

Årsredovisning för
BRF Ryrsjön Nr 1
763000-2983

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Ryrsjön Nr 1, 763000-2983, med säte i Lilla Edet, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Allmänt om verksamheten

Brf Ryrsjön nr 1 bildades 1974 och registrerades hos Bolagsverket 1974-10-29.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Fuxerna 6:139, Lilla Edets kommun.
Den totala bostadsytan uppgår till 7 635 kvm och lokalytan till 618 kvm.

Föreningen består av 99 lägenheter fördelade på 35 st radhus, 24 st treor och 40 st tvåor.
Därutöver finns 3 st förrådshus, 1 st samlingslokal samt 58 st garage.

Uppgift om bostadsyta per lägenhetstyp:

2 r o k	61,5 kvm
3 r o k	71,0 kvm
3 r o k	72,5 kvm
4 r o k	98,5 kvm

Uppgift om andelstal per lägenhetstyp:

2 r o k	0,805%
3 r o k	0,930%
3 r o k	0,950%
4 r o k	1,290%

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.
Taxeringsvärdet uppgår till 41 331 000 kr varav 31 584 000 kr byggnadsvärde.

Förvaltning/organisationsanslutning

Föreningen är medlem i Almega och i Bostadsrätterna.
Föreningen har el-avtal med Vattenfall.
Föreningen anlitar Concentra Revision AB för biträde med upprättande av årsbokslut och konsultationer i redovisnings- och skattefrågor.

Personal

Föreningen har under året haft en anställd fastighetsskötare.
Därutöver har föreningen haft timanställd fastighetsskötare vid behov.

Föreningsinformation mm

Föreningen har en hemsida, www.bigarden.eu.
Via hemsidan lämnas bl a information om föreningen.

Medlemsinformation

Medlemsomsättningen har under året varit 14 st (f å 7 st).

Antal medlemmar i bostadsrättsföreningen uppgår per balansdagen 31 december till 126 st (f å 127 st).

Några tisdagar under året har gemensamma fikastunder anordnats, även en mycket uppskattad grillkväll i juli.



Styrelse mm

Föreningens styrelse under verksamhetsåret:

Lars-Göran Andersson	ordförande
Charlotte Dahlström-Eriksson	vice ordförande
Pia Sjöo-Leppänen	kassör
Lennart Sandberg	sekreterare
Arne Karlsson	ledamot
Jan-Ola Sponton	ledamot
Ann-Louise Jacobsson	ledamot
Roger Carlsson	ledamot
Angela Hendry	suppleant
Henric Sandbeck	suppleant
Marco Dove	suppleant

Föreningens revisor har varit:

Lena Gustafsson	auktoriserad revisor, Concentra Revision AB
Robert Steen	förtroendevald revisor
Joel Lundgren	förtroendevald revisorssuppleant

Valberedning har varit:

Helena Evrell (sammankallande), Niklas Kuivanen och Jessica Tillenius..

I tur att avgå ur styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Lars-Göran Andersson, Charlotte Dahlström-Eriksson, Pia Sjöo-Leppänen. Arne Karlsson, Roger Carlsson samt suppleanten Henric Sandbeck.

Styrelsen har under året hållit 11 styrelsemöten.

Föreningens firma har förutom av styrelsen tecknats av Lars-Göran Andersson, Charlotte Dahlström-Eriksson och Pia Sjöo-Leppänen, två i förening.

Ordinarie föreningsstämman hölls 2018-05-29, på stämman deltog 25 medlemmar och beslut fattades om antagande av nya stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2018-11-13 vid vilken ett andra beslut om antagande av nya stadgar fattades. De nya stadgarna har registrerats av Bolagsverket 2019-02-16.

Flerårsöversikt

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Nettoomsättning, kkr	5 805	5 741	5 632	5 614	5 509
Rörelseresultat, kkr	1 081	1 897	-3 453	-251	1 296
Resultat efter fin. poster, kkr	876	1 272	-4 054	-774	748
Eget kapital, kkr	7 459	6 582	5 310	3 364	4 138
Balansomslutning, kkr	31 912	30 596	30 097	17 967	18 040
Soliditet %	23	22	18	19	23
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	625	610	575	575	550
Bankskuld/kvm bostadsrättsyta, kr	2 930	2 995	3 060	1 751	1 630
Föreningens underhållsfond, kkr	2 038	1 928	1 873	1 818	1 763

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under 2018 antagit nya stadgar, vilka registrerats av Bolagsverket 2019-02-16.

