

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Rival
769614-0222

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31



Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Noter till resultaträkning	9-11
Noter till balansräkning	12-14
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rival, 769614-0222, med säte i Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

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

Föreningens fastighetsinnehav

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Filmstaden 19 i Solna kommun, och deltar i två olika gemensamhetsanläggningar, Filmstaden GA:1 och Filmstaden GA:2.

Filmstaden GA:1 omfattar fem parkeringsgarage med tillhörande anordningar. Parkeringsplatserna i garaget fördelas mellan de delägande fastigheterna efter andelstal, som för Brf Rivals räkning motsvarar 22,9%.

Filmstaden GA:2 omfattar vägar, grönområden, parkeringsplatser i markplan, utvändigt belysning, VA-ledningar och kanalisationsrör för data och telekommunikation. Brf Rivals andelsprocent för GA:2 är 18,1%.

Gemensamhetsanläggningarna förvaltas av Filmstadens Samfällighetsförening som ombesörjer drift och underhåll av anläggningarna. Brf Rival är skyldig att stå för kostnaderna för sin andel i varje gemensamhetsanläggning.

Byggnadsår och ytor

Fastighetens värdeår är 2007 samt 2008. Tomtens areal 5194 kvm, bostadsarea 10250,5 kvm fördelat på 134 st lägenheter.

Försäkringar

Byggeförsäkring är tecknad hos Gerling Danmark. Föreningens hus är fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa AB.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 134 lägenheter med bostadsrätt och fördelningen är:

1 rok, 5 st
1,5 rok, 24 st
2 rok, 20 st
3 rok, 42 st
3,5 rok, 1
4 rok, 35 st
5 rok, 3 st
6 rok, 4 st

Lokaler: 0 st

3

Styrelsen

Mi Eriksson, Ordförande
Ulla Arvidsson, Ledamot
Denny Bergström, Ledamot
Ulla Gistgård, Ledamot
Malin Lindahl, Ledamot (Avgått under året)

Sara Bergenius Gavler, Suppleant
Emma Bergqvist, Suppleant
Ingrid Magnusson, Suppleant

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden, samt stämman.

Revisorer

Jan-Ove Brandt, Ordinarie

Valberedning

Jens Dahlin
Helena Egnér Aili
Frida Rastbäck

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-09 med 48 närvarande, varav 40 röstberättigade.

Skatter och avgifter

För hyreshus samt bostadsrättsfastigheter som räknas som hyreshus skattemässigt, blir avgiften 1 268 kr per bostadslägenhet och år. Dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark. Olika regler gäller för olika värdeår. För Filmstaden 19 blir avgiften för 2016, 84 956 kr. För lokaldelen gäller 0,1% av taxeringsvärdet vilket för föreningens andel i GA:1 för 2014 blir 32 316 kr. Beloppen är de senast gällande beloppen från skatteverket och kan komma att förändras i framtiden.

Medlemmar

	2016-12-31	2015-12-31
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	219	218
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	30	30
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-28	-29
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	221	219

Medlemslägenheter: 134 st.

Medlemslokaler: 0 st.

Överlåtelser under året: 16 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar under året: 8 st.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsens budget för 2016 innebar inga avgiftshöjningar.

För våra upptagna fastighetslån har vi nu en amorteringsplan som innebär att vi amorterar 800 000 kr per år.

Nytt snöröjningsavtal för innergården har ingåtts med AB Idrotts och Trädgårdsanläggningar, och för service av våra hissar tecknades avtal med Hiss Craft i Sverige AB.

En container för grovavfall ställdes upp under två veckoslut utanför Viktor Sjöströms väg 7.

Den årliga trädgårdsbesiktningen genomfördes tillsammans med vår entreprenör AB Idrotts & Trädgårdsanläggningar. I avtalet ingår bl a skötsel av gräsytor, buskar och träd. De gemensamma aktiviteter som gårdsgruppen inbjudit medlemmarna till vid fler tillfällen under året, har inneburit en kostnadsbesparing på cirka 8.000:-. På våren har vi sopat bort grus och planterat växter och burit ut utemöblerna. Vid höstmanövern vände vi sanden i sandlådan, grävde i rabatterna, tog bort stubbar och bar in utemöblerna. Alla aktiviteter avslutades med fika och glada samtal! Ett mycket uppskattat glögg- och saftmingel gick av stapeln tredje advent.

I mars drabbades vi av ett omfattande vattenläckage i undercentralen, EA6, vilket fick till följd att varmvatten och värme fungerade bristfälligt i ett antal veckor. Även viss trapphusbelysning och gårdsbelysning slogs ut. Skadan täcktes dock till stor del av vår fastighetsförsäkring. Följdeffekter av skadan har hittats och åtgärdats under året.

Vi har även under året haft en del vattenskador i lägenheter som åtgärdats, samt även i källaren där rör har spruckit.


Löpande uppdatering av föreningens hemsida med bl a information från styrelsen och utskick av informationsbrev via e-mail har gjorts regelbundet under hela året.

Ett möte där styrelsen bjöd in nyinflyttade under året genomfördes med väldigt positiv respons.

Gästlägenheten hade en beläggning på 48%. Till gästlägenheten inhandlades utemöbler och diverse annan inredning.

Under våren gjordes en cykelrensning i cykelrummen. Efter 3 månader skänktes de cyklar som ingen gjort anspråk på till Cykelaffären på Råsundavägen. Vi märkte även upp ett antal platser som cykelpendlarplatser i cykelrummen för att underlätta för de som dagligen använder sin cykel.

20



Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	Belopp i kr 2013
Nettoomsättning	9 225 756	8 649 191	8 827 605	8 747 810
Resultat efter finansiella poster	257 177	-587 341	-1 518 464	487 340
Soliditet, %	77	77	77	77
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	762	762	741	740
Lån/kvm bostadsrättsyta	9 619	9 697	9 775	9 814
Elkostnad/kvm totalyta	80	74	86	86
Värmekostnad/kvm totalyta	105	100	97	99
Vattenkostnad/kvm totalyta	17	18	19	17
Kapitalkostnad/kvm totalyta	170	243	368	393

Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	345 519 000	-	2 067 092	172 669	-587 341
Disposition av fg års resultat			307 515	-894 856	587 341
Årets resultat					257 177
Vid årets slut	345 519 000	-	2 374 607	-722 187	257 177

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-722 187
årets resultat	257 177
Totalt	-465 010
disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	853 435
Uttag ur fond för yttre underhåll	-100 000
balanseras i ny räkning	-1 218 445
Summa	-465 010

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna göras med minst 30 kr/kvm bostadsarea (307 515 kr). Föreslagen avsättning på 853 435 kr avspeglar den avsättning som bör göras enligt den aktuella underhållsplanen. Föreslaget uttag är på utförd stamspolning 2015 enligt underhållsplanen.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

2

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 797 536	8 649 191
Övriga rörelseintäkter	3	428 220	-
Summa rörelseintäkter		9 225 756	8 649 191
Rörelsekostnader			
Fastighets- och förvaltningskostnader	4	-4 266 279	-3 825 110
Övriga externa kostnader	5	-261 446	-233 163
Personalkostnader	6	-136 494	-126 652
Avskrivningar	7	-2 561 032	-2 561 032
Summa rörelsekostnader		-7 225 251	-6 745 957
Rörelseresultat		2 000 505	1 903 234
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 145	3 408
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 746 473	-2 493 983
Summa finansiella poster		-1 743 328	-2 490 575
Resultat efter finansiella poster		257 177	-587 341
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		257 177	-587 341
Skatter			
Årets resultat		257 177	-587 341

2

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	442 370 748	444 931 780
Summa materiella anläggningstillgångar		442 370 748	444 931 780
Summa anläggningstillgångar		442 370 748	444 931 780
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses och avgiftsfordringar		1 367 107	1 494 634
Övriga fordringar		-	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	556 115	509 946
Summa kortfristiga fordringar		1 923 222	2 004 581
Kassa och bank			
Kassa och bank	10	5 210 147	3 002 183
Summa kassa och bank		5 210 147	3 002 183
Summa omsättningstillgångar		7 133 369	5 006 764
SUMMA TILLGÅNGAR		449 504 117	449 938 544

8

[Handwritten signatures and initials]

