

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Rydbergshill

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2020.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-07-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-01-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-03 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Per Stewart	Ordförande
Martin Berglund	Vice ordförande
Anton Hugosson	Sekreterare
Ingrid Bryland	Kassör
Elin Bajlum	Ledamot

Erik Bengtsson	Suppleant
----------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Patrik Andersson
4J

Ordinarie Extern

Moore Stephens Malmö AB

Valberedning

Pia Aprea
Tiba Khozestani

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-03.

Extra föreningsstämma hölls 2018-04-09. Extra stämma med anledning av stadgeändringar.

Extra föreningsstämma hölls 2018-04-25. Extra stämma med anledning av stadgeändringar.

Extra föreningsstämma hölls 2018-09-12. Extra stämma med anledning av stadgeändringar.

Extra föreningsstämma hölls 2018-10-11. Extra stämma med anledning av stadgeändringar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Stegeborg 8	2003	Malmö
Stegeborg 9	2003	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1943 - 1951 och består av 2 flerbostadshus.

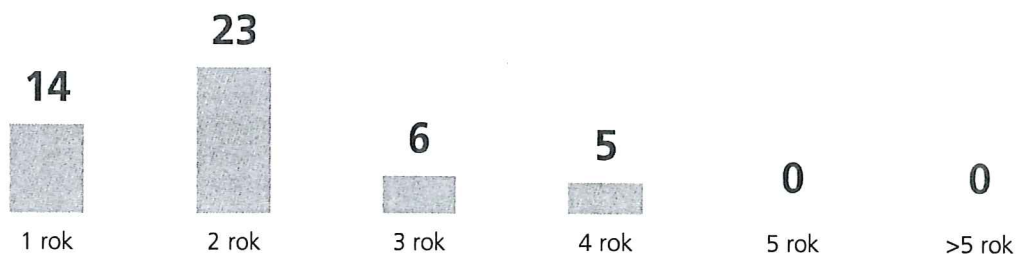
Fastigheternas värdeår är 1943 och 1951.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 855 m², varav 2 778 m² utgör lägenhetsyta och 77 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2020.

Underhållsplanen uppdaterades 2018.

u/

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Målning av trapphus, portgång, tvättstugor och källare	2018
Trädfällning och röjning i trädgården	2018
Relining av avloppsstammarna i föreningens båda fastigheter	2017
Byte till brandsäkra vinds- och källardörrar	2016
Manöverdon till röklucka på Gustaf Rydbergsgatan installerat	2016
Relining av en avloppsstam på Carl Hillsgatan	2015
Ommålning av miljöhuset	2014
Installation av vattenreningsystem i fjärrvärmeanläggningen	2014
Staket uppsatt på innergården mot Carl Hillsgatan 12	2013
Renovering av hyreslägenheter	2012
Plattläggning av gräsmattan framför Gustaf Rydbergsgatan 7	2012
Fönsterbyte och balkongrenovering	2011
Spolning av avloppsrör	2011
Byte av staket runt gräsmattan mot gatan	2009
Alla elstammar renoverade	2007
Injustering/optimering av värmesystem	2007
Säkerhetsdörrar har installerats till alla lägenheter och 3 lokaler, komplett nytt låssystem installerat i fastigheten	2005
Hela yttertaket har lagts om	2005
Ny tvättstuga	2005
Installation av kodlås i samtliga ytterdörrar mot gatorna	2004
Restaurering av golvbrunnar i alla badrum	2003
Byte av ljusarmatur på fastigheten mot gården och gatan	2003
Planerat underhåll	År
Reparation av ytterdörrar, port och stuprör.	2019
Undersöka möjligheten att dra in fiber i fastigheten	2019
Uppfräschning i trädgården, stensättning och målning staket.	2019
Översyn av armaturer.	2019

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

WJ

Föreningens ekonomi

I januari 2018 omsattes ett lån på 1,8 mkr till väsentligt lägre ränta än det ursprungliga lånet. Föreningen valde en löptid på 5 år för att få en bra spridning på den totala låneskulden. Total låneskuld och gällande räntor framgår av not 14.

Föreningen har för avsikt att finansiera underhållsarbetena under år 2019 med egna medel. I dagsläget finns inga planer på att höja avgifterna.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2016 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2020.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 683 969	2 246 291
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 886 480	1 888 484
Finansiella intäkter	835	359
Minskning kortfristiga fordringar	30 947	0
Ökning av långfristiga skulder	0	2 454 200
Ökning av kortfristiga skulder	115 429	80 069
	2 033 690	4 423 112
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 534 602	4 594 013
Finansiella kostnader	218 621	226 351
Ökning av materiella anläggningstillgångar	17 721	162 839
Ökning av kortfristiga fordringar	0	2 230
Minskning av långfristiga skulder	205 800	0
	2 976 744	4 985 433
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	740 916	1 683 969
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-943 054	-562 321

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetet med att relina samtliga avloppsledningar i föreningens fastigheter slutfördes i början av år 2018.

Målning av trapphus, portgång, tvättstugor och källare har utförts.

Under året har det röjts i trädgården, äppleträdet och den höga tujan med anor från 1980-talet togs bort.

Föreningen har haft två städdagar, en på våren och en på hösten. I samband med vårstädningen hyrdes en större sopcontainer med plats även för medlemmarnas privata skräp.

Extrastämmor med anledning av stadgeändringar har hållits under året.

14/

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st
Överlåtelser under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 75
Tillkommande medlemmar: 14
Avgående medlemmar: 16
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 73

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Soliditet (%)	55	56	65	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 284	-3 331	164	328
Nettoomsättning (tkr)	1 882	1 884	1 933	2 065

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 778 m² bostäder och 77 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	17 161 817	0	0	17 161 817
Upplåtelseavgifter	4 003 932	0	0	4 003 932
Fond för yttre underhåll	163 487	134 457	-1 300 000	1 329 030
S:a bundet eget kapital	21 329 236	134 457	-1 300 000	22 494 779
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 908 494	-134 457	-2 031 422	257 385
Årets resultat	-1 283 866	-1 283 866	3 331 422	-3 331 422
S:a ansamlad förlust	-3 192 359	-1 418 323	1 300 000	-3 074 037
S:a eget kapital	18 136 877	-1 283 866	0	19 420 742

HJ

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 283 866
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 774 037
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-134 457
summa balanserat resultat	-3 192 360

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 192 360
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.
WJ

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2018

2017

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 881 742	1 884 264
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 738	4 220
Summa rörelseintäkter		1 886 480	1 888 484

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 263 741	-4 360 635
Övriga externa kostnader	Not 5	-171 508	-131 351
Personalkostnader	Not 6	-99 354	-102 027
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-417 957	-399 901
Summa rörelsekostnader		-2 952 559	-4 993 914

RÖRELSERESULTAT

-1 066 080 **-3 105 430**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	835	359
Räntekostnader och liknande resultatposter	-218 621	-226 351
Summa finansiella poster	-217 786	-225 992

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 283 866 **-3 331 422**

ÅRETS RESULTAT

-1 283 866 **-3 331 422**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	31 516 836	31 916 737
Pågående byggnation	Not 9	0	162 839
Inventarier	Not 10	162 504	0
Summa materiella anläggningstillgångar		31 679 340	32 079 576
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 679 340	32 079 576
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	4 484
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	527 659	1 382 959
Summa kortfristiga fordringar		527 659	1 387 443
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 12	600 000	600 000
		600 000	600 000
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		224 249	338 466
Summa kassa och bank		224 249	338 466
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 351 909	2 325 909
SUMMA TILLGÅNGAR		33 031 248	34 405 485

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 165 749	21 165 749
Fond för yttre underhåll	Not 13	163 487	1 329 030
Summa bundet eget kapital		21 329 236	22 494 779
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 908 494	257 385
Årets resultat		-1 283 866	-3 331 422
Summa fritt eget kapital		-3 192 359	-3 074 037
SUMMA EGET KAPITAL		18 136 877	19 420 742
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	14 230 250	14 436 050
Summa långfristiga skulder		14 230 250	14 436 050
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	205 800	205 800
Leverantörsskulder		296 715	171 492
Övriga skulder		737	737
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	160 869	170 664
Summa kortfristiga skulder		664 122	548 693
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 031 248	34 405 485

