

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Rikken Gröndal

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2048.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-04-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-05-22 och nuvarande stadgar registrerades 2015-04-02 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Sune Mattisson	Ordförande
Jörgen Strandljung	Vice ordförande
Ulrika Melinder	Sekreterare
Sandra Lindberg Jarmunger	Ledamot
Ulla Näslund	Ledamot
Stefan Vahlgren	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Sandra Lindberg Jarmunger och Ulrika Melinder.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Anders Linné	Ordinarie Extern	Deloitte
Ellna Armanto	Ordinarie Intern	



Valberedning

Josefin Kahraman

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-03-27.

Extra föreningsstämma hölls 2018-10-18. Extrastämma angående byggnation takterrass.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Barlasten 5	2015	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via vattenburen fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 1 flerbostadshus.

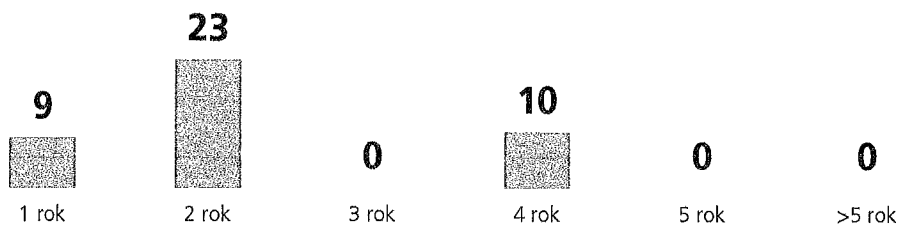
Värdeåret är 2015.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 278 m², varav 2 595 m² utgör lägenhetsyta och 683 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2048.

Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning samt administration	SBC
Teknisk förvaltning	Driftia
Dörrar o Lås	Sickla Låsteknik
Lokalvård	Blessing's
Garage portar	UNA portar
Hiss	Schindler Hiss AB

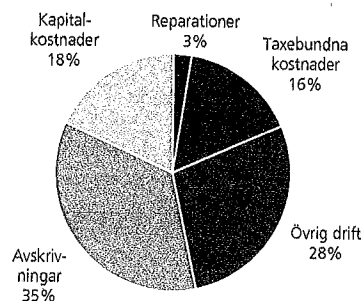
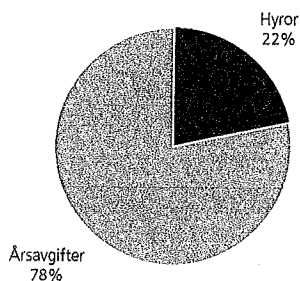
h

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 179 685	786 581
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 808 478	1 974 618
Finansiella intäkter	896	0
Medlemsinsatser	2 500 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	31 768	32 095
	4 341 143	2 006 173
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 327 141	939 914
Finansiella kostnader	516 330	569 221
Ökning av kortfristiga fordringar	66 192	4 473
Minskning av långfristiga skulder	100 000	100 000
	2 009 663	1 613 609
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 511 165	1 179 685
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 331 479	393 105

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi har under 2018 haft en fortsatt fin utveckling framförallt beroende på två aktiviteter: Ett signifikant kapitaltillskott erhöles när kontoret såldes för att konverteras till lägenhet och att vi genom att upphandla och konkurrensutsätta vår bank, gjorde en rejäl sänkning av våra räntekostnader. Tillsammans har detta stärkt vår ekonomi och gett oss fina förutsättningar att möta framtida räntehöjningar, öka vår amorteringstakt samt investera i vår fastighet.

Handwritten signature

Medlemsförmåner

Under 2018 infördes gratis bredband till alla genom det gruppavtal vi tecknade med ComHem. Sedan tidigare har vi även tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar. Vår ekonomiska situation medförde även att vi kunde sänka våra månadsavgifter genom en avgiftsfri månad, något vi budgeterat för även under 2019. Extra kär i miljörummet medför att vi nu till stora delar enkelt kan återvinna allt utom glas och flaskor. Container för grovsopor har ordnats efter medlemmarnas behov.

Takterrass

Vid extrastämma i oktober togs med stor majoritet beslutet att bygga en takterrass på plan 9. De första upphandlingarna har genomförts och byggstart planeras till början på 2019.

Underhåll

Åtgärder relaterade till garantijobb från vår 2-års besiktning pågår fortfarande varför våra underhållskostnader är fortsatt låga. Endast löpande underhåll har utförts. Under året har vi målat väggar och golv vid garageentrén till samma standard som övriga huset. En 30-årig underhållsplan har upprättats som stöd till framtida budgetarbete.

Övrigt

En bullermätning runt fastigheten har gjorts som visar att bullernivåerna överstiger rekommenderade värden. En konsekvens av detta är att vi återigen ansökt om kollektivt bygglov för att glasa in balkonger.

En Brand-, Säkerhets och Trygghets besiktning har gjorts under året. Den ligger till grund för ett antal åtgärder som kommer att utföras för att öka trivsel och trygghet i huset. Detta har delvis utförts under året men kommer till största delen att genomföras under 2019.

Även tidigare beslutade åtgärder kring vår energiförsörjning kommer att stå på agendan 2019. Förutom solceller kommer vi även att se över behov och möjligheter till andra åtgärder exempelvis bergvärme, laddstolpar, IMD för att nämna några.

Styrelsen ambition är att göra Brf Rikken Gröndal till en extraordinär förening med stort fokus på bra ekonomi samt en hög trivsel och trygghetsfaktor.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 60
Tillkommande medlemmar: 16
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 65

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	432	470	469
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 578	10 609	10 639
Elkostnad/m ² totalyta	21	20	21
Värmekostnad/m ² totalyta	67	50	66
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	26	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	158	174	159
Soliditet (%)	78	78	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 033	-527	-501
Nettoomsättning (tkr)	1 808	1 965	1 956

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 595 m² bostäder och 683 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	126 100 000	2 500 000	0	123 600 000
Fond för yttre underhåll	558 281	120 000	0	438 281
S:a bundet eget kapital	126 658 281	2 620 000	0	124 038 281
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 711 099	-120 000	-532 960	-1 058 140
Årets resultat	-1 032 539	-1 032 539	532 960	-532 960
S:a ansamlad förlust	-2 743 638	-1 152 539	0	-1 591 099
S:a eget kapital	123 914 643	1 467 461	0	122 447 182

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 032 539
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 591 100
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-120 000
summa balanserat resultat	-2 743 639

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 743 639
----------------------------------	-------------------

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

M

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 808 478	1 965 177
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	9 441
Summa rörelseintäkter		1 808 478	1 974 618
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-858 388	-591 323
Övriga externa kostnader	Not 5	-532 492	-284 853
Personalkostnader	Not 6	63 739	-63 739
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-998 442	-998 442
Summa rörelsekostnader		-2 325 583	-1 938 356
RÖRELSERESULTAT		-517 105	36 262
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		896	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-516 330	-569 221
Summa finansiella poster		-515 434	-569 221
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 032 539	-532 960
ÅRETS RESULTAT		-1 032 539	-532 960

u

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	155 347 336	156 345 778
Summa materiella anläggningstillgångar	155 347 336	156 345 778
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	155 347 336	156 345 778
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	64 729	21 525
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	3 538 485	1 186 969
Summa kortfristiga fordringar	3 603 214	1 205 542
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 603 214	1 205 542
SUMMA TILLGÅNGAR	158 950 550	157 551 320

M

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		126 100 000	123 600 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	558 281	438 281
Summa bundet eget kapital		126 658 281	124 038 281
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 711 099	-1 058 140
Årets resultat		-1 032 539	-532 960
Summa fritt eget kapital		-2 743 638	-1 591 099
SUMMA EGET KAPITAL		123 914 643	122 447 182
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	34 475 000	34 675 000
Summa långfristiga skulder		34 475 000	34 675 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	200 000	100 000
Leverantörsskulder		178 595	61 153
Skatteskulder		53 440	53 440
Övriga skulder		0	6 589
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	128 872	210 909
Summa kortfristiga skulder		560 907	429 139
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		158 950 550	157 551 320

m

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 416 390	1 540 868
Hysesbortfall	0	-1 850
Hyror lokaler momspliktiga	85 950	114 312
Hyror garage moms	0	231 150
Hyror garage	306 133	77 550
Överlåtelse	0	2 240
Pantsättning	0	896
Öresutjämning	4	11
	1 808 478	1 965 177

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade inkassokostnader	0	180
Försäkringsersättning	0	2 002
Övriga intäkter	0	7 259
	0	9 441

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	41 335	10 091
	Fastighetsskötsel beställning	3 307	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	10 963	0
	Städning entreprenad	38 867	6 478
	Städning enligt beställning	19 683	374
	Mattvätt/Hyrmattor	12 496	1 645
	Hissbesiktning	4 251	2 441
	Gemensamma utrymmen	74 634	926
	Sophantering	2 610	0
	Gård	11 262	6 944
	Serviceavtal	16 172	0
	Förbrukningsmateriel	7 857	7 643
		243 436	36 541
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	13 460
	Entré/trapphus	8 761	2 113
	Lås	2 276	9 446
	VVS	2 450	0
	Ventilation	0	13 964
	Elinstallationer	0	3 743
	Hiss	40 927	16 299
	Garage/parkering	13 364	0
		67 779	59 025
	Periodiskt underhåll		
	Lås	0	30 423
		0	30 423
	Taxebundna kostnader		
	El	68 620	65 870
	Värme	218 236	165 349
	Vatten	89 011	84 970
	Sophämtning/renhållning	70 658	50 168
	Grovsopor	8 581	4 343
		455 106	370 701
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	44 172	62 842
	Kabel-TV	43 604	4 777
	Bredband	3 529	294
		91 305	67 913
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	762	26 720
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	858 388	591 323

M

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	158 600 000	158 600 000
	Utgående anskaffningsvärde	158 600 000	158 600 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 254 222	-1 255 780
	Årets avskrivningar enligt plan	-998 442	-998 442
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 252 664	-2 254 222
	Planenligt restvärde vid årets slut	155 347 336	156 345 778
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	39 528 070	39 528 070
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	48 567 000	48 567 000
	Taxeringsvärde mark	22 105 000	22 105 000
		70 672 000	70 672 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	68 000 000	68 000 000
	Lokaler	2 672 000	2 672 000
		70 672 000	70 672 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	26 027	695
	Momsavräkning	1 293	0
	Klientmedel hos SBC	3 511 165	1 179 685
	Fordringar	0	6 589
		3 538 485	1 186 969

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	438 281	243 656
	Reservering enligt stadgar	120 000	194 625
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	558 281	438 281

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank 2856685124	0,944 %	4 375 000	8 750 000	Rörligt
Swedbank 2856684788	2,200 %	8 425 000	8 525 000	2023-09-25
Swedbank 2856684846	1,620 %	8 750 000	8 750 000	2020-09-25
Swedbank 2856685116	0,776 %	8 750 000	8 750 000	Rörligt
Swedbank 2950787651	0,970 %	4 375 000	0	2020-09-25
Summa skulder till kreditinstitut		34 675 000	34 775 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-200 000	-100 000	
		34 475 000	34 675 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 33 675 000 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	35 000 000	35 000 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	0	48 500
Sociala avgifter	0	15 239
Ränta	4 051	4 716
Avgifter och hyror	124 821	142 454
	128 872	210 909

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under februari månad har byggnationen av takterrassen startat genom att glasrätten monterats.

Vidare har styrelsens under februari inlett en ny upphandling gällande räntor för de lån som sätts om under 2019.

M

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 27,3 2019



Sune Mattisson
Ordförande



Jörgen Strandljung
Vice ordförande



Ulrika Melinder
Sekreterare



Sandra Lindberg Jarmunger
Ledamot




Ulla Näslund
Ledamot



Stefan Vahlgren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8,4 2019
Deloitte



Anders Linné
Extern revisor



Elina Armanto
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Riggen Gröndal
organisationsnummer 769625-5301

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Riggen Gröndal för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är

ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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.

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 Bostadsrättsföreningen Riggen Gröndal för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige och 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.

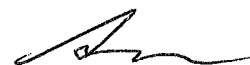
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder vi 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 vår professionella 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.

Umeå den 8 april 2019

Deloitte AB



Anders Linné
Auktoriserad revisor