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		345 519 000	345 519 000
Fond för yttre underhåll		2 374 607	2 067 092
Summa bundet eget kapital		347 893 607	347 586 092
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-722 187	172 669
Årets resultat		257 177	-587 341
Summa fritt eget kapital		-465 010	-414 672
Summa eget kapital		347 428 597	347 171 420
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut, långfristig del	11	94 800 000	98 600 000
Summa långfristiga skulder		94 800 000	98 600 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut, kortfristig del	11	3 800 000	800 000
Förskott från kunder		3 965	-
Leverantörsskulder		271 007	193 501
Skatteskulder		235 772	235 325
Övriga skulder		250 000	250 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	2 714 776	2 688 298
Summa kortfristiga skulder		7 275 520	4 167 124
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		449 504 117	449 938 544

3

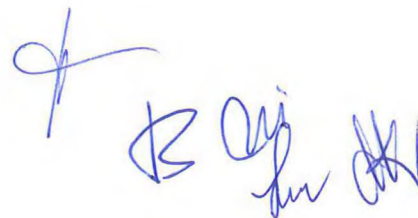
Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	257 177	-587 341
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	<u>2 561 032</u>	<u>2 561 032</u>
	<u>2 818 209</u>	<u>1 973 691</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 818 209	1 973 691
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	81 359	160 427
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>108 396</u>	<u>-262 990</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 007 964	1 871 128
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	<u>-800 000</u>	<u>-800 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-800 000	-800 000
Årets kassaflöde	2 207 964	1 071 128
Likvida medel vid årets början	3 002 183	1 931 055
Likvida medel vid årets slut	5 210 147	3 002 183

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt eventuellt placeringskonto hos DKF AB in i de likvida medlen.





Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Då tidigare principer inte längre gäller är avskrivningarna från och med 2014 ändrade till att följa regelverket K2. Detta medför att avskrivningarna för år 2014 och framåt är väsentligt högre än tidigare år, då man tidigare tillämpat progressiv avskrivning.

Följande avskrivningstid tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter och hyror

	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Årsavgifter	7 814 791	7 814 596
El, garage	53 600	48 600
El, bostäder	538 218	521 049
Uppvärmning, garage	53 600	48 600
Övernattnings-/gästlägenhet	47 450	61 713
Övriga intäkter	289 877	154 633
Summa	8 797 536	8 649 191

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Försäkringsersättning	428 220	-
Summa	428 220	-

Not 4 Fastighets- och förvaltningskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetskötsel - grundavtal	173 164	167 912
Fastighetskötsel - utöver avtal	232 758	99 880
Trädgårdsskötsel - grundavtal	109 672	115 544
Trädgårdsskötsel - utöver avtal	36 428	64 000
Gårdsggruppen	834	1 344
Snöröjning/sandning	6 684	20 000
Städkostnader - grundavtal	152 340	148 056
Gemensamhetsanläggning	34 390	34 390
Reparation tvättstuga	5 984	21 629
Reparationer hiss	78 915	139 636
Besiktning hiss	9 338	13 457
Serviceavtal hiss	32 546	101 589
Larmavtal hiss	50 989	-
Underhåll fastigheter	585 034	124 808
Underhåll tvättstuga	-	4 416
Avloppsrensning	-	110 943
Trädgårdskostnader	1 683	1 511
Övriga driftskostnader	-	7 125
El fastighet	814 959	762 838
Uppvärmning	1 077 520	1 028 606
Vatten	170 528	186 104
Sophämtning	137 549	127 660
Container/tippavgift	4 640	6 210
Fastighetsförsäkring	88 940	74 792
Kabel-TV	344 180	344 160
Fastighetsskatt	117 204	118 500
Summa	4 266 279	3 825 110

[Handwritten signature]

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Lokalhyra	720	720
Förbrukningsinventarier	-	622
Förbrukningsmaterial	5 300	3 913
Gåvor	1 042	-
Kreditupplysning	1 201	810
Inkasso/KFM	135	-
Fast telefoni	2 804	2 489
Datakommunikation	1 592	-
Hemsida	5 480	5 480
Porto	77	-
Revision, extern	16 938	14 934
Ekonomisk förvaltning	177 128	199 032
Övriga förvaltningskostnader	22 540	1 048
Bankavgifter	14 277	4 115
Advokat- och rättegångskostnader	12 000	-
Övriga främmande tjänster	212	-
Summa	261 446	233 163

Not 6 Anställda och personalkostnader

Personal

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Medelantalet anställda	-	-
Summa	-	-

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Löner och andra ersättningar	-	-
Styrelse och internrevisor	107 500	87 000
Summa	107 500	87 000
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	28 994	23 729
Övriga kostnader i samband med styrelsearbete	-	15 923
Totalt	136 494	126 652

Not 7 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader	2 561 032	2 561 032
Summa	2 561 032	2 561 032

20

[Handwritten signatures]

Noter till balansräkning

Not 8 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	451 665 625	451 665 625
	<u>451 665 625</u>	<u>451 665 625</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 733 845	-4 172 813
-Årets avskrivning enligt plan	-2 561 032	-2 561 032
	<u>-9 294 877</u>	<u>-6 733 845</u>
Redovisat värde vid årets slut	442 370 748	444 931 780
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	142 730 000	142 730 000
Taxeringsvärde byggnad Filmstaden 19:	169 000 000	177 000 000
Taxeringsvärde mark Filmstaden 19:	95 000 000	100 000 000
Taxeringsvärde byggnad Filmstaden GA 1 (andel 22,9%)	3 231 648	3 528 661
Vid årets slut	<u>267 231 648</u>	<u>280 528 661</u>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
El, garage	53 600	40 797
El, bostäder	166 234	136 000
Värme, garage	53 600	40 797
Vinstfördelning Filmstadens SFF	79 992	80 000
Serviceavtal hiss	-	25 930
Försäkring	96 231	80 072
Hemsida	4 354	4 354
Kabel-TV/Bredband	86 153	86 045
Elavläsningskostnad	15 951	15 951
	<u>556 115</u>	<u>509 946</u>

Not 10 Checkräkningskredit

	2016-12-31	2015-12-31
Beviljad kreditlimit	300 000	300 000
Outnyttjad del	-300 000	-300 000
Utnyttjat kreditbelopp	-	-

80



Not 11 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Löptid (tom)	2016-12-31	2015-12-31
Swedbank 940-9	0,362%	3-månaders, rörlig	19 200 000	19 600 000
Swedbank 944-1	3,650%	2019-05-24	20 000 000	20 000 000
Swedbank 946-6	3,840%	2023-05-25	18 000 000	18 000 000
Swedbank 950-8	0,456%	3-månaders, rörlig	20 000 000	20 000 000
Swedbank 650-9	0,362%	3-månaders, rörlig	21 400 000	21 800 000
Summa skulder till kreditinstitut			98 600 000	99 400 000
Varav kortfristig del			3 800 000	800 000
Varav Långfristig del			94 800 000	98 600 000
Summa			98 600 000	99 400 000

Förfaller	Inom 1 år	Inom 2 - 5 år	Senare än 5 år	Total
Amortering	3 800 000	3 200 000	36 600 000	43 600 000
Löper ut	-	20 000 000	35 000 000	55 000 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Räntekostnader	242 462	251 683
Årsavgifter och hyror	2 105 174	2 104 720
Extern revisor	17 000	16 000
EI	181 134	180 215
Värme	138 627	128 157
Reparation garageport	-	7 523
Skadesanering	25 068	-
Underhåll tvättstuga	5 311	-
	2 714 776	2 688 298

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	106 000 000	106 000 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa ställda säkerheter	106 000 000	106 000 000

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa eventalförpliktelser	-	-

3

[Handwritten signatures and initials]

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avtalet med OTIS avslutades i förtid och slutbetalades under februari 2017.

Vi jobbar aktivt med att reda ut alla de problem vi har med vattenskador. Vi måste se över om vi kan ta något vidare till Skanska och åberopa den 10-åriga byggförsäkringen.

Vi kommer att amortera 3 miljoner kronor extra på ett av våra lån med rörlig ränta under 2017.

Underskrifter

Stockholm den 30/3 2017



Mi Eriksson
Ordförande



Ulla Arvidsson
Ledamot



Denny Bergström
Ledamot



Ulla Gistgård
Ledamot



Ingrid Magnusson
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den 12/5 2017



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rival, org. nr 769614-0222

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rival för år 2016.

Enligt min 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 utvärderar, 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Rival för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 försumelse 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisions sed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 12 maj 2017



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor