

Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

RB BRF Vårstahus 1
Org nr: 716417-6765



Dagordning § 59

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande.
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen.
- t) Stämmans avslutande.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning	9
Balansräkning.....	10
Noter	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Vårstahus 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Botkyrka kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 173 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 333 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vårsta 2:136 i Botkyrka Kommun. På fastigheten finns tre byggnader med 28 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1985. Fastighetens adress är Sandavägen 1 A-P i Grödinge .

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Protector försäkring. I försäkringen ingår styrelseförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	3,5 rok	Summa
12	8	8	28

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
15	16

Total bostadsarea: 1 982 m²

Årets taxeringsvärde 16 843 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 16 843 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Trädgårdsskötsel	Ribackens Klipp & Trädgård
Snöröjning och sandning	Kåre Agro och Entreprenad AB
Sophantering	SRV Återvinning
Vatten	Botkyrka kommun
El	Vattenfall AB
Värme	Södertörns Fjärrvärme
Kabel-TV	Com Hem

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 40 tkr och planerat underhåll för 235 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Hus kropp utvändigt, tak- och panelarbeten	2015
Gemensamma utrymmen, mark	2016

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)	24
Gungställning	83
Grovtvättmaskin	119
Stampolning	32

Planerat underhåll	År
Genomgång radiatorer	2018
Byte takfläktar	2018
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll), efter fläktbyte	2018

A

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marie Åström	Ordförande	Stämman	2018
Zuzanna Lundman	Ledamot	Stämman	2019
Tor Åkerwall	Ledamot	Stämman	2019
Ingrid Larsson	Ledamot	Stämman	2018
Christer Ekman	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Astrid Andersson	Stämman	2019
Christina Jansson, sekreterare	Stämman	2018
Victor Stevelind	Stämman	2019
Ylva Landerholm	Stämman	2018
Erik Hickman	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Lena Sundman	Revisor	Stämman
Engzells Revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Per Lindgren, sammankallande	Stämman
Mariann Lindahl	Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 38.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 38.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

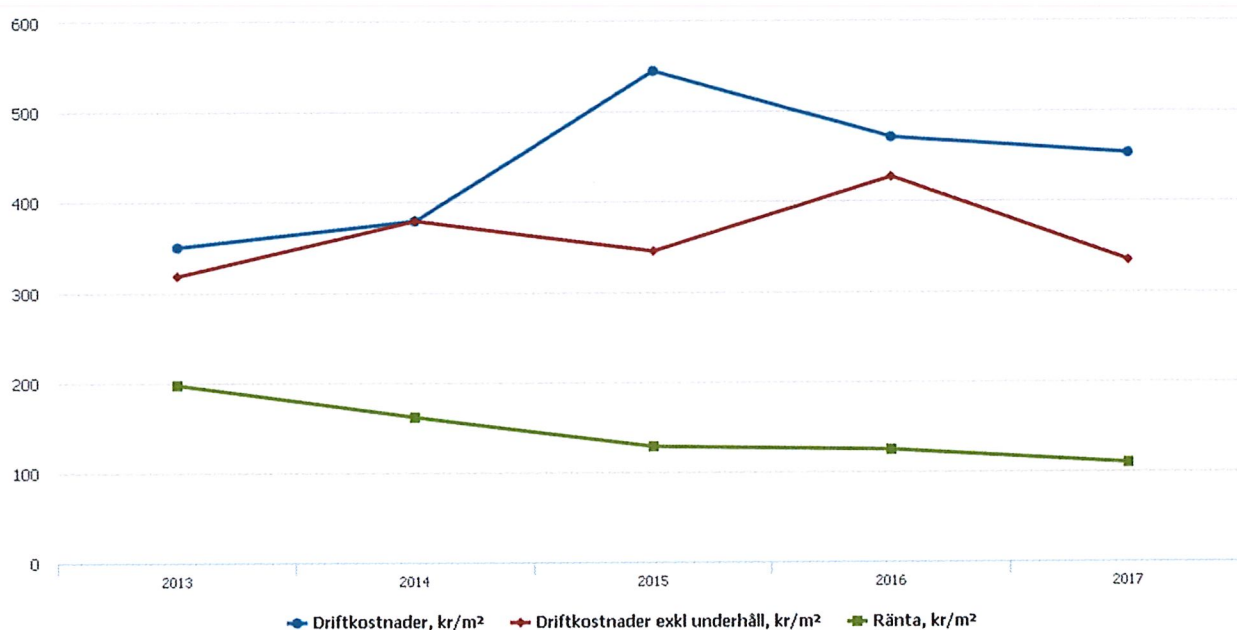
Föreningens årsavgift ändrades 1998-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 761 kr/m²/år.

A

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 732	1 731	1 730	1 731	1 730
Resultat efter finansiella poster	159	113	-30	313	292
Soliditet %	26	25	24	24	22
Driftkostnader, kr/m²	453	471	545	379	350
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	334	427	345	379	318
Ränta, kr/m²	109	124	128	161	197

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

12

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	696 000	1 742 648	816 997	113 023
Disposition enl. årsstämmobeslut			113 023	-113 023
Reservering underhållsfond		243 000	-243 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-234 958	234 958	
Årets resultat				159 210
Vid årets slut	696 000	1 750 690	921 978	159 210

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	930 020
Årets resultat	159 210
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-243 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	234 958
Summa	1 081 187

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 081 187
-----------------------------------	------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

A

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 732 319	1 730 520
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 180	10 000
Summa rörelseintäkter		1 742 499	1 740 520
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-897 049	-933 789
Övriga externa kostnader	Not 5	-187 780	-196 802
Personalkostnader	Not 6	-122 247	-88 059
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-173 474	-173 474
Summa rörelsekostnader		-1 380 550	-1 392 124
Rörelseresultat		361 949	348 396
Finansiella poster			
Resultat från andelar i Intresseföreningen	Not 8	3 864	3 864
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	9 158	5 888
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-215 761	-245 125
Summa finansiella poster		-202 739	-235 373
Resultat efter finansiella poster		159 210	113 023
Årets resultat		159 210	113 023

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	10 367 321	10 540 795
Summa materiella anläggningstillgångar		10 367 321	10 540 795
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	42 000	42 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		42 000	42 000
Summa anläggningstillgångar		10 409 321	10 582 795
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	4 327
Övriga fordringar	Not 14	24 733	26 049
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	73 693	25 932
Summa kortfristiga fordringar		98 426	56 308
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	2 848 250	2 842 753
Summa kassa och bank		2 848 250	2 842 753
Summa omsättningstillgångar		2 946 676	2 899 061
Summa Tillgångar		13 355 996	13 481 855

17

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	696 000	696 000	
Fond för yttre underhåll	1 750 691	1 742 648	
Summa bundet eget kapital	2 446 691	2 438 648	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	921 977	816 997	
Årets resultat	159 210	113 023	
Summa fritt eget kapital	1 081 187	930 020	
Summa eget kapital	3 527 878	3 368 668	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	8 928 454	9 222 062
Summa långfristiga skulder		8 928 454	9 222 062
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	293 608	280 700
Leverantörsskulder	Not 19	166 700	183 480
Övriga skulder	Not 20	62 450	57 796
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	376 907	369 150
Summa kortfristiga skulder		899 664	891 126
Summa Eget kapital och Skulder		13 355 996	13 481 855

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	78 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 508 953	1 508 955
Hyrer, garage	35 800	36 000
Hyrer, p-platser	19 100	19 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 200	-2 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 700	-3 600
Bränsleavgifter, bostäder	172 367	172 365
Summa nettoomsättning	1 732 319	1 730 520

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Fakturerade kostnader	180	0
Övriga rörelseintäkter	10 000	10 000
Summa övriga rörelseintäkter	10 180	10 000

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Underhåll	-234 958	-86 875
Reparationer	-40 192	-221 925
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-41 610	-40 294
Försäkringspremier	-23 747	-22 463
Kabel- och digital-TV	-41 267	-40 536
Återbäring från Riksbyggen	2 500	2 700
Obligatoriska besiktningar	-24 500	-1 980
Snö- och halkbekämpning	-68 338	-83 377
Förbrukningsinventarier	-7 185	-14 824
Vatten	-71 271	-73 777
Fastighetsel	-51 553	-45 670
Uppvärmning	-251 994	-249 574
Sophantering och återvinning	-26 935	-30 445
Förvaltningsarvode drift, trädgård	-16 000	-24 750
Summa driftkostnader	-897 049	-933 789

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-152 701	-149 427
Arvode, yrkesrevisorer	-17 750	-17 500
Övriga förvaltningskostnader	-13 954	-11 265
Kreditupplysningar	-225	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-448	0
Telefon	-300	-300
Medlems- och föreningsavgifter	-1 400	-1 400
Bankkostnader	-1 002	-540
Övriga externa kostnader, utöver avtal Riksbyggen	0	-16 145
Summa övriga externa kostnader	-187 780	-196 802

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Styrelsearvoden	-46 654	-46 654
Sammanträdesarvoden	-19 060	-19 560
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 054	-3 500
Övriga kostnadsersättningar	-21 920	-1 259
Övriga personalkostnader	-400	0
Sociala kostnader	-24 159	-17 086
Summa personalkostnader	-122 247	-88 059