Reparation & underhållsåtgärder

Föreningen har bytt ut alla gamla garageportar och ersatt dessa med nya elektriska rullportar. All el i garagen är också utbytt och nya LED-lampor är monterade på utsidan. Huvudavstängningar för vatten till huskropparna är också ersatta med nya och i samband med detta byts omasfalterades ytor i området. De medlemmar som renoverat sina badrum har fått nya golvbrunnar.

Under 2019 planeras byte av varmvattenberedare till 2:or och 3:or, byte av belysning i barnvagnsförråden till LED-lampor samt fortsättning av asfalteringsarbeten. Vidare kommer föreningen ta hjälp av SBC att ta fram en detaljerad underhållsplan.

Föreningen undersöker också möjligheterna att måla om husen i annan kulör.

Ekonomi

Under 2018 har årsavgiften för bostäder höjts och uppgår till ca 625 kr/kvm och år. I övrigt har översyn av hyror för p-platser samt avgift för varmvatten avssende 2:or och 3:or genomförts.

För tillval av fönster och/eller dörrar som skett under 2007 t o m 2015 debiteras en avgift med 183-332 kr/mån beroende på hur många fönster som har bytts ut. Tillvalen har skett i anslutning till de underhållsåtgärder som vidtagits avseende fasader mm. Avgiften debiteras respektive lägenhet under en femårsperiod. Dessa intäkter fasas nu successivt ut.

För räkenskapsåret 2018 redovisar föreningen ett överskott om 876 kkr vilket är bättre än budgeterat. Bidragande orsaker till detta är lägre personalkostnader samt rearesultat vid försäljning av värdepapper (fonder).

Per balansdagen 31 december uppgår föreningens totala egna kapital till ca 7,5 miljoner kronor och föreningens likvida medel uppgår till ca 4,2 miljoner kronor.

Budget 2019

Mot bakgrund av föreningens redovisade ansamlade förluster och behov av finansiering för kommande underhållsåtgärder på föreningens fastighet, har styrelsen beslutat att årsavgiften höjs med 10 kr/kvm och år fr o m 1 januari 2019. Årsavgiften uppgår därefter till 635 kr/kvm och år.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskriv- ningsfond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	1 456 058	5 910 000	1 928 007	-3 983 647	1 271 705	6 582 123
Disposition enl årsstämmobeslut			55 000	1 216 705	-1 271 705	-
Överföring mellan uppskriv- ningsfond och fritt eget kapital		-90 000		90 000		-
Avsättning till underhållsfond enl stadgar			55 000	-55 000		-
Årets resultat					876 468	876 468
Vid årets slut	1 456 058	5 820 000	2 038 007	-2 731 942	876 468	7 458 591

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:	
balanserat resultat	-2 676 942
årets resultat före fondförändring	876 468
årets fondavsättning enligt stadgar	-55 000
	<u>-1 855 474</u>
behandlas så att	
balanseras i ny räkning	-1 855 474
	<u>-1 855 474</u>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Nettoomsättning	2	5 804 788	5 741 094
Övriga rörelseintäkter	3	100 515	6 083
		<u>5 905 303</u>	<u>5 747 177</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-3 418 541	-2 382 130
Personalkostnader	5	-939 066	-1 008 222
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-466 251	-460 232
Rörelseresultat		<u>1 081 445</u>	<u>1 896 593</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		1 573	1 597
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	424 187	15 700
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-630 737	-642 185
Resultat efter finansiella poster		<u>876 468</u>	<u>1 271 705</u>
Resultat före skatt		<u>876 468</u>	<u>1 271 705</u>
Årets resultat		<u>876 468</u>	<u>1 271 705</u>



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	27 354 117	27 015 280
Inventarier, verktyg och installationer	10	29 994	43 356
		<u>27 384 111</u>	<u>27 058 636</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	11 384	11 384
		<u>11 384</u>	<u>11 384</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>27 395 495</u>	<u>27 070 020</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		48 912	18 501
Aktuell skattefordran		6 795	6 956
Övriga fordringar		1 969	11 882
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	219 451	96 502
		<u>277 127</u>	<u>133 841</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		-	1 403 404
		<u>-</u>	<u>1 403 404</u>
Kassa och bank	14,16	4 239 301	1 988 525
Summa omsättningstillgångar		<u>4 516 428</u>	<u>3 525 770</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>31 911 923</u>	<u>30 595 790</u>



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 456 058	1 456 058
Uppskrivningsfond		5 820 000	5 910 000
Fond för yttre underhåll		2 038 007	1 928 007
		<u>9 314 065</u>	<u>9 294 065</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 731 942	-3 983 647
Årets resultat		876 468	1 271 705
		<u>-1 855 474</u>	<u>-2 711 942</u>
Summa eget kapital		<u>7 458 591</u>	<u>6 582 123</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	<u>21 868 077</u>	<u>22 368 077</u>
		21 868 077	22 368 077
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		500 000	500 000
Förskott från kunder		292 950	306 580
Leverantörsskulder		1 069 610	141 576
Medlemmarnas reparationsfond		486 968	467 348
Övriga kortfristiga skulder		56 978	56 866
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	<u>178 749</u>	<u>173 220</u>
		2 585 255	1 645 590
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>31 911 923</u>	<u>30 595 790</u>



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag. Redovisningsprinciperna är oförändrade mot föregående år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivning enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.
Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	År
Byggnader	67
Inventarier, verktyg och installationer	3-10

From 2017 har föreningen gjort en översyn av beräknad ekonomisk livslängd för byggnader. Föreningen har i och med omfattande ombyggnation och genomförd översyn av fastighetens skick bedömt att den nu fastställda avskrivningsplanen över tid ger en mer rättvisande bild av den ekonomiska livslängden för föreningens byggnader.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgift bostäder	4 780 779	4 660 432
Hyror, bilplatser och garage	237 238	200 410
Varmvattenavgifter	346 050	319 135
Varmvattenberedarförsäkring	14 700	14 700
Parabol/Mediaavgifter	312 707	312 707
Avgifter för tillval fönster/dörrar	143 163	278 112
Övriga intäkter	25 151	10 598
	<u>5 859 788</u>	<u>5 796 094</u>
Avgår:		
Avsättning till medlemmarnas reparationsfond	-55 000	-55 000
Summa	5 804 788	5 741 094

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Återvunna fordringar	18 630	6 083
Övrigt	81 885	
Summa	100 515	6 083



Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Driftskostnader		
El	404 231	369 793
Vatten	662 470	674 378
Sophantering	227 911	192 250
Mediaavgifter / Kabel-TV	318 952	318 913
Försäkring	121 617	109 569
Drift och förbrukning, underhåll inventarier	126 611	78 291
Fastighetsskatt	130 510	130 510
Momskostnad förvaltning i egen regi	104 926	128 037
Administration, redovisningstjänster, revision mm	113 130	126 096
Övriga kostnader	84 835	2 216
	2 295 193	2 130 053
Underhållskostnader		
Reparation och underhåll - fasader, lokaler/förråd, VVS, målning	138 280	113 496
Reparation och underhåll - mark/markanläggningar, grönytor mm	896 544	19 107
Reparation och underhåll - vattenskador		13 224
Reparation och underhåll - tak		8 813
Reparation och underhåll - övriga åtgärder, löpande underhåll mm	88 524	97 437
	1 123 348	252 077
Summa	3 418 541	2 382 130

Not 5 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Män	1	1
Totalt	1	1

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Arvode och ersättningar till styrelsen och valberedning	370 701	361 250
Övriga anställda	329 212	395 670
Summa	699 913	756 920
Sociala kostnader	228 949	241 999
varav pensionskostnader	16 491	16 672

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	452 889	446 870
Inventarier, verktyg och installationer	13 362	13 362
Totalt	466 251	460 232



Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Resultat försäljning fonder	416 320	
Ränteintäkter hyresfordringar	7 867	15 647
Ränteintäkter kortfristiga fordringar, övrigt		53
Summa	424 187	15 700

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	630 724	642 125
Räntekostnader, övriga	13	60
Summa	630 737	642 185

Not 9 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	24 116 337	17 771 337
-Nyanskaffningar	791 726	
-Omklassificeringar		6 345 000
Vid årets slut	24 908 063	24 116 337
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-3 011 057	-2 654 187
-Årets avskrivning	-362 889	-356 870
Vid årets slut	-3 373 946	-3 011 057
<i>Akkumulerade uppskrivningar</i>		
-Vid årets början	5 910 000	6 000 000
-Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-90 000	-90 000
-Årets uppskrivningar		-
Vid årets slut	5 820 000	5 910 000
Redovisat värde vid årets slut	27 354 117	27 015 280
Taxeringsvärde byggnader	31 584 000	31 584 000
Taxeringsvärde mark	9 747 000	9 747 000
	41 331 000	41 331 000

Vid beräkning av avskrivningsunderlaget för byggnader har föreningen gjort en bedömning av hur stor andel av det ursprungliga anskaffningsvärdet för fastigheten som belöper på mark. Utgångspunkten har därvid varit beräknat värde för mark enligt fastställd ekonomisk plan, dvs 325 000 kr.

u

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	387 711	387 711
	<u>387 711</u>	<u>387 711</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-344 355	-330 993
-Årets avskrivning	-13 362	-13 362
	<u>-357 717</u>	<u>-344 355</u>
Redovisat värde vid årets slut	29 994	43 356

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		6 345 000
Omklassificeringar	-	-6 345 000
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	11 384	11 384
Redovisat värde vid årets slut	11 384	11 384

Noterade andelar

	Redovisat värde	Marknadsvärde
Aktier Swedbank A (121 st)	11 384	23 928
	11 384	23 928

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda TV-avgifter	79 738	79 738
Förutbetalda försäkringspremier	131 045	9 554
Övriga interimfordringar	8 668	7 210
	<u>219 451</u>	<u>96 502</u>

Not 14 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	6 000	6 000
Bankmedel, penningmarknadskonto	1 074	492
Bankmedel, affärskonto	4 232 227	1 982 033
	<u>4 239 301</u>	<u>1 988 525</u>

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Stadshypotek	4,95 %	2019-06-30	5 862 660	6 000 604
Stadshypotek	3,42 %	2019-01-30	1 829 508	1 869 940
Stadshypotek	3,02 %	2019-04-30	1 942 406	1 985 098
Stadshypotek	1,45 %	2019-01-02	2 800 000	2 800 000
Stadshypotek	1,45 %	2019-03-13	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	1,45 %	2019-01-24	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	2,07 %	2020-03-30	1 468 197	1 468 197
Stadshypotek	2,23 %	2020-01-30	2 465 306	2 744 238
			<u>22 368 077</u>	<u>22 868 077</u>
Avgår: kortfristig del			-500 000	-500 000
			21 868 077	22 368 077

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 19 868 tkr (20 000 tkr).

Ställda säkerheter för övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	<u>23 522 000</u>	<u>23 522 000</u>
	23 522 000	23 522 000

Not 16 Beviljade krediter

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Beviljad kortkredit	<u>10 000</u>	<u>10 000</u>
	10 000	10 000

För ovanstående beviljade kortkredit har ingen säkerhet lämnats.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Upplupna räntekostnader	50 115	41 416
Upplupna kostnader el, värme, vatten och sophämtning	39 093	35 717
Personalrelaterade kostnader	33 735	30 322
Förutbetalda intäkter	7 056	17 015
Övriga poster	<u>48 750</u>	<u>48 750</u>
	178 749	173 220

u


Underskrifter

Göta 2019-05-14

Lars-Göran Andersson
Styrelseordförande



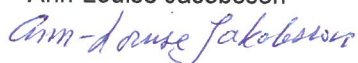
Charlotte Dahlström-Eriksson



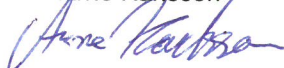
Roger Karlsson



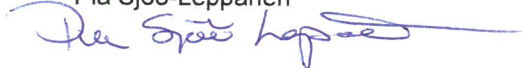
Ann-Louise Jacobsson



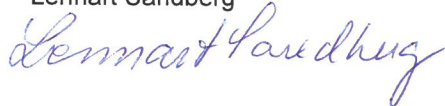
Arne Karlsson



Pia Sjöo-Leppänen




Lennart Sandberg



Jan-Ola Sponton



Vår revisionsberättelse har lämnats den 14 maj 2019



Lena Gustafsson
Auktoriserad revisor



Robert Steen
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rysrjön nr 1, org.nr 763000-2983

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rysrjön nr 1 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 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 misstag.

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 utfört 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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. 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 oss 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed 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 Bostadsrättsföreningen Rysjön nr 1 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorers ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Göta den 14 maj 2019



Lena Gustafsson
Auktoriserad revisor



Robert Steen
Förtroendevald revisor