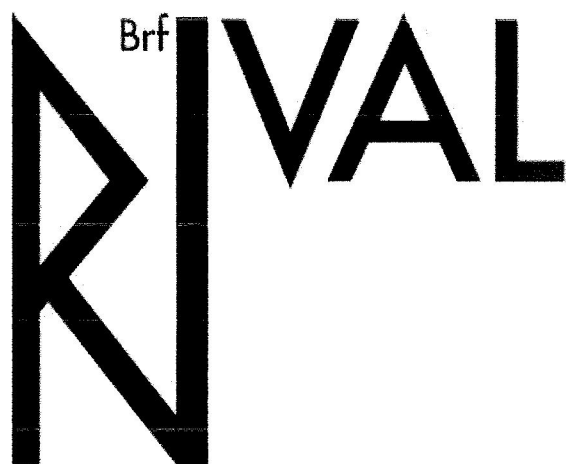


Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Rival
769614-0222

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31



Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Rival, 769614-0222, med säte i Solna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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, utvändig 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

Styrelsen

Mi Eriksson, Ordförande
Johan Iroegbu, Ledamot
Ulla Arvidsson, Ledamot
Ulla Gistgård, Ledamot
William Vågberg, Ledamot

Emma Bergqvist, Suppleant
Ingrid Magnusson, Suppleant (avgått under året)
Sara Bergenius Gavler, Suppleant
Nina Zamanian, Suppleant

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

Revisorer

Jan-Ove Brandt, Ordinarie

Valberedning

Helena Egnér Aili
Frida Rastbäck
Peter Wätz
Eva Edström-Fors

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-29 med 38 närvarande, varav 33 röstberättigade.

Skatter och avgifter

För hyreshus samt bostadsrättsfastigheter som räknas som hyreshus skattemässigt, blir avgiften 1 315 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 2017, 88 105 kr. För lokaldelen gäller 0,1% av taxeringsvärdet vilket för föreningens andel i GA:1 för 2017 blir 32 316 kr. Beloppen är de senast gällande beloppen från skatteverket och kan komma att förändras i framtiden.

Medlemmar

	2017-12-31	2016-12-31
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	221	219
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	32	30
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-38	-28
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	215	221

Medlemslägenheter: 134 st.
Medlemslokaler: 0 st.
Överlåtelse under året: 23 st.
Beviljade andrahandsuthyrningar under året: 7 st.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsens budget för 2017 innebar inga avgiftshöjningar.

För våra upptagna fastighetslån har vi nu en amorteringsplan som innebär att vi amorterar 800 000 kr per år, och vi gjorde även en extra amortering på 3 000 000 kr.

Januari 2017 tecknade vi avtal med Hiss-Craft för service och underhåll av våra hissar. Detta har medfört en markant förbättring av driften av hissarna till en betydligt lägre kostnad.

Förlängning av avtal för el till på vårt gemensamma elavtal gjordes med Fortum. Nytt avtal med Miljöhuset är tecknat för att kvartalsvis få spolning och rengöring av våra sopkärl.

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. Vi har haft gemensamma aktiviteter som gårdsgruppen inbjudit medlemmarna till vid fler tillfällen under året.

Problemen med spruckna och läckande vattenrör i källaren fortsatte även under 2017. Vi beställde en besiktning av rören från en oberoende besiktningsman. Han rekommenderade oss att byta ut samtliga vattenrör i källarplanet som var av samma fabrikat som de som spruckit. Arbetet har pågått under hela 2017. Advokat har nu anlåtats för att hjälpa oss att driva ansvarsfrågan gentemot Skanska och deras underentreprenörer. Detta har under 2017 givit oss kostnader på ca 1 500 000 kr för vattensaneringar vid läckage, utbytet av rören, besiktningar, och övriga kostnader.

Vi har genomfört besiktning av våra balkonger i vinkeln mellan VS 7 och VS 9 då vi har problem med inträngande vatten, även detta kommer att tas upp med Skanska där vi hävdar byggfel.

Vi har satt upp ett antal krokar på väggarna i cykelrummen för att få plats med fler cyklar.

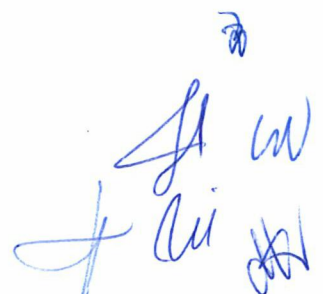
Brf Rival - neonskylten på fasaden har vi nu bytt ut till LED-belysning.

Våra portar och utemöbler är under året målade/lackade.

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 46% och den har under året kompletterats med diverse inredning.



Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	Belopp i kr 2014
Nettoomsättning	8 958 664	9 225 756	8 649 191	8 827 605
Resultat efter finansiella poster	-1 111 233	257 177	-587 341	-1 518 464
Soliditet, %	78	77	77	77
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	763	762	762	741
Lån/kvm bostadsrättsyta	9 248	9 619	9 697	9 775
Elkostnad/kvm totalyta	81	80	74	86
Värmekostnad/kvm totalyta	102	105	100	97
Vattenkostnad/kvm totalyta	16	17	18	19
Kapitalkostnad/kvm totalyta	166	170	243	368

Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	345 519 000	-	2 374 607	-722 187	257 177
Disposition av fg års resultat			753 435	-496 258	-257 177
Årets resultat					-1 111 233
Vid årets slut	345 519 000	-	3 128 042	-1 218 445	-1 111 233

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 218 445
årets resultat	-1 111 233
Totalt	-2 329 678
disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	853 435
Uttag ur fond för yttre underhåll	-185 000
balanseras i ny räkning	-2 998 113
Summa	-2 329 678

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 utfört planerat underhåll 2017 enligt underhållsplanen.

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 958 664	8 797 536
Övriga rörelseintäkter	3	-	428 220
Summa rörelseintäkter		8 958 664	9 225 756
Rörelsekostnader			
Fastighets- och förvaltningskostnader	4	-5 314 990	-4 266 279
Övriga externa kostnader	5	-350 151	-261 446
Personalkostnader	6	-140 146	-136 494
Avskrivningar	7	-2 561 032	-2 561 032
Summa rörelsekostnader		-8 366 319	-7 225 251
Rörelseresultat		592 345	2 000 505
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		694	3 145
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 704 272	-1 746 473
Summa finansiella poster		-1 703 578	-1 743 328
Resultat efter finansiella poster		-1 111 233	257 177
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-1 111 233	257 177
Skatter			
Årets resultat		-1 111 233	257 177



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	439 809 716	442 370 748
Summa materiella anläggningstillgångar		439 809 716	442 370 748
Summa anläggningstillgångar		439 809 716	442 370 748
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses och avgiftsfordringar		1 354 198	1 367 107
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	731 355	556 115
Summa kortfristiga fordringar		2 085 553	1 923 222
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	2 620 363	5 210 147
Summa kassa och bank		2 620 363	5 210 147
Summa omsättningstillgångar		4 705 916	7 133 369
SUMMA TILLGÅNGAR		444 515 632	449 504 117

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</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		3 128 042	2 374 607
Summa bundet eget kapital		348 647 042	347 893 607
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 218 445	-722 187
Årets resultat		-1 111 233	257 177
Summa fritt eget kapital		-2 329 678	-465 010
Summa eget kapital		346 317 364	347 428 597
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut, långfristig del	11	94 000 000	94 800 000
Summa långfristiga skulder		94 000 000	94 800 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut, kortfristig del	11	800 000	3 800 000
Förskott från kunder		-	3 965
Leverantörsskulder		211 217	271 007
Skatteskulder		237 693	235 772
Övriga skulder		250 000	250 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	2 699 358	2 714 776
Summa kortfristiga skulder		4 198 268	7 275 520
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		444 515 632	449 504 117

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 111 233	257 177
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	2 561 032	2 561 032
	<u>1 449 799</u>	<u>2 818 209</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 449 799	2 818 209
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-162 331	81 359
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-77 252	108 396
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 210 216	3 007 964
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-3 800 000	-800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 800 000	-800 000
Årets kassaflöde	-2 589 784	2 207 964
Likvida medel vid årets början	5 210 147	3 002 183
Likvida medel vid årets slut	2 620 363	5 210 147

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large 'A' and 'W' and the name 'Cristina'.

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.

Not 2 Nettoomsättning

Arsavgifter och hyror

	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Årsavgifter	7 818 067	7 814 791
El, garage	48 600	53 600
El, bostäder	543 012	538 218
Uppvärmning, garage	48 600	53 600
Övernattnings-/gästlägenhet	51 900	47 450
Övriga intäkter	448 485	289 877
Summa	8 958 664	8 797 536

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Försäkringsersättning	-	428 220
Summa	-	428 220

Not 4 Fastighets- och förvaltningskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel - grundavtal	180 281	173 164
Fastighetsskötsel - utöver avtal	200 839	232 758
Trädgårdsskötsel - grundavtal	131 258	109 672
Trädgårdsskötsel - utöver avtal	32 438	36 428
Gårdsggruppen	4 553	834
Snöröjning/sandning	17 504	6 684
Städkostnader - grundavtal	152 340	152 340
Städkostnader - utöver avtal	6 513	-
Gemensamhetsanläggning	34 390	34 390
Reparation tvättstuga	-	5 984
Reparationer hiss	38 000	78 915
Besiktning hiss	9 563	9 338
Serviceavtal hiss	213 338	32 546
Larmavtal hiss	16 459	50 989
Underhåll fastigheter	1 155 850	585 034
Trädgårdskostnader	-	1 683
Övriga driftskostnader	361 476	-
El fastighet	826 462	814 959
Uppvärmning	1 043 647	1 077 520
Vatten	165 797	170 528
Sophämtning	126 274	137 549
Container/tippavgift	26 684	4 640
Fastighetsförsäkring	106 291	88 940
Kabel-TV	344 612	344 180
Fastighetsskatt	120 421	117 204
Summa	5 314 990	4 266 279

19
A W
cu

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Lokalhyra	720	720
Förbrukningsmaterial	1 996	5 300
Gåvor	-	1 042
Kreditupplysning	1 215	1 201
Inkasso/KFM	315	135
Fast telefoni	4 807	2 804
Datakommunikation	3 600	1 592
Hemsida	5 537	5 480
Porto	-	77
Revision, extern	14 938	16 938
Ekonomisk förvaltning	192 005	177 128
Övriga förvaltningskostnader	1 540	22 540
Bankavgifter	11 869	14 277
Advokat- och rättegångskostnader	80 381	12 000
Övriga främmande tjänster	31 228	212
Summa	350 151	261 446

Not 6 Anställda och personalkostnader

Personal

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Medelantalet anställda	-	-
Summa	-	-

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Löner och andra ersättningar	-	-
Styrelse och internrevisor	110 833	107 500
Summa	110 833	107 500
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	29 313	28 994
Totalt	140 146	136 494

Not 7 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader	2 561 032	2 561 032
Summa	2 561 032	2 561 032

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

Not 8 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	451 665 625	451 665 625
	451 665 625	451 665 625
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 294 877	-6 733 845
-Årets avskrivning enligt plan	-2 561 032	-2 561 032
	-11 855 909	-9 294 877
Redovisat värde vid årets slut	439 809 716	442 370 748
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	142 730 000	142 730 000
Taxeringsvärde byggnad Filmstaden 19	169 000 000	169 000 000
Taxeringsvärde mark Filmstaden 19	95 000 000	95 000 000
Taxeringsvärde byggnad Filmstaden GA 1 (andel 22,9%)	3 231 648	3 231 648
Vid årets slut	267 231 648	267 231 648

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
El, garage	53 600	53 600
El, bostäder	200 092	166 234
Värme, garage	53 600	53 600
Vinstfördelning Filmstadens SFF	206 100	79 992
Försäkring	110 665	96 231
Hemsida	4 563	4 354
Kabel-TV/Bredband	86 785	86 153
Elavläsningskostnad	15 950	15 951
	731 355	556 115

Not 10 Checkräkningskredit

	2017-12-31	2016-12-31
Beviljad kreditlimit	300 000	300 000
Outnyttjad del	-300 000	-300 000
Utnyttjat kreditbelopp	-	-

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

Not 11 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Löptid (tom)	2017-12-31	2016-12-31
Swedbank 940-9	0,407%	3-månaders, rörlig	18 800 000	19 200 000
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	0,439%	3-månaders, rörlig	17 000 000	20 000 000
Swedbank 650-9	0,407%	3-månaders, rörlig	21 000 000	21 400 000
Summa skulder till kreditinstitut			94 800 000	98 600 000
Varav kortfristig del			800 000	3 800 000
Varav Långfristig del			94 000 000	94 800 000
Summa			94 800 000	98 600 000

Förfaller	Inom 1 år	Inom 2 - 5 år	Senare än 5 år	Total
Amortering	800 000	3 200 000	35 800 000	39 800 000
Löper ut	-	20 000 000	35 000 000	55 000 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader	239 642	242 462
Årsavgifter och hyror	2 108 070	2 105 174
Extern revisor	16 000	17 000
El	181 652	181 134
Värme	136 984	138 627
Fastighetsarbeten	17 010	-
Skadesanering	-	25 068
Underhåll tvättstuga	-	5 311
	2 699 358	2 714 776

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	106 000 000	106 000 000
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter		Inga
Summa ställda säkerheter	106 000 000	106 000 000

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventalförpliktelser	-	-



Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

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.

Underskrifter

Stockholm den 25 / 4 2018



Mi Eriksson
Ordförande



Johan Iroegbu
Ledamot



Ulla Arvidsson
Ledamot



Ulla Gistgård
Ledamot



William Vågberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 10 / 5 2018



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 2017.

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 2017 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 revisionssed 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 upp-lyser, 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 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.



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 2017 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 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.

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 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 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 10 maj 2018



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor