

Årsredovisning

BRF Riksby

2023/2024



KALLELSE TILL FÖRENINGSSTÄMMA

Datum och tid: onsdagen den 27 november 18.30-20.30

Plats: Engelska skolans aula, Riksbyvägen 48, Bromma

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 2023-09-01 - 2024-08-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10
- underskrifter	13

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. Föreningen har en aktuell underhållsplan.

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.

Brf Riksby

Org.nr. 702001-7807

Byggnadens tekniska status

Stambyte	1998/99
Fasadputs	pågående arbete
Målning fönster	2015

Medlemsinformation

Medlemslägenheter	318 st
Överlåtelser under året	31 st
Beviljade andrahandsuthyrningar	22 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
Michael Strand	Ledamot
Rasmus Löfgren	Ledamot
Tommie Johansson	Ledamot

Olle Löfgren	Suppleant
Marie-Louise Domander	Suppleant
Tina Back	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	
Mats Hall	

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden, av dessa 12 planerade och ett extrasammanträde.

Stämman

Ordinarie stämman hölls onsdagen 29 november 2023.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Föreningen har haft två städdagar på våren och hösten med inhyrd container och cykelauktion.
- Styrelsen har genomfört brandsyn 4 gånger.
- Tre större vattenskador har åtgärdats.
- Teknisk förvaltare och styrelsen agerade på 268 ärenden.
- Styrelsen uppdaterade tillsammans med teknisk förvaltare underhållsplanen.
- Projektet med fasad- och fönsterrenovering har pausats.
- Fastighetsnära insamling (FNI) ska från 2027 enligt krav skötas av bostadsföreningen. Styrelsen har påbörjat arbetet.
- Entrédörrar inklusive lås renoverades.
- Styrelsen har beställt elektroniskt lås till gästlägenheten som ska installeras under hösten 2024.
- Lås installerats på sopkärl.
- Ny lås- och nyckelleverantör - Stockholms Låsservice City.
- Inventering av föreningens nycklar genomförts.
- OVK har genomförts. Åtgärder för godkännande pågår.
- Spill- och dagvattensystem har undersökts och styrelsen har beställt reparation som ska genomföras under hösten 2024.
- Styrelsen har undersökt och beställt energieffektiviserande åtgärder inklusive byte av radiatorventiler och termostater under hösten 2024.

Brf Riksby

Org.nr. 702001-7807

- 7 (sju) pallkragar har köpts in och finns tillgängliga för medlemmar att hyra.
- Stenplattor lagts runt grillplats under hösten 2023.
- Ny avgasare och styrenhet till vattenvärmsystemet.
- Rensning av hängrännor genomförts.
- Ny hyresgäst på Kvarnbacksvägen 131. Tidigare frisör, nu café.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är frisk med låg belåningsgrad och stabila intäkter.

Resultatet för verksamhetsåret var negativt och likviditetssituation har försämrats på grund av höjda kostnader för underhåll och renovering.

Avgiftshöjning

Avgifter för bostäder höjdes inte under räkenskapsåret men styrelsen tog beslut om att höja dem med 20% fr.o.m 2024-10-01.

Skatter och avgifter

För inkomståret 2024 var den kommunala fastighetsavgiften 1 630 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.

Flerårsöversikt

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning	13 773 260	12 745 523	12 255 020	11 633 463	11 633 366
Res. efter finansiella poster	-2 338 929	-750 494	170 226	-159 782	8 069
Soliditet (%)	24,73	28,91	30,63	30,33	30
Kassalikviditet (%)	12,17	15,60	22,55	32,79	209,04
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr/kvm)	762	699	684	652	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89	88	89	90	
Skuldsättning per kvm total yta (kr/kvm)	1 532	1 564	1 506	1 539	
Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta (kr/kvm)	1 705	1 741	1 676	1 712	
Sparande per kvm total yta (kr/kvm)	21	37	89	68	
Räntekänslighet (%)	2	2	2	3	
Energikostnad per kvm total yta (kr/kvm)	349	305	278	274	

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 16 014 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 17 821 kvadratmeter.

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat är negativt i år och detta beror på flera olika faktorer.

Räntehöjningar drabbar föreningen succesivt då räntan på alla lån förutom ett sättes om under senaste två åren. Det sista lånet med låg ränta löper ut 2025-06-30. För att minska effekten av höga räntor samt kunna planera för ekonomi på längre sikt, ska vissa lån successivt bindas till längre löptider. Styrelsen är i ständig dialog med banken angående deras erbjudanden och generella förändringar av ränteläge.

Kostnadsökningar generellt, fjärrvärme, vatten mm. Under året har styrelsen genomfört eller påbörjat flera projekt för att effektivisera föreningens användning av resurser.

Förhöjd kostnad för löpande reparationer. Under året har styrelsen genomfört och påbörjat flera renoveringsprojekt som siktar på att minska föreningens underhållskostnader på lång sikt.

Dessutom bestämde styrelsen om avgiftshöjning på 20% som gäller från och med 2024-10-01.

Brf Riksby

Org.nr. 702001-7807

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	11 292 429	1 500 000	-1 117 669
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			1 218 408		-1 218 408
Årets resultat					-2 338 929
Belopp vid årets utgång	310 680	448 965	12 510 837	1 500 000	-4 675 006

Resultatdisposition

Förslag till disposition av föreningens resultat

Till föreningsstämmans förfogande står	
balanserat resultat	-2 336 077
årets resultat	-2 338 929
	-4 675 006
Styrelsen föreslår att	
till fond för yttre underhåll reserveras	1 218 408
ianspråktagande från fond för yttre underhåll	-1 109 732
i ny räkning överföres	-4 783 682
	-4 675 006

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	<u>13 773 260</u> 13 773 260	<u>12 745 523</u> 12 745 523
Rörelsens kostnader			
Reparation och Underhåll		-2 202 756	-1 057 030
Drift	3	-10 218 729	-9 237 053
Administrationskostnader	4	-554 648	-525 615
Fastighetsskatt		-639 700	-626 662
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5 & 6	<u>-1 607 040</u> -15 222 873	<u>-1 532 652</u> -12 979 012
Rörelseresultat		-1 449 613	-233 489
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 105	1 302
Räntekostnader		<u>-891 421</u> -889 316	<u>-518 307</u> -517 005
Resultat efter finansiella poster		-2 338 929	-750 494
Årets resultat		<u>-2 338 929</u>	<u>-750 494</u>

BALANSRÄKNING		2024-08-31	2023-08-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	5	37 001 822	38 518 278
Inventarier, verktyg och installationer	6	477 209	567 793
Pågående förbättringsarbeten	7	559 004	0
Summa materiella anläggningstillgångar		38 038 035	39 086 071
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		4 300	4 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 300	4 300
Summa anläggningstillgångar		38 042 335	39 090 371
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		50 191	6 380
Övriga fordringar		58 574	55 281
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		799 368	737 971
Summa kortfristiga fordringar		908 133	799 632
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 857 214	3 112 960
Summa kassa och bank		1 857 214	3 112 960
Summa omsättningstillgångar		2 765 347	3 912 592
SUMMA TILLGÅNGAR		40 807 682	43 002 963

BALANSRÄKNING

Not2024-08-312023-08-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		759 645	759 645
Uppskrivningsfond		1 500 000	1 500 000
Fond för yttre underhåll		12 510 837	11 292 429
Summa bundet eget kapital		14 770 482	13 552 074

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-2 336 077	-367 175
Årets resultat		-2 338 929	-750 494
Summa fritt eget kapital		-4 675 006	-1 117 669

Summa eget kapital		10 095 476	12 434 405
--------------------	--	------------	------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	7	7 952 500	5 452 500
Övriga skulder		40 000	40 000
Summa långfristiga skulder		7 992 500	5 492 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	7	19 353 982	22 426 994
Leverantörsskulder		1 252 977	666 831
Aktuell skatteskuld		30 273	53 268
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 082 474	1 928 965
Summa kortfristiga skulder		22 719 706	25 076 058

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 807 682	43 002 963
--------------------------------	--	------------	------------

KASSAFLÖDESANALYS		2023-09-01	2022-09-01
	Not	2024-08-31	2023-08-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 449 613	-233 489
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 607 040	1 532 652
Erhållen ränta m.m.		2 105	1 302
Erlagd ränta		-891 421	-518 307
Betald inkomstskatt		-22 995	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
före förändringar av rörelsekapital		-754 884	782 158
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-43 811	-3 264
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-64 691	-6 299
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		586 146	-538 777
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		153 509	210 652
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-123 731	444 470
Investeringsverksamheten			
Förvärv av byggnader och mark	5	0	-1 125 130
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	6	0	-556 917
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-559 003	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-559 003	-1 682 047
Finansieringsverksamheten			
Upptagna långfristiga lån		-450 000	1 462 500
Ändring kortfristiga finansiella skulder		450 000	0
Amortering långfristiga lån		-573 012	-419 006
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-573 012	1 043 494
Förändring av likvida medel		-1 255 746	-194 083
Likvida medel vid årets början		3 112 960	3 307 043
Likvida medel vid årets slut		1 857 214	3 112 960

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	2023/2024	2022/2023
	Årsavgifter	12 199 646	11 189 291
	Hysesintäkter	1 321 935	1 199 926
	Övrigt	193 183	159 740
	Erhållna bidrag - Elstöd	0	69 992
	Försäkringsersättning	58 496	126 574
		13 773 260	12 745 523

NOTER

Not 3	Drift	2023/2024	2022/2023
	Fastighetsel	302 657	504 046
	Fjärrvärme	4 926 368	4 120 542
	Vatten	998 110	814 299
	Avfallshantering	175 109	139 695
	Grovsopor	3 059	11 875
	Fastighetsförsäkringar	225 536	203 800
	Tomträttsavgäld/arrende	1 527 400	1 439 515
	Förvaltningsarvode	850 097	836 952
	Övrig drift	1 210 393	1 166 329
		10 218 729	9 237 053
Not 4	Administrationskostnader	2023/2024	2022/2023
	Revisionsarvoden	34 625	29 500
	Styrelsearvoden	220 000	230 000
	Lagstadgade sociala avgifter	65 433	50 213
	Övrigt	234 590	215 902
		554 648	525 615
Not 5	Byggnader	2024-08-31	2023-08-31
	Ingående anskaffningsvärde	71 273 086	70 147 956
	Inköp	0	1 125 130
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 273 086	71 273 086
	Ingående avskrivningar	-32 754 808	-31 290 846
	Årets avskrivningar	-1 516 456	-1 463 962
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 271 264	-32 754 808
	Utgående redovisat värde	37 001 822	38 518 278
	Redovisat värde byggnader	36 081 392	37 557 829
	Redovisat värde markanläggningar	920 430	960 449
		37 001 822	38 518 278
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	406 136 000	406 136 000
	varav byggnader:	190 400 000	190 400 000
Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2024-08-31	2023-08-31
	Ingående anskaffningsvärde	940 566	383 649
	Inköp	0	556 917
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	940 566	940 566
	Ingående avskrivningar	-372 773	-304 083
	Årets avskrivningar	-90 584	-68 690
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-463 357	-372 773
	Utgående redovisat värde	477 209	567 793

NOTER

Not 7	Pågående förbättringsarbeten	2024-08-31	2023-08-31
	Inköp	559 004	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	559 004	0
	Utgående redovisat värde	559 004	0

Byte samtliga ventiler/ termostater.

Not 8	Skulder till kreditinstitut	2024-08-31	2023-08-31
	Stadshypotek 4,59% 240901	13 975 000	13 975 000
	Stadshypotek 4,39% 250130	788 982	796 994
	Stadshypotek 3,485% 270630	6 194 000	6 494 000
	Stadshypotek 3,44% 270630	896 000	896 000
	Stadshypotek 1,04% 250630	4 140 000	4 255 000
	Stadshypotek 4,09% 260330	1 312 500	1 462 500
	Kortfristig del av långfristig skuld	-19 353 982	-22 426 994
		7 952 500	5 452 500

Lån med samma förfallotid/ränta redovisas som klump, således redovisas inte samtliga lån separat.

Lån som villkorsändras räkenskapsåret 2023/2024 motsvarar 18 903 982 kr (2022/2023 22 161 994 kr).
Planerad amortering räkenskapsår 2024/2025 573 012 kr (2023/2024 573 012 kr).

Skulder som uppskattas förfalla senare än 5 år = 24 441 422 kr

Not 9	Ställda säkerheter	2024-08-31	2023-08-31
	Fastighetsinteckningar	34 482 000	34 482 000

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet
Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

Skuldsättning
Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande
Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet
Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad
Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Brf Riksby

Org.nr. 702001-7807

NOTER

Sophia Røjning

Rasmus Löfgren

Inger Haglund

Tommie Johansson

Marie Johnil

Michael Strand

Irina Cirmizi

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

Björn Sjödin
Auktoriserad revisor

Jan Stigwall
Intern revisor

Följande handlingar har undertecknats den 4 november 2024



Arsred Riksby 2023_2024.pdf

(465817 byte)

SHA-512: 41abf5c58e18ff98b476e6529c5a08524350a
cc695cf81e725076bd7c6a31b6751856a519ae87d8a296
272cb956f9dec66fca47418d7119e0271d274bbee7265

Underskrifter

2024-11-04 14:49:55 (CET)



Eva Sophia Rebecka Røjning, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-11-04 16:05:36 (CET)



Rasmus Löfgren, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-11-04 14:07:04 (CET)



Inger Haglund, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-11-04 13:51:31 (CET)



Tommie Johansson, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-11-04 13:53:54 (CET)



Marie Johnil, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-11-04 14:01:09 (CET)



Michael Strand, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-11-04 16:49:29 (CET)



Irina Cirmizi, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-11-04 14:46:04 (CET)



Jan Erik Stigwall, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-11-04 16:58:39 (CET)



Björn Johansson Sjödin, Focus Revision

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

**assently**
Undertecknandet intygas av Assently**Årsredovisning 2023/2024 Brf Riksby**

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:

aa5106e7ed3cfc7d6957f77036eca74a83f05c583c0908b56f7d5ef59c75a881cf879cecbc0354960198f14c764dfdf9a8dc03a6d983842b12a73c190d479f2c

**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, Sverige.

Björn Sjödin
Focus Revision AB

Stockholm 2024

Styrelsens uttalande till föreningens revisor i anslutning till revision av årsredovisningen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av BRF Riksbys årsredovisning för det räkenskapsår som slutade 2024-08-31 som syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida årsredovisningen i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.

Vi bekräftar följande utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, efter att ha gjort sådana förfrågningar som vi har ansett vara nödvändiga för att på ett lämpligt sätt informera oss själva:

Årsredovisning

- Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av årsredovisningen enligt villkoren för revisionsuppdraget daterade 2018-10-09 särskilt att årsredovisningen ger en sann och rättvisande bild enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.
- Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen, däribland sådana som beräknas till verkligt värde, är rimliga.
- Närståenderelationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige.
- För alla händelser efter datumet för årsredovisningen som enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
- Effekterna av eventuella felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för årsredovisningen som helhet. En förteckning över de felaktigheter som inte har rättats finns som bilaga till detta uttalande.

Lämnad information

- Vi har försett er med
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av årsredovisningen, t.ex. bokföring, dokumentation och annat
 - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionen
 - obegränsad tillgång till personer inom föreningen som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
- Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Vi har upplyst er om resultaten av vår bedömning av risken för att årsredovisningen kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.

- Vi har upplyst er om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar föreningen och inbegriper
 - styrelsen
 - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen
 - andra personer, när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på årsredovisningen.
- Vi har lämnat all information till er om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på föreningens årsredovisning, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, analytiker, tillsynsmyndigheter eller andra.
- Vi har upplyst er om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar, förordningar och föreskrifter vars effekter ska beaktas när årsredovisningen upprättas.
- Vi har upplyst er om vilka föreningens närstående är och om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till.
- Vi har lämnat all information till er vem/vilka som biträder föreningen med redovisnings- och rådgivningstjänster enligt uppdragsavtalet för att undvika att revisionen utförs i strid mot gällande lagstiftning och god revisorssed.

Övrigt

- Vi bekräftar härmed att ingen i företagsledande ställning, eller dem närstående, är eller har varit så kallad politiskt exponerad person (PEP) såsom det definieras i penningtvättslagen (2009:62).

Bekräftelse av uppdragsavtal

Vi bekräftar att nuvarande uppdragsavtal daterat 2018-10-09 fortsatt gäller för revisionen av räkenskapsåret 2024/2025 under förutsättning att Björn Sjäodins uppdrag kvarstår efter årsstämman.

Sophia R6jning

Tommie Johansson

Marie Johnil

Irina Cirmizi

Inger Haglund

Michael Strand

Rasmus L6fgren

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 valideringstjänsten [Signport](#). 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.

Underskrift 1

Namn: Tommie Johansson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-11-04 10:14:50 GMT+01:00
Transaktions-ID: 220f0c9f56174025833769ba7cd63abc

Underskrift 2

Namn: Irina Cirmizi
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-11-04 10:20:08 GMT+01:00
Transaktions-ID: d9c0d03dca95444189cbae97f9e02084

Underskrift 3

Namn: Sophia Röjning
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-11-04 10:25:15 GMT+01:00
Transaktions-ID: 28605d066b844c3e9bf0cb6b019de0a8

Underskrift 4

Namn: Marie Johnil
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-11-04 10:34:05 GMT+01:00
Transaktions-ID: 75210d36c404417a836e9ee8f70002dd

Underskrift 5

Namn: Michael Strand
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-11-04 10:52:08 GMT+01:00
Transaktions-ID: 911eb3ac379f451c9ad34b1cca6779ae

Underskrift 6

Namn: Inger Haglund
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-11-04 11:43:40 GMT+01:00
Transaktions-ID: f029d34c107945eb96fcb8189dc7514

Underskrift 7

Namn: Rasmus Löfgren
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-11-04 16:04:40 GMT+01:00
Transaktions-ID: 276bfc0b9fd54f63aec7561bea388906

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 2023-09-01 -- 2024-08-31.

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 2024 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 Intern revisor 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 Intern revisor 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 2023-09-01 -- 2024-08-31 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 provar 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 dag 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 valideringstjänsten [Signport](#). 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.

Underskrift 1

Namn: Björn Sjödin
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-11-04 16:58:09 GMT+01:00
Transaktions-ID: 1c123bee3c1a4ad4926248c3e0991eba

Underskrift 2

Namn: Jan Stigwall
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2024-11-06 17:18:35 GMT+01:00
Transaktions-ID: 72928b7c41014ff5a53e9c45069cdd85

Styrelsens propositioner

Proposition om byte av teknisk och ekonomisk förvaltare

Bakgrund: Styrelsen har identifierat möjligheter att minska kostnaderna för föreningens tekniska och ekonomiska förvaltning genom att undersöka alternativa leverantörer.

Förslag: Styrelsen föreslår att föreningen inhämtar offerter från olika leverantörer av teknisk och ekonomisk förvaltning. Om dessa offerter visar på en potentiell kostnadsminskning, föreslås att styrelsen får mandat att genomföra ett byte av förvaltare.

