
Årsredovisning

2017-09-01 – 2018-08-31

RB BRF Visättra Ängar nr 2
Org nr: 716420-4815



Dagordning enligt § 59 i föreningens stadgar

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Visättra Å 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2017-09-01 till 2018-08-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Huddinge kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 526 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 278 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lidret 1 i Huddinge Kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 43 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1992. Fastigheternas adress är Mangårdsvägen 2-8 i Huddinge.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
1	18	12	10	2	0	43

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Bilplatser
0	0	47

Total tomtarea 9 287 m²

Total bostadsarea 3 773 m²

Total lokalaria 30 m²

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm
Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom



intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 146 tkr och planerat underhåll för 81 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 6 235 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 623 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 377 tkr vilket är i enlighet med underhållsplan på 30 år.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Skyddsplåt dörrar m m	47 tkr
Markytor	34 tkr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Hissar	2020/21	
Målning takplåt	2020/21	
Byte värmeväxlare	2021	
Byte tvättstugeutrustning	2030	
Betongplatta	2022	
Entrépartier och passersystem	2018/2019	

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

Styrelse:

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Åsa Norling	Ordförande	2019
Christina Posse	Vice ordförande	2020
Ruth Kraus	Ledamot	2019
Marie Åström	Ledamot	Utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Michael Warda	Suppleant	2019
Göran Larsson	Suppleant	2020
Elie Saffo	Suppleant	Utsedd av Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer:

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Linda Rydell	Föreningsrevisor	2019
KPMG AB, Anna Lundeborn-Bengtsson	Auktoriserad revisor	2019

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
vakant	

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Annie Glaser (sammankallande)	2019
Olga Dubinov	2019

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 54 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 54 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-10-01 då den sänktes med 1 %, vilket motsvarar höjning av kabel-tv/bredbandsavgift. Från 2017-04-01 sänktes avgiften med ytterligare 3%.

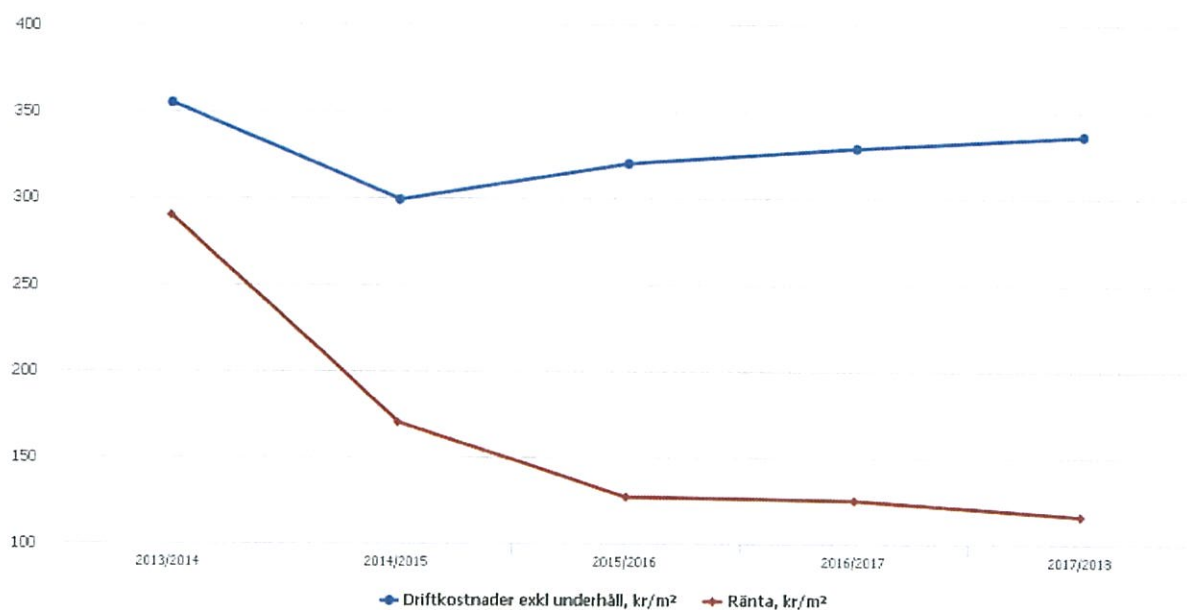
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017-2018 uppgick i genomsnitt till 829 kr/m²/år.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	3 577	3 553	3 594	3 596	3 559
Resultat efter finansiella poster	751	696	288	776	185
Soliditet %	19	17	16	15	13
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	336	329	320	299	355
Ränta, kr/m ²	116	125	127	170	290
Lån, kr/m ²	8 195	8 393	8 480	8 634	8 725



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 842 004			2 690 940	1 551 636	696 120
Disposition enl. årsstämmobeslut					696 120	-696 120
Reservering underhållsfond				377 000	-377 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-80 566	80 566	
Årets resultat						751 382
Vid årets slut	1 842 004			2 987 374	1 951 322	751 382

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	2 247 756
Årets resultat	751 382
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-377 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	80 566
Summa	2 702 705
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:	
Att balansera i ny räkning	2 702 705

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 576 712	3 552 741
Övriga rörelseintäkter	Not 3	124 069	112 596
Summa rörelseintäkter		3 700 781	3 665 337
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 377 138	-1 369 519
Övriga externa kostnader	Not 5	-511 784	-513 763
Personalkostnader	Not 6	-130 238	-142 993
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-526 435	-486 989
Summa rörelsekostnader		-2 545 595	-2 513 263
Rörelseresultat		1 155 186	1 152 073
Finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföreningen	Not 8	2 064	1 978
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	34 595	11 814
Räntekostnader och liknande resultatposter		-440 463	-469 745
Summa finansiella poster		-403 804	-455 953
Resultat efter finansiella poster		751 381	696 120
Årets resultat		751 381	696 120

Balansräkning

Belopp i kr		2018-08-31	2017-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	32 977 975	33 464 964
Inventarier	Not 11	355 017	0
Summa materiella anläggningstillgångar		33 332 992	33 464 964
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	21 500	21 500
Andra långfristiga fordringar	Not 13	85 473	103 971
Summa finansiella anläggningstillgångar		106 973	125 471
Summa anläggningstillgångar		33 439 965	33 590 435
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		240	1 360
Övriga fordringar	Not 14	166 505	177 975
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	70 573	46 581
Summa kortfristiga fordringar		237 318	225 916
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	5 877 535	5 252 901
Summa kassa och bank		5 877 535	5 252 901
Summa omsättningstillgångar		6 114 853	5 478 817
Summa tillgångar		39 554 818	39 069 252



Balansräkning

Belopp i kr		2018-08-31	2017-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 842 004	1 842 004
Fond för yttre underhåll		2 987 374	2 690 940
Summa bundet eget kapital		4 829 378	4 532 944
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 951 322	1 551 636
Årets resultat		751 382	696 120
Summa fritt eget kapital		2 702 705	2 247 756
Summa eget kapital		7 532 083	6 780 701
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	30 601 501	31 161 861
Summa långfristiga skulder		30 601 501	31 161 861
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	540 400	500 000
Leverantörsskulder		24 258	90 114
Övriga skulder	Not 19	50 634	48 414
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	805 943	488 162
Summa kortfristiga skulder		1 421 235	1 126 690
Summa eget kapital och skulder		39 554 819	39 069 252



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Avskrivningsprinciper	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	118	2108
Standardförbättringar	Linjär	25	2029
Markanläggningar	Linjär	43	2052
Inventarier	Linjär	10	2028

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar



Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Årsavgifter, bostäder	3 127 858	3 162 628
Hyror, p-platser	192 900	136 297
Bränsleavgifter, bostäder	255 954	253 815
Summa nettoomsättning	3 576 712	3 552 741

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
IT-avgifter	112 406	109 904
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	9 863	1 792
Inkasso	1 800	900
Summa övriga rörelseintäkter	124 069	112 596

Not 4 Driftkostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Underhåll	-80 566	-128 387
Reparationer	-146 279	-199 913
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-66 149	-65 187
Försäkringspremier	-41 877	-39 782
Återbäring från Riksbyggen	3 500	4 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-33 675	-4 950
Serviceavtal	-45 350	0
Obligatoriska besiktningar	-27 534	-23 761
Bevakningskostnader	-9 461	-14 146
Snö- och halkbekämpning	-86 500	-92 700
Förbrukningsinventarier	-15 303	-2 943
Fordons- och maskinkostnader	-1 741	-1 684
Vatten	-120 101	-114 492
Fastighetsel	-300 670	-305 190
Uppvärmning	-236 291	-227 567
Sophantering och återvinning	-60 677	-52 076
Yttre och inre skötsel	-108 463	-100 741
Summa driftkostnader	-1 377 138	-1 369 519



Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Förvaltningsarvode ekonomi och teknik	-262 416	-301 439
IT-kostnader	-98 097	-97 686
Arvode, yrkesrevisorer	-43 213	-51 989
Övriga förvaltningskostnader	-40 508	-44 145
Kreditupplysningar	-2 250	-1 575
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 166	-6 944
Medlems- och föreningsavgifter	-2 150	-2 150
Konsultarvoden	-34 236	-7 835
Advokat och rättegångskostnader	-16 500	0
Övriga externa kostnader	-7 250	0
Summa övriga externa kostnader	-511 784	-513 763

Not 6 Personalkostnader

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Styrelsearvoden	-65 738	-74 111
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-37 659	-34 167
Övriga kostnadsersättningar	-5 658	-6 600
Sociala kostnader	-21 183	-28 115
Summa personalkostnader	-130 238	-142 993

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Avskrivning Byggnader	-339 586	-339 586
Avskrivning lekplats m m	-75 265	-75 265
Avskrivning P-platser	-12 834	-12 834
Avskrivningar bergvärme	-59 304	-59 304
Avskrivning tvättutrustning	-39 446	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-526 435	-486 989

Not 8 Resultat från andelar i intresseföreningen

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Utdelning på aktier och andelar i intresseföreningen	2 064	1 978
Summa resultat från andelar i intresseföreningen	2 064	1 978



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-09-01 2018-08-31	2016-09-01 2017-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	29 396	5 365
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	85
Ränteintäkt anslutningslån	5 199	6 364
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	34 595	11 814

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-08-31	2017-08-31
Vid årets början		
Byggnader	55 543 159	55 543 159
Mark	994 000	994 000
Bergvärme	1 650 166	1 650 166
P-platser	554 339	554 339
Lekplats m m	752 653	752 653
	59 494 317	59 494 317
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	59 494 317	59 494 317

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-24 308 295	-23 968 709
Bergvärme	-938 528	-879 224
Lekplats m m	-677 387	-602 122
P-platser	-105 143	-92 309
	- 26 029 353	- 25 235 542

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-346 608	-339 586
Årets avskrivning bergvärme	-59 304	-59 304
Årets avskrivning lekplats m m	-75 265	-75 265
Årets avskrivning p-platser	-12 834	-12 834
	- 494 011	- 486 989

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

- 26 523 364 - 25 722 531

Restvärde enligt plan vid årets slut

32 977 975 33 464 964

Taxeringsvärden

Bostäder	45 800 000	45 800 000
Lokaler	865 000	865 000
Totalt taxeringsvärde	46 665 000	46 665 000
varav byggnader	32 445 000	32 445 000
varav mark	14 220 000	14 220 000

Not 11 Maskiner och andra tekniska anläggningar

Vid årets början	0	0
Årets anskaffning		
Tvättutrustning	394 463	394 463
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Tvättutrustning	0	0
	0	0
Årets avskrivningar		
Tvättutrustning	-39 446	0
	-39 446	0
Ackumulerade avskrivningar		
Tvättutrustning	-39 446	0
	-39 446	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	355 017	0

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-08-31	2017-08-31
43 andelar i Riksbyggen á 500 kronor	21 500	21 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	21 500	21 500

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2018-08-31	2017-08-31
Anslutningslån, Södertörns Fjärrvärme	85 473	103 971
Summa andra långfristiga fordringar	85 473	103 971

