



Rb Brf Silfverdalen



**ÅRSREDOVISNING
2016**

ORDLISTA



ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning och beskriver till exempel fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter och ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess årsredovisningen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling kan belysas kort i förvaltningsberättelsen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

ÅRSREDOVISNING

Riksbyggen Brf Silfverdalen

Org.nr. 716417-8050

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2016-01-01-2016-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger fastigheten i Huddinge kommun i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1983-1984.

Styrelsen har haft sitt säte i Huddinge kommun.

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

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

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2016-05-24. På stämman deltog 26 medlemmar.

Styrelsesammansättning har varit:

Eva Andersson	ordförande
Bernt Karlsson	vice ordförande
Gert Fiebig	sekreterare
Magda Välikoski	sekreterare
Tony Hammarlund	ledamot
Fredrik Kristoffersen	ledamot
Erik Hickman	ledamot, Riksbyggen

Styrelsesuppleanter har varit Elin Holm, Thimmy Brodén, Agneta Wuolo och Stefan Mattsson. I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Eva Andersson, Bernt Karlsson, Magda Välikoski, Fredrik Kristoffersen, Gert Fiebig, Tony Hammarlund.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Olof Petersson med Malin Danielsson som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedningen har bestått av Mathias Holm som sammankallande samt Victor Öberg och Katarina Kurzydlo.



Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
123	lägenheter (bostadsrätt)	12 103
1	lokaler	
63	p-platser	
92	garage	

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

Markarbeten bestående av åtgärdande av problem med sjunkande grunder runt fastigheterna, vilket bl a innefattar uppförande av en stödmur på baksidan av fastigheterna på Kvintettvägen 40-68, uppsättning av trappa och staket vid Körsångarvägen, nedtagning av div träd/sly, plantering av växter samt viss asfaltering.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2016-09-12. Vid besiktningen konstaterades behov av underhåll på fasader och viss reparation av fasadfogar. I övrigt konstaterades fastigheterna vara i gott skick.

Styrelsen uppdaterar kontinuerligt underhållsplanen, vilken är styrelsens instrument för att bedöma föreningens ekonomi både på kort och lång sikt. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: underhåll av fasader; lagning av fogar, fasadtvätt samt översyn av parkerings- och garageplatser.

Planerade åtgärder ska finansieras med medel ur underhållsfonden.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 730 kr/m² bostadslägenhetsyta. Styrelsen anser att ingen höjning av årsavgifterna behövs göras under 2017.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 62 965 420 kr. Under året har föreningen amorterat 560 924 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 112 år.

Styrelsen anser att föreningens ekonomi är god. Denna bedömning grundar sig på att styrelsen bevakar föreningens räntekostnader samt likviditet och att det finns en detaljerad underhållsplan.

Under året har 12 st lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 187 medlemmar. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet delägare.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr/kvm	763	771	767	747	742
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 748	-1 813	1 078	-969	-253
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	730	730	724	708	703
Vatten, kr/kvm	19	17	16	19	17
Elektricitet, kr/kvm	5	5	6	10	8
Värme, kr/kvm	108	103	103	108	105
Räntekostnad, kr/kvm	131	144	152	177	217
Fastighetslån, kr/kvm	5 202	5 249	5 295	5 341	5 386
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	6 422	5 563	7 968	7 308	6 027
Soliditet %	19%	17%	19%	17%	18%

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 160 960	0	5 563 293	5 323 392	-1 813 480
Vinstdisp enl. stämmobeslut				-1 813 480	1 813 480
Reservering underhållsfond			1 362 000	-1 362 000	
Anspråkstagande av underhållsfond			-503 135	503 135	
Årets resultat					1 748 377
Belopp vid årets slut	4 160 960	0	6 422 158	2 651 047	1 748 377

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före avsättning/uttag av yttre fond	3 509 912
Årets resultat	1 748 377
Avsättning till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-1 362 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	503 135
Summa till stämmans förfogande	4 399 424

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	4 399 424
-------------------------	-----------

Rb Brf Silfverdalen

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter	Not 1		
Nettoomsättning		9 231 055	9 335 483
Summa rörelseintäkter		<u>9 231 055</u>	<u>9 335 483</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	Not 2	-3 951 298	-7 461 033
Övriga externa kostnader	Not 3	-87 284	-69 633
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-239 332	-297 993
Fastighetsskatt		-911 676	-893 226
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	Not 5	-803 784	-803 784
Summa rörelsekostnader		<u>-5 993 374</u>	<u>-9 525 669</u>
Rörelseresultat		3 237 681	-190 186
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar, Rb		94 300	94 300
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	923	25 881
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 584 527	-1 743 475
Summa finansiella poster		<u>-1 489 304</u>	<u>-1 623 294</u>
Resultat före skatt		1 748 377	-1 813 480

Rb Brf Silfverdalen

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	69 428 120	70 184 765
Installationer	Not 9	47 140	94 279
Summa materiella anläggningstillgångar		69 475 260	70 279 044
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 025 000	1 025 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 025 000	1 025 000
Summa anläggningstillgångar		70 500 260	71 304 044
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	1 485
Avräkningskontot HSB Södertörn		8 189 438	0
Kortfristiga fordringar	Not 11	109 207	108 284
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	456 026	710 776
Summa kortfristiga fordringar		8 754 671	820 545
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	56 309	7 125 240
Summa kassa bank		56 309	7 125 240
Summa omsättningstillgångar		8 810 980	7 945 785
Summa tillgångar		79 311 240	79 249 829

Rb Brf Silfverdalen**Balansräkning****2016-12-31****2015-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Underhållsfond

4 160 960

4 160 960

6 422 158

5 563 293

10 583 118

9 724 253

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

2 651 047

5 323 392

1 748 377

-1 813 480

4 399 424

3 509 912

Summa eget kapital

14 982 542

13 234 165

Avsättningar och skulder**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 15

62 403 904

63 027 926

Summa långfristiga skulder

62 403 904

63 027 926

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

561 516

498 418

Leverantörsskulder

289 068

1 470 001

Skatteskulder

34 327

15 877

Övriga skulder

817

143 249

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16

1 039 066

860 193

Summa kortfristiga skulder

1 924 794

2 987 738

Summa avsättningar och skulder

64 328 698

66 015 664

Summa eget kapital och skulder**79 311 240****79 249 829**

Rb Brf Silfverdalen

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 748 377	-1 813 480
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	803 784	803 784
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 552 161	-1 009 696
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	255 312	-483 891
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-1 126 042	1 244 564
S:a kassaflöde från löpande verksamhet	1 681 431	-249 023
Investeringsverksamhet		
Investeringar i byggnader	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder		
Amortering av lån	-560 924	-556 277
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-560 924	-556 277
Likvida medel vid årets början	7 125 240	7 930 540
Årets kassaflöde	1 120 507	-805 300
Likvida medel vid årets slut	8 245 747	7 125 240

Rb Brf Silfverdalen**Tilläggsupplysningar****Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (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
Inventarier	Linjär	20,0%	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.

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.

I denna årsredovisning är varje delpost och varje total avrundad för sig enligt gängse avrundningsregler. En summering av de avrundade delposterna behöver därför inte nödvändigtvis stämma med de avrundade totalerna.

Rb Brf Silfverdalen

Noter		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 1	Rörelseintäkter		
	Årsavgifter, bostäder	8 830 980	8 830 923
	Hyror	350 426	352 697
	Överlåtelseavgifter	-1 179	0
	Pantavgifter	-3 528	0
	Övrigt	57 613	154 417
	Brutto	9 234 312	9 338 037
	Hyresbortfall	-3 257	-2 554
	Summa rörelseintäkter	9 231 055	9 335 483
Not 2	Drift- och fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel	139 525	117 843
	Snörenhållning	185 532	262 819
	Reparationer	327 904	609 254
	Underhåll	503 135	3 766 438
	Övriga driftskostnader skötsel	37 059	24 049
	Uppvärmning	1 311 202	1 248 242
	El	62 037	62 875
	Vatten	230 724	206 179
	Sophämtning	229 648	252 416
	Fastighetsförsäkring	304 712	258 571
	Bredband	174 344	10 511
	Förvaltningskostnader	409 326	455 352
	Kabel-TV	0	129 173
	Övriga driftskostnader	36 151	57 312
	Summa drift- och fastighetskostnader	3 951 298	7 461 033
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	38 131	35 858
	Extern revision	22 375	24 375
	Konsultkostnader	20 628	3 250
	Medlemsavgifter	6 150	6 150
		87 284	69 633
Not 4	Personalkostnader		
	<u>Förtroendevalda</u>		
	Styrelsearvode, fast ersättning	130 000	125 359
	Styrelsearvode, sammanträdesersättning	36 784	43 550
	Revisorsarvode	3 700	3 800
	Löner och andra ersättningar	23 050	71 177
	Sociala avgifter	45 798	54 107
	Summa förtroendevalda	239 332	297 993
	Summa personalkostnader	239 332	297 993
	Föreningen har inte haft någon anställd personal under 2016		
Not 5	Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	756 645	756 645
	Installationer, Uppgradering Com Hem till "Triple play nät"	47 139	47 139
		803 784	803 784
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter skattekonto	923	653
	Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	0	24 876
	Övriga ränteintäkter	0	352
		923	25 881
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 584 527	1 743 475
		1 584 527	1 743 475



Rb Brf Silfverdalen

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	89 732 910	89 732 910
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 732 910	89 732 910
Ingående ackumulerade avskrivningar	-23 148 145	-22 391 500
Årets avskrivningar	-756 645	-756 645
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-23 904 790	-23 148 145
Ingående anskaffningsvärde mark	3 600 000	3 600 000
Utgående anskaffningsvärde mark	3 600 000	3 600 000
Utgående bokfört värde byggnader och mark	69 428 120	70 184 765
Taxeringsvärden för Kvintetten 7 och Kören 9		
Byggnad - småhus	83 661 000	83 661 000
Byggnad - lokaler	0	0
	83 661 000	83 661 000
Mark - småhus	55 104 000	55 104 000
Mark - lokaler	0	0
	55 104 000	55 104 000
Taxvärde totalt	138 765 000	138 765 000
Not 9 Installationer		
Ingående anskaffningsvärde, installationer på egen fastighet	471 391	471 391
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	471 391	471 391
Ingående avskrivningar	-377 112	-329 973
Årets avskrivningar	-47 139	-47 139
Utgående avskrivningar	-424 251	-377 112
Bokfört värde	47 140	94 279
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
Långfristiga värdepappersinnehav, Garantikapitalbevis å 500 kronor i Riksbyggens Intresseförening	1 025 000	1 025 000
Not 11 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	109 207	108 284
	109 207	108 284
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald fastighetsförsäkring	163 174	141 538
Förutbetald kabel-TV och bredband	42 416	41 807
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	573
Förutbetalda förvaltningsavtal	123 083	114 117
Förutbetalda driftkostnader	0	412 741
Förutbetald snöskötsel	32 850	0
Förutbetald IT-kostnad	203	0
Upplupen intäkt utdelning andelar Riksbyggen	94 300	0
	456 026	710 776

MCD

Rb Brf Silfverdalen

Noter	2016-12-31	2015-12-31
-------	------------	------------

Not 13 Kassa och bank

Swedbank	56 309	68 980
Förvaltningskonto i HSB	0	543 820
Förvaltningskonto i Swedbank	0	6 512 440
	56 309	7 125 240

Not 14 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 160 960	0	5 563 293	5 323 392	-1 813 480
Vinstdisp enl. stämmobeslut				-1 813 480	1 813 480
Reservering underhållsfond			1 362 000	-1 362 000	
Ianspråkstagande av underhållsfond			-503 135	503 135	
Årets resultat					1 748 377
Belopp vid årets slut	4 160 960	0	6 422 158	2 651 047	1 748 377

Not 15 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	61547665	2,99%	2018-06-15	10 742 333	250 000
SBAB	10357365	1,50%	2019-06-12	12 226 540	0
SBAB	11166393	3,13%	2018-12-14	15 805 015	250 000
SBAB	19382117	1,84%	2020-11-20	11 964 991	61 516
SBAB	19382125	2,85%	2017-01-13	12 226 541	0
				62 965 420	561 516

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 62 403 904

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till 60 157 840

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

Ansvarsförbindelser

Inga Inga

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	529	53 330
Arbetsgivaravgifter	288	41 361
Depositioner	0	42 991
Clearing, felinbetalning	0	5 567
	817	143 249

Rb Brf Silfverdalen

Noter	2016-12-31	2015-12-31
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	103 107	100 055
Upplupen el	5 098	4 439
Upplupen värme	162 550	151 342
Beräknat arvode för revision	25 000	27 000
Förutbetalda hyror och avgifter	739 783	555 393
Faktura som tillhör verksamhetsåret	3 528	21 964
	1 039 066	860 193

Skogås, den 8/5 2017


Eva Andersson


Bernt Karlsson


Gerdhartmut Fiebig


Magda Välikoski


Tony Hammarlund


Fredrik Kristoffersen


Erik Hickman

Vår revisionsberättelse har 2017- 05-08 avgivits beträffande denna årsredovisning.


Olof Petersson
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 2016.

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 2016 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 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 revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Medrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen 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 2016 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:

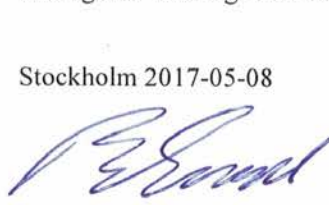
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 2017-05-08


Per Engzell
Auktoriserad revisor


Olof Petersson
Revisor

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggnings-tillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/ fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

