



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Riksdalern

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Riksdalern

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 2014 och 2035.
- 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 främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-05-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-08-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-30 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Tumba Park samfällighetsförening. Föreningens andel är 13 procent. Samfälligheten förvaltar kronan GA:5 och Kronan GA:6.

Styrelsen

Jesper Hansen	Ledamot
Anne Johansson Saarinen	Ledamot
Sofie Josefsson	Ledamot
Niklas Nagy	Ledamot
Yasuko Niromaa	Ledamot

Leif Haglöf	Suppleant
Hamdi Yesilekin	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Erik Morén
Henrik Johnsson

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Karin Ekeståhl
Anna Maria Pejic

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-17.

Extra föreningsstämma hölls 2018-02-07 med anledning av nya stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2018-03-21 med anledning av fastställande av nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Kronan 8	2008	Botkyrka

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa Försäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2008 och består av 1 flerbostadshus.

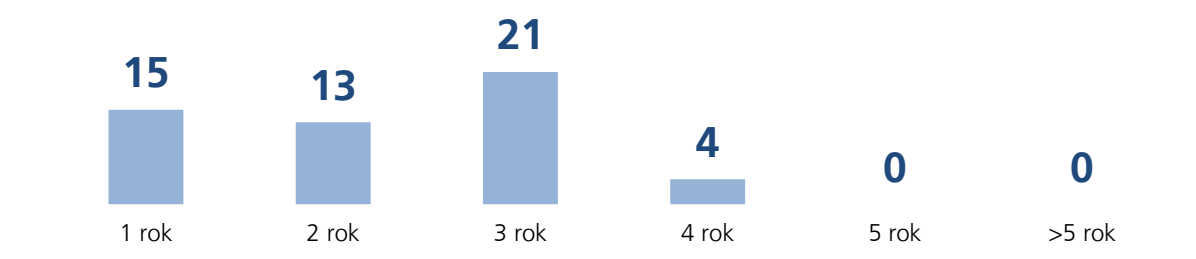
Värdeåret är 2008.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 349 m², varav 3 349 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 53 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

**Gemensamhetsutrymmen**

Trädgårdsskötsel och ytterbelysning
Undercentral för värme och vatten
Garage, parkeringsplatser m.m.

Kommentar

AB Botkyrkabyggen
AB Botkyrkabyggen
Tumba Park samfällighetsförening

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Inoljning av ytterdörrar	2018	
Omläggning av plattor utanför entrédörrarna	2018	
Montering av wire på gångbryggor inock	2018	
Ombyggnad till ledbelysning i trapphusen	2018	
Golvård trapphus	2018	
Bytt kodlås i 23 A åt gatan	2017	
Inoljning av ytterdörrar	2017	
Installerat cykelkrokar i taken i cykelrummen	2016	
Radonmätning	2016	
Bytt anslagstavlor i 23 A och B	2016	
Upprustning av soprum	2015	
Byggt uteplats	2015	
Stamrensning	2015	
OVK obligatorisk ventilationskontroll	2014 - 2015	Injustering 2015
Hallstolar har monterats i trapphusen	2014	
Byggt 2 st troaxförråd i cykelrum i 19 B	2012	
Planerat underhåll	År	
Golvård trapphus	2019	
Stamrensning	2020	
OVK	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk administrativ fastighetsförvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk administrativ förvaltning (45%) inklusive tekniska arbetsuppgifter/fastighetsskötsel (55%)	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Vinterunderhåll november-december	EDN Entreprenad AB
20140112 Städning maj-september 1 gång/v, oktober-april 2 ggr/v	Leni Entreprenad AB
A258730 Besiktning av 4 hissar 1 gång/år	Kiwa Inspecta AB
40572955 Servicekontrakt Kone Care TM Premium för 4 hissar	Kone AB
4862-3203043 El	Vattenfall AB
Objektnr 80001-0199 Värme- och vattenkostnader	AB Botkyrkabyggen
HslD: 133314 och 140120 Sophämtning	SRV återvinning AB
Företagsförsäkring nr 52-160185-2	Nordeuropa Försäkring AB
Drift & Underhåll samfälligheten	Tumba Park samfällighetsförening
Avtal A-123260 Distribution till 53 hushåll	Com Hem AB
Revision	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Störningsjour	Svenska Störningsjouren AB
Botkyrka Stadsnät	Botkyrka Stadsnät AB
Behörighetsavtal Assa Twin Combi 4800	Botkyrka Lås Säkerhetsmontage AB
Sommarunderhåll april - oktober	Forma Trädgård och Design i Stockholm AB
Vinterunderhåll jan- mars	Forma Trädgård och Design i Stockholm AB

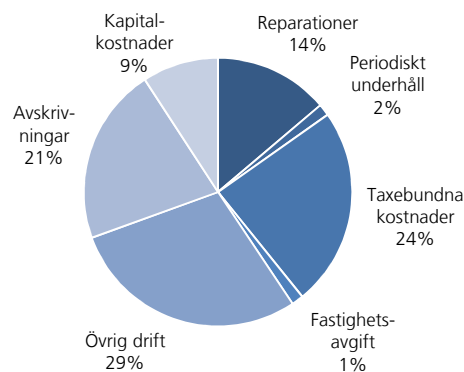
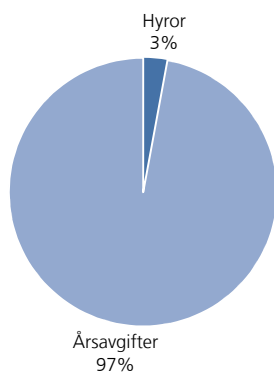
Föreningens ekonomi

Under verksamhetsåret har föreningen amorterat 500.000 kronor extra på ett lån.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 409 844	1 118 765
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 609 906	2 611 901
Finansiella intäkter	7	16
Minskning kortfristiga fordringar	23 503	13 193
Ökning av kortfristiga skulder	0	64 347
	2 633 416	2 689 457
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 819 714	1 532 131
Finansiella kostnader	239 917	231 247
Minskning av långfristiga skulder	635 000	635 000
Minskning av kortfristiga skulder	132 403	0
	2 827 034	2 398 378
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 216 226	1 409 844
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-193 618	291 079

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har antagit nya stadgar.

Ombyggnad till ledljus i samtliga trapphus har utförts.

Montering av wire på gångbryggor i taknock har utförts.

Omläggning av plattor utanför samtliga entrédörrar har utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 53 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 77

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 78

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	755	755	755	755
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 412	6 601	6 791	6 980
Elkostnad/m ² totalyta	26	25	24	21
Värmekostnad/m ² totalyta	118	115	116	110
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	30	29	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	72	69	111	130
Soliditet (%)	72	71	71	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-9	289	231	53
Nettoomsättning (tkr)	2 610	2 607	2 622	2 599

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 349 m² bostäder.

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	50 569 900	0	0	50 569 900
Upplåtelseavgifter	3 775 100	0	0	3 775 100
Fond för yttre underhåll	1 350 000	135 000	0	1 215 000
S:a bundet eget kapital	55 695 000	135 000	0	55 560 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 384 753	-135 000	289 186	1 230 567
Årets resultat	-9 070	-9 070	-289 186	289 186
S:a fritt eget kapital	1 375 683	-144 070	0	1 519 753
S:a eget kapital	57 070 683	-9 070	0	57 079 753

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-9 070
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 519 753
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-135 000</u>
summa balanserat resultat	1 375 683

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	<u>35 376</u>
att i ny räkning överförs	1 411 059

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 609 906	2 606 618
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	5 283
Summa rörelseintäkter		2 609 906	2 611 901
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 543 987	-1 193 594
Övriga externa kostnader	Not 5	-202 479	-259 579
Personalkostnader	Not 6	-73 248	-78 958
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-559 353	-559 353
Summa rörelsekostnader		-2 379 066	-2 091 483
RÖRELSERESULTAT		230 840	520 417
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7	16
Räntekostnader och liknande resultatposter		-239 917	-231 247
Summa finansiella poster		-239 910	-231 231
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-9 070	289 186
ÅRETS RESULTAT		-9 070	289 186

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	77 732 723	78 289 903
Inventarier	Not 9	5 791	7 963
Summa materiella anläggningstillgångar		77 738 513	78 297 866
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		77 738 513	78 297 866
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		35 706	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 257 007	1 493 222
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	39 521	56 133
Summa kortfristiga fordringar		1 332 234	1 549 355
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 332 234	1 549 355
SUMMA TILLGÅNGAR		79 070 748	79 847 221

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 345 000	54 345 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 350 000	1 215 000
Summa bundet eget kapital		55 695 000	55 560 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 384 753	1 230 567
Årets resultat		-9 070	289 186
Summa fritt eget kapital		1 375 683	1 519 753
SUMMA EGET KAPITAL		57 070 683	57 079 753
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	21 337 500	21 972 500
Summa långfristiga skulder		21 337 500	21 972 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	135 000	135 000
Leverantörsskulder		12 358	66 626
Skatteskulder		70 225	68 423
Övriga skulder		37 191	33 698
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	407 791	491 221
Summa kortfristiga skulder		662 565	794 968
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		79 070 748	79 847 221

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).

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	120 år	120 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 528 496	2 528 496
Hyror parkering	40 050	37 950
Hyror garage	36 000	36 000
Avgift andrahandsuthyrning	5 300	4 107
Öresutjämning	60	65
	2 609 906	2 606 618

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	0	5 283
	0	5 283

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	47 118	56 884
	Fastighetsskötsel beställning	3 470	4 252
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	38 620	54 408
	Snöröjning/sandning	20 391	23 330
	Städning entreprenad	81 634	81 635
	Städning enligt beställning	54 801	14 949
	Hissbesiktning	4 851	4 774
	Gård	2 296	2 145
	Serviceavtal	70 072	67 376
	Förbrukningsmateriel	0	742
	Störningsjour och larm	6 250	6 250
		329 501	316 746
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	4 437	4 329
	Entré/trapphus	44 847	0
	Lås	3 672	22 976
	VVS	0	3 606
	Ventilation	72 450	9 632
	Elinstallationer	54 750	6 616
	Hiss	4 908	5 805
	Tak	82 875	0
	Mark/gård/utemiljö	94 375	0
		362 313	52 964
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	14 163	13 288
	Tak	21 213	9 375
		35 376	22 663
	Taxebundna kostnader		
	El	86 938	85 290
	Värme	396 759	385 016
	Vatten	99 926	99 336
	Sophämtning/renhållning	45 836	39 100
		629 459	608 742
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	31 034	27 364
	Samfällighetsavgift	70 284	80 403
	Kabel-TV	50 615	49 891
		151 933	157 658
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	35 404	34 821
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 543 987	1 193 594

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Inkassering avgift/hyra	850	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 750	18 750
	Föreningskostnader	20 488	17 611
	Styrelseomkostnader	4 157	6 986
	Fritids- och trivselkostnader	932	449
	Förvaltningsarvode	128 619	131 240
	Förvaltningsarvoden övriga	11 000	22 331
	Administration	5 641	9 189
	Korttidsinventarier	0	14 688
	Konsultarvode	5 375	31 669
	Tidningar facklitteratur	1 007	1 007
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 660	5 660
		202 479	259 579
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	57 390	62 080
	Sociala kostnader	15 858	16 878
		73 248	78 958
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	557 181	557 181
	Inventarier	2 172	2 172
		559 353	559 353

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	81 300 000	81 300 000
	Utgående anskaffningsvärde	81 300 000	81 300 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 010 097	-2 452 916
	Årets avskrivningar enligt plan	-557 181	-557 181
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 567 277	-3 010 097
	Planenligt restvärde vid årets slut	77 732 723	78 289 903
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	17 000 000	17 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	35 000 000	35 000 000
	Taxeringsvärde mark	8 400 000	8 400 000
		43 400 000	43 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	43 400 000	43 400 000
		43 400 000	43 400 000
Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	21 716	21 716
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	21 716	21 716
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-13 754	-11 582
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 172	-2 172
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-15 926	-13 754
	Redovisat restvärde vid årets slut	5 791	7 962

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Kundfordringar	0	50 303
	Skattekonto	38 281	29 949
	Klientmedel hos SBC	1 216 226	1 409 844
	Fordringar	0	3 126
	Fordringar kreditfakturor	2 500	0
		1 257 007	1 493 222

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkring	13 855	11 636
	Kabel-TV	12 929	12 653
	Medlemsavgift Bostadsrätterna	5 780	5 660
	Störningsjour och larm	2 083	2 083
	Samfällighetsavgift	0	19 250
	Hissbesiktning	4 874	4 851
		39 521	56 133

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 215 000	1 080 000
	Reservering enligt stadgar	135 000	135 000
	Vid årets slut	1 350 000	1 215 000

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,410 %	5 850 000	5 895 000	2021-02-25
Swedbank	1,144 %	8 061 250	8 606 250	2019-03-28
Swedbank	0,870 %	7 561 250	7 606 250	2019-10-25
Summa skulder till kreditinstitut		21 472 500	22 107 500	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-135 000	-135 000	
		21 337 500	21 972 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 797 500 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	27 000 000	27 000 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Städning entreprenad	6 802	7 953
El	15 805	14 860
Värme	115 896	171 257
Vatten	25 697	49 701
Extern revisor	18 750	18 750
Ränta	18 124	20 008
Avgifter och hyror	194 142	202 600
Snöröjning	8 262	5 417
Städning enligt beställning	1 438	675
Tak	2 875	0
	407 791	491 221

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

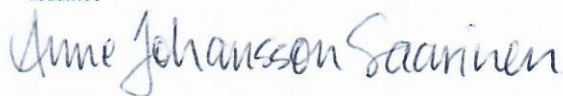
Styrelsens underskrifter

TUMBA den 11 / 3 2019

Jesper Hansen
Ledamot



Anne Johansson Saarinen
Ledamot



Sofie Josefsson
Ledamot



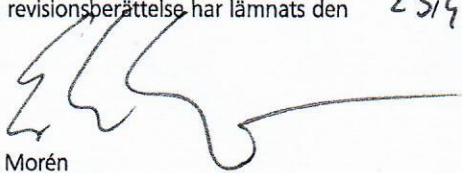
Niklas Nagy
Ledamot



Yasuko Niromaa
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 23/4 2019



Erik Morén
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Riksdalern, org.nr 769607-0692

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Riksdalern för år 2018 (räkenskapsåret 2018-01-01-2018-12-31).

Enligt min 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.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 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 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 mina 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Riksdalern för år 2018 (räkenskapsåret 2018-01-01-2018-12-31) samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 23 april 2019



Erik Morén
Auktoriserad revisor