Beslut: Föreningsstämman beslutar att:

Godkänna att styrelsen inhämtar offerter från alternativa förvaltare.

Ge styrelsen mandat att byta teknisk och ekonomisk förvaltare om det leder till en kostnadsminskning.

INKOMMANDE MOTIONER

MOTION 1

INFÖRANDE AV REGLER FÖR RENOVERINGAR

På förekommen anledning motionerar jag att föreningen kompletterar stadgarna med regler för renoveringar.

BAKGRUND

Idag är det enligt våra stadgar finns det bara allmänna störningsregler och enligt dom blir det tillåtet att renovera mellan kl 7-22 d.v.s. 15 timmar per dag både på vardagar och helger utan pauser.

Andra föreningar har tydligare regler för vad som gäller för renoveringar då det är en mycket hög ljudnivå (borra i väggar, slå med släggor på väggar, såga i stålreglar mm) som kan pågå under lång tid och därmed göra livet svårt att uthärda för grannarna.

Det finns heller inga begränsningar angående hur länge renoveringen får pågå utan paus, det vill säga enligt våra regler idag är det godkänt att renovera 15 timmar per dag utan paus i flera månader utan paus ens på helger. Vilket hände i vår trappuppgång. I 5 månader.

Därför föreslår jag en komplettering som anger rimligare regler för när man får renovera så att grannarna får chans till viss återhämtning på kvällar och helger.

Förslaget nedan tar även hänsyn till att man ska ha möjlighet att utföra renovering personligen på helger eller med anlitade hantverkare på vardagar. Men att det inte ska gå att renovera både vardagar och helger veckor i streck utan paus.

Caroline Salomonson

FÖRSLAG RENOVERINGSREGLER

1) Renoveringar får utföras på vardagar mellan kl 8.00-18.00 samt helger och helgdagar mellan kl. 10.00-18.00, dock max totalt 8 timmar per dag.

2) Renoveringar får pågå max 5 dagar i sträck, sedan ska det vara 2 dagars paus från renoveringen.

3) Renoveringar skall aviseras skriftligt till styrelsen och grannar (i samma och intilliggande trappuppgång) minst 3 veckor före renoveringsstart. Kontaktuppgifter namn och telefonnummer till lägenhetens ägare och till utförare av renoveringen ska anges på anmälan.

Styrelsen föreslår att motionen avslås. Under det senaste verksamhetsåret har inga klagomål inkommit gällande renoveringar, och vi känner oss trygga med de nuvarande regler och rutiner som finns på plats.

VALBEREDNINGENS FÖRSLAG TILL STYRELSE

Ledamöter

Ledamöter som valdes på två år vid förra stämman

Inger Haglund

Michael Strand

Rasmus Löfgren

Omval på ett år

Marie Johnil

Irina Cirmizi

Olle Löfgren

Tina Back

Suppleanter

Marie-Louise Domander (omval)

Markus Feist (nyval)

Jakob Forsell (nyval)

VALBEREDNINGENS FÖRSLAG TILL VALBEREDNING

Kerstin Nörler, sammankallande (omval)

Johanna Danielsson (omval)

Randa Kals (omval)

Peter Larm (omval)

Mats Hall (omval)

VALBEREDNINGENS FÖRSLAG TILL INTERNREVISOR

Gustaf Kaddik (nyval)

Suppleant

Jan Stigwall (nyval)

VALBEREDNINGENS FÖRSLAG TILL ARVODEN TILL FÖRTROENDEVALDA

Styrelsearvode 240 000 kr att fördela internt i

internrevisors arvode 10 000 kr

Valberedningens arvode 5 000 kr att fördela internt

BRF Riksby

Organisationsnummer

702001-7807

Epost

styrelsen@brfriksby.se

kundtjanst@nordstaden.se

(Expeditionen är bemannad under helgfria måndagar udda veckor kl. 18:00- 19:00)

Adress

Vadmalsvägen 19

168 74 Bromma