Not 14 Övriga fordringar

	2018-08-31	2017-08-31
Skattefordringar	27 304	28 258
Skattekonto	139 201	110 951
Övriga kortfristiga fordringar	0	38 766
Summa övriga fordringar	166 505	177 975

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna ränteintäkter	11 028	11 219
Förutbetalda försäkringspremier	24 781	24 176
Förutbetalt förvaltningsarvode	23 237	0
Förutbetald renhållning	3 343	3 031
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	8 184	8 155
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	70 573	46 581

Not 16 Kassa och bank

	2018-08-31	2017-08-31
Bankmedel, SBAB	5 229 586	4 200 000
Transaktionskonto, Swedbank	647 949	1 052 901
Summa kassa och bank	5 877 535	5 252 901

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-08-31	2017-08-31
Inteckningslån	31 141 901	31 661 861
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-540 400	-500 000
Långfristig skuld vid årets slut	30 601 501	31 161 861

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,83%	2019-01-17	11 228 409,00	0,00	19 960,00	11 208 449,00
SBAB	1,52%	2020-01-17	11 378 685,00	0,00	0,00	11 378 685,00
SBAB	1,81%	2022-01-17	9 054 767,00	0,00	500 000,00	8 554 767,00
Summa			31 661 861,00	0,00	519 960,00	31 141 901,00



Not 18 Övriga skulder

	2018-08-31	2017-08-31
Medlemmarnas reparationsfonder	14 952	14 952
Mottagna depositioner	31 542	31 542
Avräkning hyror och avgifter	4 140	1 920
Summa övriga skulder	50 634	48 414

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna räntekostnader	7 535	10 573
Upplupna driftskostnader	10 750	9 900
Upplupna elkostnader	10 049	11 617
Upplupna värmekostnader	17 864	19 804
Upplupna revisionsarvoden	40 000	42 290
Upplupna styrelsearvoden	99 300	99 106
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	346 467	38 113
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	273 978	256 759
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	805 943	488 162

Not 20 Ställda säkerheter

	2018-08-31	2017-08-31
Fastighetsinteckningar	51 952 000	51 952 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

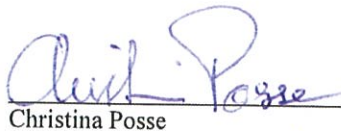


Styrelsens underskrifter

Stockholm 2018-⁹01-16



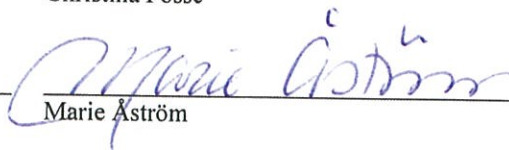
Åsa Norling



Christina Posse



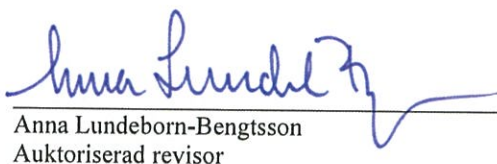
Ruth Kraus



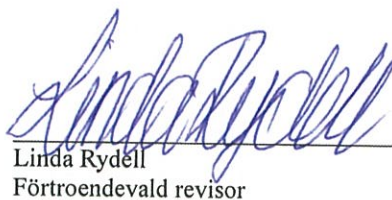
Marie Åström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-⁹01-18

KPMG AB



Anna Lundeborn-Bengtsson
Auktoriserad revisor



Linda Rydell
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Visättra Ängar nr 2, org. nr 716420-4815

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Visättra Ängar nr 2 för räkenskapsåret 2017-09-01—2018-08-31.

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

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

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. 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. Risker 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.

Den förtroendevalda 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Visättra Ångar nr 2 för räkenskapsåret 2017-09-01—2018-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

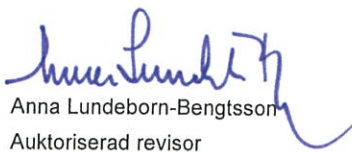
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 18 januari 2019

KPMG AB


Anna Lundeborn-Bengtsson
Auktoriserad revisor


Linda Rydell
Förtroendevald revisor