

ÅRSREDOVISNING

Riksbyggen Bostadsrättsförening Silfverdalen

Org.nr. 716417-8050

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2017-01-01-2017-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

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 2017-11-30.

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 1983-1984. Föreningen innehar tomträtt till fastigheterna.

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 2017-05-31. På stämman deltog 18 röstberättigade hushåll/medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 188 st röstberättigade medlemmar.

En extra föreningsstämma hölls 2017-10-04 angående antagandet av Riksbyggen normalstadgar Brf (2016:1). 14 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade enhälligt att anta de nya stadgarna.

Styrelse

Namn	Roll
Eva Andersson	Ordförande
Mathias Holm	Vice ordförande
Elin Holm	Sekreterare
Bernt Karlsson	Ordinarie ledamot
Tony Hammarlund	Ordinarie ledamot
Stefan Mattsson	Ordinarie ledamot
Erik Hickman	Ledamot utsedd av Riksbyggen

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

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Elin Holm, Tony Hammarlund, Stefan Mattsson samt Katarina Kurzydlo.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 st protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Per Engzell (Engzells Revisionsbyrå AB) med Viktor Öberg som föreningsvald revisor. Båda valdes vid föreningsstämman. Stämman utsåg ingen revisorssuppleant.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Magda Välikoski som sammankallande, Knut Lennart Havaas samt Carina Nyström. Samtliga valdes vid föreningsstämman.

Studie- och fritidsverksamhet

Studie- och fritidskommittén har bestått av Bernt Karlsson.

Förvaltning

Som ansvarig för vår föreningslokal samt nyckelhantering har Bernt Karlsson fungerat. Arvoden till förtroendevalda inklusive sociala avgifter har utgått med 332 tkr, enligt not 5.

Föreningen har 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 och efter räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Före verksamhetsåret har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder i fastigheten: 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.

Under året har föreningen bl a genomfört följande underhållsåtgärder och investeringar:

Ny gatubrunn på parkeringen, nedtagning av träd och beskärning av buskar.

Installation och nedgrävning av nya sopkärl, 4 st Moloker, djupbehållare.

Stadseenlig fastighetsbesiktning har utförts av styrelsen under året.

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.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 730 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2018 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov. Styrelsen beslutade därför att låta avgifterna vara oförändrade.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Styrelsen konstaterar att planerat- och beställt underhåll inte genomförts i tid under 2017 pga att HSB ej utfört sitt åtagande enligt avtal. Bl.a. har lägenhetsöversyn och OVK inte genomförts som planerat, utan fått flyttas till nästkommande år. Likaså har översyn och tvätt av samtliga fasader på föreningens fastigheter och årlig lekplatsbesiktning flyttats till 2018.

Styrelsen har därför beslutat att se över avtalet för teknisk förvaltning som en konsekvens av detta.

Väsentliga avtal

Väsentliga avtal som kommer ses över är teknisk- och ekonomisk förvaltning.

Aktiviteter

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

Miljö-, energi- och klimatarbete

Föreningen har under hösten investerat i nya sopkärl; fyra stycken s.k Molok underjordsbehållare vilka har ersatt de gamla sopskåpen på Körsångar- och Kvintettvägen.

Dessa behållare töms med kranbil och inga tunga lyft krävs för den personal som hanterar dem.

Behållarna motverkar lukt, då underjordsbehållaren håller avfallet svalt.

Föreningens avgifter för tömning av hushållssopor har med denna investering sänkts. Sopkärlen har utrustats med lås så att obehöriga ej kan slänga sopor i föreningens kärl, vilket var ett problem med de förra sopskåpen.

13

Medlemsinformation

Under året har 8 st bostadsrätter överlåtits och inga upplåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 188 st.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 293	1 748	-1 813	1 078	-969
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	730	730	730	724	708
Vatten/m ² totalyta, kr	20	19	17	16	19
Elektricitet/m ² totalyta, kr	5	5	5	6	10
Uppvärmning/m ² totalyta, kr	107	108	103	103	108
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	116	131	144	152	177
Fastighetslån/m ² totalyta, kr	5 111	5 202	5 249	5 295	5 341
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	7 565	6 422	5 563	7 968	7 308
Soliditet %	21,3%	18,9%	17%	19%	17%

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 160 960	0	6 422 158	2 651 047	1 748 377	14 982 542
Resultatdisposition:						
Reservering till yttre fond			1 246 000	-1 246 000		
lanspråktagande av yttre fond			-102 882	102 882		
Balanserad i ny räkning				1 748 377	-1 748 377	
Årets resultat					2 292 551	
Belopp vid årets slut	4 160 960	0	7 565 276	3 256 306	2 292 551	17 275 094

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	4 399 424
Årets resultat	2 292 551
Avsättning till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-1 246 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	102 882

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	5 548 857
-------------------------	-----------

RB Brf Silfverdalen

Resultaträkning		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter	Not 2		
Nettoomsättning		9 251 110	9 231 055
Summa rörelseintäkter		<u>9 251 110</u>	<u>9 231 055</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	Not 3	-3 495 760	-3 951 298
Övriga externa kostnader	Not 4	-63 801	-87 284
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-331 510	-239 332
Fastighetsskatt		-945 501	-911 676
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	Not 6	-820 466	-803 784
Summa rörelsekostnader		<u>-5 657 038</u>	<u>-5 993 374</u>
Rörelseresultat		3 594 072	3 237 681
Rörelseresultat		3 594 072	3 237 681
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		94 300	94 300
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	17 679	923
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 413 499	-1 584 527
Summa finansiella poster		<u>-1 301 520</u>	<u>-1 489 304</u>
Resultat efter finansiella poster		2 292 551	1 748 377
Resultat före skatt		2 292 551	1 748 377

13

RB Brf Silfverdalen**Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar*****Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader och mark

Not 9 68 671 475 69 428 120

Markanläggningar/-inventarier

Not 10 316 938 0

Installationer

Not 11 0 47 140

Summa materiella anläggningstillgångar

68 988 413 69 475 260

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 12 1 025 000 1 025 000

Summa finansiella anläggningstillgångar

1 025 000 1 025 000

Summa anläggningstillgångar

70 013 413 70 500 260

Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar***

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

17 437 0

Avräkningskontot HSB Södertörn

5 552 775 8 189 438

Kortfristiga fordringar

Not 13 154 686 109 207

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 14 382 875 456 026

Summa kortfristiga fordringar

6 107 773 8 754 671

Kortfristiga placeringar

Kassa och bank

Not 15 5 057 814 56 309

Summa kortfristiga placeringar

5 057 814 56 309

Summa omsättningstillgångar

11 165 587 8 810 980

Summa tillgångar**81 179 000 79 311 240**

7

RB Brf Silfverdalen**Balansräkning****2017-12-31****2016-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

Underhållsfond

4 160 960

4 160 960

7 565 276

6 422 158

11 726 236

10 583 118

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

3 256 306

2 651 047

Årets resultat

2 292 551

1 748 377

5 548 857

4 399 424

Summa eget kapital

17 275 094

14 982 542

Avsättningar och skulder**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut

Not 16

61 831 538

62 403 904

Summa långfristiga skulder

61 831 538

62 403 904

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

567 928

561 516

Leverantörsskulder

396 729

289 068

Skatteskulder

68 152

34 327

Övriga skulder

Not 17

2 318

817

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

1 037 242

1 039 066

Summa kortfristiga skulder

2 072 369

1 924 794

Summa avsättningar och skulder

63 903 907

64 328 698

Summa eget kapital och skulder**81 179 000****79 311 240**

RB Brf Silfverdalen

	2017-01-01	2016-01-01
Kassaflödesanalys	2017-12-31	2016-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	2 292 551	1 748 377
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	820 466	803 784
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 113 017	2 552 161
(före förändring av rörelsekapital)		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	10 235	255 312
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	141 163	-1 126 042
S:a kassaflöde från löpande verksamhet	3 264 415	1 681 431
Investeringsverksamhet		
Investeringar i markanläggningar	-333 619	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-333 619	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder		
Amortering av lån	-565 954	-560 924
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-565 954	-560 924
Likvida medel vid årets början	8 245 747	7 125 240
Årets kassaflöde	2 364 842	1 120 507
Likvida medel vid årets slut	10 610 589	8 245 747

19

RB Brf Silfverdalen**Tilläggsupplysningar****Not 1****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
Markanläggning	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.

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 underskottavdrag 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		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 2	Rörelseintäkter		
	Årsavgifter, bostäder	8 830 980	8 830 980
	Hyror	352 167	350 426
	Överlåtelseavgifter	2 196	-1 179
	Pantavgifter	426	-3 528
	Övrigt	65 953	57 613
	Brutto	9 251 722	9 234 312
	Hysesbortfall	-612	-3 257
	Summa rörelseintäkter	9 251 110	9 231 055
Not 3	Drift- och fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel	147 453	139 525
	Snörenhållning	254 376	185 532
	Reparationer	174 931	327 904
	Underhåll	102 882	503 135
	Övriga driftskostnader skötsel	27 199	37 059
	Uppvärmning	1 301 167	1 311 202
	El	61 023	62 037
	Vatten	242 291	230 724
	Sophämtning	206 393	229 648
	Fastighetsförsäkring	311 738	304 712
	Bredband	174 321	174 344
	Förvaltningskostnader	403 909	409 326
	Övriga driftskostnader	88 078	36 151
	Summa drift- och fastighetskostnader	3 495 760	3 951 298
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	28 311	38 131
	Extern revision	24 725	22 375
	Konsultkostnader	4 615	20 628
	Medlemsavgifter	6 150	6 150
		63 801	87 284
Not 5	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode, fast ersättning	130 000	130 000
	Styrelsearvode, sammanträdesersättning	82 498	36 784
	Revisorsarvode	3 400	3 700
	Löner och andra ersättningar	49 015	23 050
	Sociala avgifter	66 597	45 798
	Summa förtroendevalda	331 510	239 332
	Summa personalkostnader	331 510	239 332
	Föreningen har inte haft någon anställd personal under 2017		
Not 6	Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	756 645	756 645
	Djupbehållare	16 881	0
	Installationer, Uppgradering Com Hem till "Triple play nät"	47 139	47 139
		820 665	803 784
Not 7	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	755	0
	Ränteintäkter skattekonto	47	923
	Övriga ränteintäkter, SBAB	16 877	0
		17 679	923
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 413 392	1 584 527
	Räntekostnader kortfristiga skulder	107	0
		1 413 499	1 584 527

RB Brf Silfverdalen

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 9 Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	89 732 910	89 732 910
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 732 910	89 732 910
Ingående ackumulerade avskrivningar	-23 904 790	-23 148 145
Årets avskrivningar	-756 645	-756 645
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-24 661 435	-23 904 790
Ingående anskaffningsvärde mark	3 600 000	3 600 000
Utgående anskaffningsvärde mark	3 600 000	3 600 000
Utgående bokfört värde byggnader och mark	68 671 475	69 428 120
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 10 Markanläggningar/-inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets investeringar, djupbehållare	333 619	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	333 619	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-16 681	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 681	0
Bokfört värde	316 938	0
Not 11 Installationer		
Ingående anskaffningsvärde, installationer på egen fastighet	471 391	471 391
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	471 391	471 391
Ingående avskrivningar	-424 251	-377 112
Årets avskrivningar	-47 140	-47 139
Utgående avskrivningar	-471 391	-424 251
Bokfört värde	0	47 140
Not 12 Aktier, andelar och värdepapper		
Långfristiga värdepappersinnehav, Garantikapitalbevis å 500 kronor i Riksbyggens Intresseförening	1 025 000	1 025 000

13

RB Brf Silfverdalen

Noter	2017-12-31	2016-12-31			
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	154 686	109 207			
	154 686	109 207			
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetald fastighetsförsäkring	148 564	163 174			
Förutbetald fastighetsservice, yttre	22 511	0			
Förutbetald kabel-TV och bredband	42 239	42 416			
Förutbetalda förvaltningsavtal	125 980	123 083			
Förutbetald snöskötsel	30 704	32 850			
Förutbetald IT-kostnad	1 862	203			
Upplupen intäkt Q-park	11 015	0			
Upplupen intäkt utdelning andelar Riksbyggen	0	94 300			
	382 875	456 026			
Not 15 Kassa och bank					
Swedbank	40 938	56 309			
SBAB	5 016 877	0			
	5 057 814	56 309			
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	61547665	2,99%	2018-06-15	10 492 333	250 000
SBAB	10357365	1,50%	2019-06-12	12 226 540	0
SBAB	11166393	3,13%	2018-12-14	15 555 015	250 000
SBAB	19382117	1,84%	2020-11-20	11 899 037	67 928
SBAB	19382125	1,61%	2022-01-21	12 226 541	0
				62 399 466	567 928
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					61 831 538
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till					59 559 826
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 17 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				1 500	529
Arbetsgivaravgifter				818	288
				2 318	817

17

RB Brf Silfverdalen**Noter****2017-12-31****2016-12-31****Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	101 335	103 107
Upplupen el	5 992	5 098
Upplupen värme	165 299	162 550
Beräknat arvode för revision	25 100	25 000
Förutbetalda hyror och avgifter	733 441	739 783
Fakturor som tillhör verksamhetsåret	6 075	3 528
	1 037 242	1 039 066

Skogås, den 2018-05-03


Bernt Karlsson



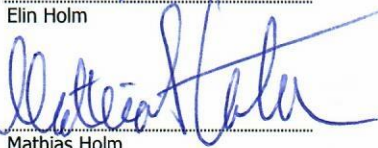
Elin Holm



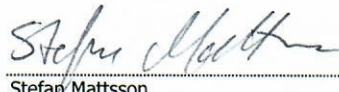
Erik Hickman



Eva Andersson



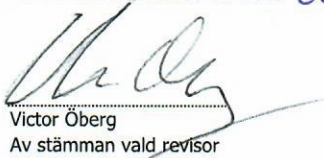
Mathias Holm



Stefan Mattsson



Tony Hammarlund

Vår revisionsberättelse har 2018- 05 - 03 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 2017.

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 2017 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsd 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 2017 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssd 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.

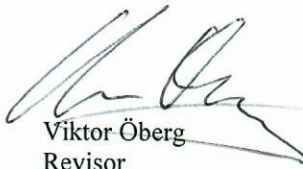
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 2018-05-03


Per Engzell
Auktoriserad revisor


Viktor Öberg
Revisor