000
	Lagstadgade sociala avgifter	50 213	58 947
	Övrigt	<u>215 902</u>	<u>221 123</u>
		525 615	594 820
Not 5	Byggnader	2023-08-31	2022-08-31
	Ingående anskaffningsvärde	70 147 956	69 147 487
	Inköp	<u>1 125 130</u>	<u>1 000 469</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 273 086	70 147 956
	Ingående avskrivningar	-31 290 846	-29 925 390
	Årets avskrivningar	<u>-1 463 962</u>	<u>-1 365 456</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 754 808	-31 290 846
	Utgående redovisat värde	38 518 278	38 857 110
	Redovisat värde byggnader	37 557 829	37 856 641
	Redovisat värde markanläggningar	<u>960 449</u>	<u>1 000 469</u>
		38 518 278	38 857 110
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:		406 136 000
	varav byggnader:		190 400 000
Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2023-08-31	2022-08-31
	Ingående anskaffningsvärde	383 649	529 337
	Inköp	556 917	0
	Försäljningar/utrangeringar	<u>0</u>	<u>-145 688</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	940 566	383 649
	Ingående avskrivningar	-304 083	-277 544
	Försäljningar/utrangeringar	<u>0</u>	<u>29 138</u>
	Årets avskrivningar	-68 690	-55 677
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-372 773	-304 083
	Utgående redovisat värde	567 793	79 566
Not 7	Skulder till kreditinstitut	2023-08-31	2022-08-31
	Stadshypotek 4,43% 230901	6 622 000	6 622 000
	Stadshypotek 1,04% 250630	4 255 000	4 370 000
	Stadshypotek 4,40% 230901	7 353 000	7 353 000
	Stadshypotek 4,18% 240130	796 994	801 000
	Stadshypotek 0,87% 240630	7 390 000	7 690 000
	Stadshypotek 4,09% 260330	1 462 500	0
	Kortfristig del av långfristig skuld	<u>-22 426 994</u>	<u>-15 191 000</u>
		5 452 500	11 645 000
	Lån med samma förfallotid/ränta redovisas som klump, således redovisas inte samtliga lån separat.		
	Lån som villkorsändras räkenskapsåret 2022/2023 motsvarar 22 161 994 kr (2021/2022 14 776 000 kr).		
	Planerad amortering räkenskapsår 2023/2024 573 012 kr (2022/2023 415 000 kr).		
	Skulder som uppskattas förfalla senare än 5 år = 25 014 434 kr		
Not 8	Ställda säkerheter	2023-08-31	2022-08-31
	Fastighetsinteckningar	34 482 000	32 982 000

NOTER

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet
Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Sophia Røjning

Jakob Forssell

Inger Haglund

Tommie Johansson

Marie Johnil

Pär Norgren

Irina Cirmizi

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

Björn Sjödin
Auktoriserad revisor

Jan Stigwall
Intern revisor

Följande handlingar har undertecknats den 8 november 2023



Brf Riksby 22_23 - Årsredovisning.pdf

(83794 byte)

SHA-512: 3c749b008fe4cb68351861dabb7a13d85d39b
5f5c3a9d441a546be6e02e3fa78ba2b43f8136987909f2
5b24eb8908b55d0aae93c31a817e0e9c2ce031616492b

Underskrifter

2023-11-06 21:33:02 (CET)



Eva Sophia Rebecka Røjning, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-11-06 21:37:11 (CET)



Jan Erik Stigwall, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-11-07 09:54:22 (CET)



Irina Cirmizi, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-11-07 09:55:10 (CET)



Tommie Johansson, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-11-07 13:06:18 (CET)



Jakob Forssell, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-11-07 13:08:24 (CET)



Inger Haglund, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-11-07 13:09:50 (CET)



Marie Johnil, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-11-07 13:25:20 (CET)



Pär Åke Norgren, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2023-11-08 10:42:49 (CET)



Björn Johansson Sjödin, Focus revision

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning Brf Riksby 2022/2023

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

1ae1915f7bba48484b82487b7ccc77afb4a2c01667a0840ed5ea8e78534cef28f1b316d54d680f8fe43fc7c49f9010989d41da223db1ec4da55961f2a757ac36



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS. Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Riksby
Org.nr. 702001-7807

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Riksby för räkenskapsåret 2022-09-01 -- 2023-08-31.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde 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 för BRF Riksby för räkenskapsåret 2022-09-01 -- 2023-08-31 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 revisorssed 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.

Stockholm den dagen som framgår av vår elektroniska underskrift

Björn Sjödin

Auktoriserad revisor

Jan Stigwall

Intern revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel <https://validatesignit.hogia.se/>. För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

Styrelsens propositioner

Proposition 1: Projektering för att ta fram underlag avseende fönster

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att låta styrelsen anlita extern part för att ta fram projekteringsunderlag för att fortsätta utreda vad som ska ske med föreningens fönster. Styrelsen ska ta in minst tre olika offerter för detta.

Proposition 2: Projektering för att undersöka husgrunden

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att låta styrelsen anlita extern part för att ta fram projekteringsunderlag för husgrunderna. Styrelsen ska ta in minst tre olika offerter för detta och kommer att kalla till informationsmöten för att informera om projektet.

