

ÅRSREDOVISNING

Riksbyggen Bostadsrättsförening Silfverdalen

Org.nr. 716417-8050

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2018-01-01-2018-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Styrelsen har haft sitt säte i Huddinge kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2017-11-20.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Kören 9 och Kvintetten 7 i Huddinge kommun.

Föreningen upplåter i sina fastigheter totalt 123 st lägenheter, varav 47 st lägenheter på Kvintettvägen (Kvintetten 7) och 76 st på Körsångarvägen (Kören 9).

Föreningens byggnader uppfördes år 1983-84.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
123	Bostäder (bostadsrätt)	12 103
1	Föreningslokal	107
63	P-platser	
92	Garageplatser	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2018-05-29. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 190 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Eva Andersson	ordförande
Mathias Holm	vice ordförande
Elin Holm	sekreterare
Bernt Karlsson	ledamot
Tony Hammarlund	ledamot
Stefan Mattsson	ledamot
Christian Richard	ledamot utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter har varit Annette Lundgren samt Katarina Kurzydlo samt Ann-Christin Andersson (utsedd av Riksbyggen).

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Eva Andersson, Mathias Holm, Bernt Karlsson och Annette Lundgren.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Per Engzell (Engzells Revisionsbyrå AB) med Victor Öberg som föreningsvald revisor och till revisorssuppleant valdes Joacim Hofling. Samtliga valdes vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Knut-Lennart Havaas som sammankallande, samt Moa Klässman och Daniel Hammarin. Samtliga valdes vid föreningsstämman.

Studie- och fritidsverksamhet

Studie- och fritidskommittén har bestått av Bernt Karlsson.

Förvaltning

Arvode till styrelsen inklusive sociala avgifter har utgått med 536 tkr, enligt not 5.

Föreningen har bl a avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertörn	Teknisk förvaltning
Vattenfall	Elavtal, nät
Mälarenergi	El
Storuman energi	El
Södertörns Fjärrvärme	Fjärrvärme
Stockholm Vatten	Vatten
SRV Återvinning	Sophantering
Com Hem	Bredband & tv
Protector	Fastighetsförsäkringar
RA Trädgård & Markservice	Snöröjning
Parkeringsövervakning	Q-Park



Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Underhåll och investeringar**

Före verksamhetsåret har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten: Ny gatubrunn på parkeringen, nedtagning av träd och beskärning av buskar. Installation och nedgrävning av 4 nya sopkärl, s k Moloker (djupbehållare).

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar: Underhåll av fasader; lagning av fogar, fasadtvätt, utbyte av samtliga stuprör och hängrännor. Lägenhetsbesiktning, OVK-besiktning/-åtgärder (Beräknas avslutas i början av 2019).

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen under året.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 730 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2019 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov. Styrelsen beslöt därför att låta avgifterna vara oförändrade.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 61 828 068 kr. Under året har föreningen amorterat 571 298 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 108 år.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Styrelsen anser att planerad översyn av garagen kan komma att överstiga den uppskattade underhållskostnaden beroende på vad en ev utredning avseende markförhållandena säger.

Väsentliga avtal

Upphandling av nya förvaltare påbörjades under året.

Avtalen med HSB avseende såväl teknisk som ekonomisk förvaltning sades upp till 2018-12-31.

Aktiviteter

Under året har föreningen haft sedvanliga trivsel-/städdagar vid två tillfällen. Därtill har styrelsen månatligen anordnat pubkvällar.

Medlemsinformation

Under året har 7 st bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 190 st.



Nyckeltal

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning/m ² totalyta, kr	759	758	756	765	760
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 666	2 293	1 748	-1 813	1 078
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	730	730	730	730	724
Sparande till underhåll/investeringar kr/m ²	244	263	250	226	241
Energikostnad, kr/m ² (vatten, el, värme)	134	131	131	124	125
Vatten/m ² totalyta, kr	20	20	19	17	16
Elektricitet/m ² totalyta, kr	7	5	5	5	6
Uppvärmning/m ² totalyta, kr	107	107	108	103	103
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	105	116	131	144	152
Belåning /m ² totalyta, kr	5 064	5 111	5 202	5 249	5 295
Räntekänslighet *)	7	7	7	7	7
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	4 897	7 565	6 422	5 563	7 968
Soliditet, %	19,9%	21,3%	18,9%	16,7%	18,7%

*) Skulder till kreditinstitut per 2018-12-31 multiplicerat med 1 % delat med totala årsavgifter ger räntekänsligheten.

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 160 960	0	7 565 276	3 256 306	2 292 551	17 275 094
Resultatdisposition:						
Reservering till yttre fond			1 205 000	-1 205 000		
Anspråktagande av yttre fond			-3 873 049	3 873 049		
Balanserad i ny räkning				2 292 551	-2 292 551	
Årets resultat					-1 665 760	
Belopp vid årets slut	4 160 960	0	4 897 227	8 216 906	-1 665 760	15 609 333

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	5 548 857
Årets resultat	-1 665 760
Reservering till fond för yttre underhåll	-1 205 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	3 873 049

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	6 551 147
-------------------------	-----------

Rb Brf Silfverdalen

		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 266 314	9 251 110
Summa rörelseintäkter		9 266 314	9 251 110
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	Not 3	-7 277 256	-3 495 760
Övriga externa kostnader	Not 4	-233 358	-63 801
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-536 421	-331 510
Fastighetsavgift och fastighetsskatt		-960 876	-945 501
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	Not 6	-773 326	-820 466
Summa rörelsekostnader		-9 781 237	-5 657 038
Rörelseresultat		-514 923	3 594 072
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		100 025	94 300
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	27 775	17 679
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 278 637	-1 413 499
Summa finansiella poster		-1 150 837	-1 301 520
Årets resultat		-1 665 760	2 292 551

19

Rb Brf Silfverdalen**Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9 67 914 830 68 671 475

Markanläggningar/-inventarier

Not 10 300 257 316 938

Summa materiella anläggningstillgångar

68 215 087 68 988 413

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 11 1 025 000 1 025 000

Summa finansiella anläggningstillgångar

1 025 000 1 025 000

Summa anläggningstillgångar

69 240 087 70 013 413

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

0 17 437

Avräkningskontot HSB Södertörn

1 337 012 5 552 775

Kortfristiga fordringar

Not 12 166 294 154 686

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 237 079 382 875

Summa kortfristiga fordringar

1 740 385 6 107 773

Kassa och bank

Not 14 7 563 427 5 057 814

Summa kortfristiga placeringar

7 563 427 5 057 814

Summa omsättningstillgångar

9 303 811 11 165 587

Summa tillgångar**78 543 899 81 179 000**

Rb Brf Silfverdalen**Balansräkning****2018-12-31 2017-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

4 160 960

4 160 960

Yttre Underhållsfond

4 897 227

7 565 276

9 058 187

11 726 236

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

8 216 906

3 256 306

Årets resultat

-1 665 760

2 292 551

6 551 147

5 548 857

Summa eget kapital

15 609 334

17 275 094

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 15

49 029 436

61 831 538

Summa långfristiga skulder

49 029 436

61 831 538

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

12 798 632

567 928

Leverantörsskulder

604 384

396 729

Skatteskulder

83 395

68 152

Övriga skulder

Not 16

2 318

2 318

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

416 400

1 037 242

Summa kortfristiga skulder

13 905 129

2 072 369

Summa skulder

62 934 565

63 903 907

Summa eget kapital och skulder**78 543 899****81 179 000**

13

Rb Brf Silfverdalen

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 665 760	2 292 551
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	773 326	820 466
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-892 434	3 113 017
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	151 625	10 235
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-397 944	141 163
S:a kassaflöde från löpande verksamhet	-1 138 753	3 264 415
Investeringsverksamhet		
Investeringar i markanläggningar	0	-333 619
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-333 619
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder		
Amortering av lån	-571 398	-565 954
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-571 398	-565 954
Likvida medel vid årets början	10 610 589	8 245 747
Årets kassaflöde	-1 710 151	2 364 842
Likvida medel vid årets slut	8 900 438	10 610 589

13

Rb Brf Silfverdalen**Noter****Not 1**

Årsredovisningen har upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som, i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning, aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandet.

Anläggningstillgångar	Avskr.plan	%	Slutår
Byggnader	Linjär	1,1%	2103
Markanläggningar	Linjär	5,0%	2036
Installationer	Linjär	10,0%	2017

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomstredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen har fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiansättningen regleras i föreningens stadgar och det beslutande organet är stämman.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 68 612 705 kr.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Belopp anges i kronor om inget annat anges. Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristig skuld, men anses vara långsiktig.



Rb Brf Silfverdalen

Noter		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2	Rörelseintäkter		
	Årsavgifter, bostäder	8 830 980	8 830 980
	Hyror	367 195	352 167
	Överlåtelseavgifter	-4 549	2 196
	Pantavgifter	1 778	426
	Övrigt	93 865	65 953
	Bruttoomsättning	9 289 269	9 251 722
	Hyresbortfall	-22 955	-612
		9 266 314	9 251 110
Not 3	Drift- och fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel och städning	149 812	147 453
	Snörenhållning	270 789	254 376
	Löpande underhåll/reparationer	175 504	174 931
	Periodiskt underhåll	3 873 049	102 882
	Övriga driftskostnader skötsel	36 933	27 199
	Uppvärmning	1 302 431	1 301 167
	El	84 687	61 023
	Vatten	244 062	242 291
	Sophämtning	214 348	206 393
	Fastighetsförsäkring	300 841	311 738
	Bredband	174 602	174 321
	Förvaltningskostnader	354 093	403 909
	Kabel-TV	26 703	0
	Övriga driftskostnader	69 403	88 078
		7 277 256	3 495 760
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	91 131	28 311
	Extern revision	25 400	24 725
	Konsultkostnader	110 677	4 615
	Medlemsavgifter	6 150	6 150
		233 358	63 801
Not 5	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode, fast ersättning	230 000	130 000
	Styrelsearvode, sammanträdesersättning	91 525	82 498
	Revisorsarvode	3 700	3 400
	Löner och andra ersättningar	95 400	49 015
	Sociala avgifter	115 796	66 597
	Summa förtroendevalda	536 421	331 510
	Summa personalkostnader	536 421	331 510
	Föreningen har inte haft någon anställd personal under 2018		
Not 6	Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	756 645	756 645
	Djupbehållare	16 681	16 681
	Installationer, Uppgradering Com Hem till "Triple play nät"	0	47 140
		773 326	820 466
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	521	755
	Ränteintäkter skattekonto	0	47
	Övriga ränteintäkter, SBAB	27 253	16 877
		27 775	17 679
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 278 637	1 413 392
	Räntekostnader kortfristiga skulder	0	107
		1 278 637	1 413 499

A

Rb Brf Silfverdalen

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 9 Byggnader och mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde byggnad	89 732 910	89 732 910
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 732 910	89 732 910
Ingående ackumulerade avskrivningar	-24 661 435	-23 904 790
Årets avskrivningar	-756 645	-756 645
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-25 418 080	-24 661 435
Ingående anskaffningsvärde mark	3 600 000	3 600 000
Utgående anskaffningsvärde mark	3 600 000	3 600 000
Utgående bokfört värde byggnader och mark	67 914 830	68 671 475
Taxeringsvärden för Kvintetten 7 och Kören 9		
Byggnad - småhus	133 915 000	83 661 000
Byggnad - lokaler	0	0
	133 915 000	83 661 000
Mark - småhus	75 768 000	55 104 000
Mark - lokaler	0	0
	75 768 000	55 104 000
Taxvärde totalt	209 683 000	138 765 000
Not 10 Markanläggningar/-inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	333 619	0
Årets investeringar, djupbehållare	0	333 619
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	333 619	333 619
Ingående avskrivningar	-16 681	0
Årets avskrivningar	-16 681	-16 681
Utgående avskrivningar	-33 362	-16 681
Bokfört värde	300 257	316 938
Not 11 Aktier, andelar och värdepapper		
Långfristiga värdepappersinnehav, Garantikapitalbevis å 500 kronor i Riksbyggens Intresseförening	1 025 000	1 025 000
Not 12 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	166 294	154 686
	166 294	154 686
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda fastighetsförsäkring	152 278	148 564
Förutbetalda fastighetsservice, yttre	0	22 511
Förutbetalda IT-kostnad	3 780	1 862
Förutbetalda vinterskötsel	3 250	30 704
Förutbetalda kabel-TV och bredband	42 310	42 239
Förutbetalda förvaltningsavtal	26 557	125 980
Upplupen intäkt Q-park	8 904	11 015
	237 079	382 875

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår

19

Rb Brf Silfverdalen

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 14 Kassa och bank					
Swedbank	19 296	40 938			
SBAB	7 544 130	5 016 877			
	7 563 427	5 057 814			
Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	61547665	1,18%	2021-06-08	10 242 333	250 000
SBAB	10357365	1,50%	2019-06-12	12 226 540	0
SBAB	11166393	1,59%	2023-11-10	15 305 015	250 000
SBAB	19382117	1,84%	2020-11-20	11 827 639	72 092
SBAB	19382125	1,61%	2022-01-21	12 226 541	0
				61 828 068	572 092
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					49 029 436
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					58 967 608
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar, uttag pantbrev				91 337 000	91 337 000
Obelånade pantbrev				0	0
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut				91 337 000	91 337 000
Eventualförpliktelser				Inga	Inga
Not 16 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				1 500	1 500
Arbetsgivaravgifter				818	818
				2 318	2 318
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				88 341	101 335
Upplupen el				10 042	5 992
Upplupen värme				161 801	165 299
Upplupet vatten				0	0
Upplupen vinterskötsel				21 575	0
Beräknat arvode för revision				25 500	25 100
Förutbetalda hyror och avgifter				21 108	733 441
Fakturor som tillhör verksamhetsåret				88 033	6 075
				416 400	1 037 242

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Rb Brf Silfverdalen

Noter

2018-12-31

2017-12-31

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

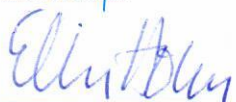
Inga väsentliga händelser av vikt finns att notera.

Skogås, den 2/4 - 19

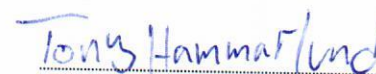

Eva Andersson

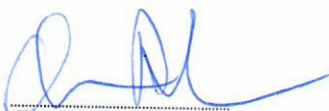

Mathias Holm


Bernt Karlsson


Elin Holm

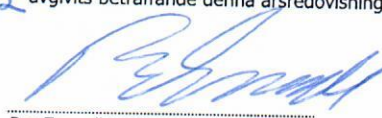

Stefan Mattsson


Tony Hammarlund


Christian Richard

Vår revisionsberättelse har 2019-04 - 02 avgivits beträffande denna årsredovisning.


Victor Öberg
Av stämman vald revisor


Per Engzell
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Silfverdalen, org.nr 716417-8050

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Silfverdalen för år 2018.

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 och kassaflöde 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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.

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 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Medrevisorns 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 Silfverdalen för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar överskottet 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 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 överskott eller underskott. 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 överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2019-04-02



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Viktor Öberg
Revisor