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-173 474	-173 474
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-173 474	-173 474

Not 8 Resultat från andelar i Intresseföreningen

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Utdelning på andelar i Intresseföreningen	3 864	3 864
Summa resultat från andelar i Intresseföreningen	3 864	3 864

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	9 158	5 719
Övriga ränteintäkter	0	169
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 158	5 888

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-215 761	-245 125
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-215 761	-245 125

13

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	13 523 675	13 523 675
Mark	280 000	280 000
Summa anskaffningsvärden	13 803 675	13 803 675
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början, byggnader	-3 262 880	-3 089 406
Årets avskrivning byggnader	-173 474	-173 474
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 436 354	-3 262 880
Restvärde enligt plan vid årets slut	10 367 321	10 540 795
Taxeringsvärden		
Byggnader	12 537 000	12 537 000
Mark	4 306 000	4 306 000
Totalt taxeringsvärde	16 843 000	16 843 000

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
84 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	42 000	42 000
Summa andra långfristiga fordringar	42 000	42 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	4 327
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	4 327

Not 14 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	1 477	2 793
Skattekonto	23 256	23 256
Summa övriga fordringar	24 733	26 049

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	6 043	5 616
Förutbetalt förvaltningsarvode	37 168	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 481	10 316
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 000	10 000
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	73 693	25 932

Not 16 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	2 313 470	2 104 312
Transaktionskonto	531 780	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	735 441
Summa kassa och bank	2 848 250	2 842 753

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	9 222 062	9 502 762
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-293 608	-280 700
Långfristig skuld vid årets slut	8 928 454	9 222 062

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK *)	3,08 %	2018-02-27	3 546 881,00	0,00	107 350,00	3 439 531,00
SWEDBANK	1,81 %	2019-10-25	2 409 000,00	0,00	66 000,00	2 343 000,00
SWEDBANK	1,83 %	2021-12-22	3 546 881,00	0,00	107 350,00	3 439 531,00
Summa			9 502 762,00	0,00	280 700,00	9 222 062,00

*) Vid omsättning 2018-02-27 bands lånet till 2023-02-24 till räntesatsen 1,94%.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 293.608,00 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1.174.432,00 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 7.754.022,00 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	293 608	280 700
Summa övriga skulder till kreditinstitut	293 608	280 700

Not 19 Leverantörskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörskulder	166 700	183 480
Summa leverantörskulder	166 700	183 480

Not 20 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	55 763	57 796
Skuld sociala avgifter och skatter	6 207	0
Avräkning hyror och avgifter	480	0
Summa övriga skulder	62 450	57 796

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	26 739	29 713
Upplupna elkostnader	5 186	4 979
Upplupna värmekostnader	33 722	33 537
Upplupna kostnader för renhållning	165	163
Upplupna revisionsarvoden	17 900	17 900
Upplupna styrelsearvoden	82 232	82 897
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 925	26 441
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	13 563
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	194 037	159 957
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	376 907	369 150

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	13 436 000	13 436 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

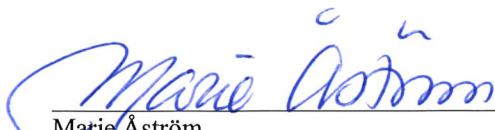
Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

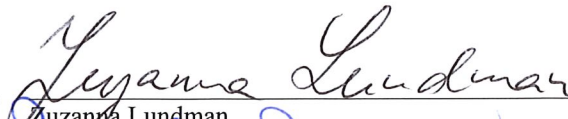
Styrelsens underskrifter

Grödinge den 9 april 2018

Ort och datum



Marie Åström



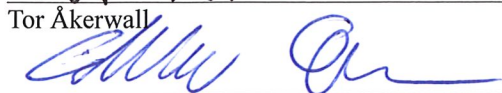
Zuzanna Lundman



Tor Åkerwall



Ingrid Larsson



Christer Ekman

Vår revisionsberättelse har lämnats 3/5 2018

Engzells Revisionsbyrå AB



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Lena Sundman
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Vårstahus nr 1, org.nr 716417-6765

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Vårstahus nr 1 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 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 revisions sed 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 revisors sed 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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 eventuella 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 Vårstahus nr 1 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 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 trygghets 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 ersättningskyldighet 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.

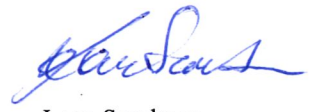
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott 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 2018-05-03



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Lena Sundman
Revisor

RB BRF Vårstahus 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
RB BRF Vårstahus 1 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