Proposition 3: Byta föreningens lås

Då vår nuvarande partner för serviceavtal av nyckel- och låssystem har sagt upp avtalet behöver vi se över möjliga alternativ. Styrelsen föreslår att stämman ger styrelsen mandat att ta in minst tre offerter och att upphandla nytt låssystem. Styrelsen kommer att kalla till en extrastämma för beslut.

Inkommen motion:

Motion till stämman BRF Riksby 2023-11-29

Motion apropå den ökande brottsligheten

Motion: att styrelsen ges i uppdrag att sammanställa och genomföra lämpliga åtgärder för att försöka förebygga brott i området.

T ex:

Samarbete med lokal polis kring Grannsamverkan

Genomföra aktiviteter som ytterligare stärker gemenskapen bland föreningens medlemmar

Aktivt informera medlemmarna om läget vad gäller brott och brottslighet, och vad man som medlem bör vara vaksam på (t ex vad gäller tecken på droghandel i området)

Information från Samverkan mot brotts hemsida, apropå inbrott:

”36 procent minskning av inbrott med Grannsamverkan.

Den utvärdering som Samverkan mot brott (SAMBO) genomfört av Grannsamverkans effekter är klar. Resultatet är tydligt, Grannsamverkan gör stor skillnad med en genomsnittlig minskning av inbrott med 36 % i Grannsamverkansområden jämfört med 8 % i kontrollområden.”

/Stefan Marling, Vadmalsvägen 25

Styrelsens svar:

Styrelsens förslag är att medlemmarna i föreningen upprättar en grannsamverkan som dessa medlemmar ansvarar för. Styrelsens förslag är att styrelsen inte ansvarar för denna grupp eller dess aktiviteter. Styrelsen föreslår därför att motionen avslås och att ansvaret läggs över på medlemmarna.

VALBEREDNINGENS FÖRSLAG TILL STYRELSE

Ledamöter

Ledamöter som valdes på två år vid förra stämman

Sophia Rörström

Marie Johnil

Omval på två år

Inger Haglund

Michael Strand

Nyval på två år

Rasmus Löfgren

Omval på ett år

Irina Cirmizi

Tommie Johansson

Suppleanter

Marie-Louise Domander (omval)

Olle Löfgren (nyval)

Tina Back (nyval)

Revisorer:

Björn Sjödin (Focus revision – extern)

Jan Stigwall (Vadmalsvägen 2)

Totalt arvode att fördela inom styrelsen:

240.000:- d v s samma som föregående år

VALBEREDNINGENS FÖRLAG TILL VALBEREDNING

Kerstin Nörler, sammankallande (omval)

Jan Stigwall (omval)

Johanna Danielsson (omval)

Randa Kals (omval)

Peter Larm (omval)

Mats Hall (nyval)

Bromma 2023-10-19

Styrelsens propositioner extra info

Det kommer vara begränsat med tid på årsstämman, därför informerar styrelsen lite extra om de propositioner vi lagt fram för beslut.

Projektering för att ta fram underlag avseende fönster

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att låta styrelsen anlita extern part för att ta fram projekteringsunderlag för att fortsätta utreda vad som ska ske med föreningens fönster. Styrelsen ska ta in minst tre olika offerter för detta.

På informationsmötet den 8 november 2023 informerades det om olika alternativ för fönster, både renovering och byte. För att ta reda på vad som är mest ekonomiskt och bäst för föreningen vill nu styrelsen låta en extern part göra en större undersökning av våra fönster för att föreningen ska kunna ta ett beslut.

En sammanfattning från informationsmötet med de frågor som ställdes kommer att läggas upp på föreningens hemsida.

Projektering för att undersöka husgrunden

Styrelsen föreslår att stämman beslutar att låta styrelsen anlita extern part för att ta fram projekteringsunderlag för husgrunderna. Styrelsen ska ta in minst tre olika offerter för detta och kommer att kalla till informationsmöten för att informera om projektet.

Då vi haft stora problem med råttor har styrelsen låtit Anticimex filma ett antal hus där problemen varit mer omfattande för att få en bättre bild av vad problemet beror på. Filmningen visade att det finns trasiga rör från byggåret 1942 och att marken är underminerad. Detta måste givetvis åtgärdas. Styrelsen vill nu anlita en extern part för att få reda på hur omfattande problemet är och vad som måste göras. Detta kommer göras i liknande form som fönsterprojektet.

Byta föreningens lås

Då vår nuvarande partner för serviceavtal av nyckel- och låssystem har sagt upp avtalet behöver vi se över möjliga alternativ. Styrelsen föreslår att stämman ger styrelsen mandat att ta in minst tre offerter och att upphandla nytt låssystem. Styrelsen kommer att kalla till en extrastämma för beslut.

Styrelsen informerades i slutet av oktober att vår nuvarande part säger upp serviceavtal för nyckel- och låssystem och dessvärre hade avtalet bara en månads uppsägningstid. Vi har haft diskussioner med nuvarande part men inte nått någon överenskommelse om nytt avtal då systemet inte underhålls av ASSA längre. Detta innebär att styrelsen för tillfället inte kommer kunna beställa nya nycklar eller lägga till behörighet till exempelvis garage. Då detta är ett problem som vi anser är relativt akut kommer vi att kalla till extrastämma när vi vet vad det kommer att kosta att byta föreningens alla lås och nycklar.