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	25 år	25 år
Fastighetsförbättringar	40 år	40 år
Inventarier	10 år	

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2018	2017
Årsavgifter	1 733 695	1 733 695
Hyror bostäder	100 375	100 375
Hyror lokaler	14 661	26 324
Hyror garage	18 000	18 000
Avgift andrahandsuthyrning	14 822	5 824
Öresutjämning	188	46
	1 881 742	1 884 264

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
Återbäring försäkringsbolag	2 857	0
Övriga intäkter	1 881	4 220
	4 738	4 220

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	68 703	66 459
	Städning enligt beställning	0	30 118
	Myndighetstillsyn	23 025	0
	Gård	2 938	4 191
	Serviceavtal	0	11 594
	Förbrukningsmateriel	4 552	4 752
	Brandskydd	2 313	7 188
	Fordon	200	1 629
		101 731	125 930
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	2 475	4 985
	Hyreslägenheter	58 268	0
	Gemensamma utrymmen	0	940
	Tvättstuga	105 376	16 623
	Lås	3 981	12 149
	VVS	29 538	6 064
	Elinstallationer	11 488	1 460
		211 126	42 221
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	325 000	0
	VVS	872 709	3 511 311
	Fönster	7 833	0
	Mark/gård/utemiljö	20 000	0
		1 225 542	3 511 311
	Taxebundna kostnader		
	El	78 961	72 339
	Värme	293 499	283 703
	Vatten	86 236	70 606
	Sophämtning/renhållning	74 519	79 242
	Grovsopor	7 519	0
		540 734	505 890
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	34 101	33 259
	Självrisk	3 000	0
	Kabel-TV	77 141	72 714
		114 242	105 973
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	70 366	69 310
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 263 741	4 360 635

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	2 388	0
	Juridiska åtgärder	0	6 784
	Revisionsarvode extern revisor	12 281	11 688
	Föreningskostnader	0	5 925
	Styrelseomkostnader	2 200	3 000
	Fritids- och trivselkostnader	3 005	1 587
	Förvaltningsarvode	62 472	60 222
	Administration	9 884	6 922
	Korttidsinventarier	890	4 700
	Konsultarvode	72 678	24 923
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 710	5 600
		171 508	131 351

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	55 200	55 205
	Löner	20 400	22 650
	Kostnadsersättningar	0	181
	Sociala kostnader	23 754	23 991
		99 354	102 027

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	158 909	158 909
	Förbättringar	240 992	240 992
	Inventarier	18 056	0
		417 957	399 901

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	35 891 309	35 891 309
	Utgående anskaffningsvärde	35 891 309	35 891 309
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 974 572	-3 574 672
	Årets avskrivningar enligt plan	-399 901	-399 901
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 374 473	-3 974 572
	Planenligt restvärde vid årets slut	31 516 836	31 916 737
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 294 000	9 294 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	23 261 000	23 261 000
	Taxeringsvärde mark	21 558 000	21 558 000
		44 819 000	44 819 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	44 200 000	44 200 000
	Lokaler	619 000	619 000
		44 819 000	44 819 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2018-12-31	2017-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	0	162 839
		0	162 839
Not 10	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	0	0
	Nyanskaffningar	180 560	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	180 560	0
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-18 056	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-18 056	0
	Redovisat restvärde vid årets slut	162 504	0
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Kundfordringar	0	25 407
	Skattekonto	2 698	2 698
	Skattefordran	8 295	9 351
	Klientmedel hos SBC	516 666	1 345 503
		527 659	1 382 959

Not 12 KORTFRISTIGA
PLACERINGAR

	Bokfört värde 2018-12-31	Verkligt värde 2018-12-31	Bokfört värde 2017-12-31
Fonder	600 000	670 330	600 000
	600 000	670 330	600 000

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	1 329 030	1 194 573
Reservering enligt stadgar	134 457	134 457
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 300 000	0
Vid årets slut	163 487	1 329 030

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	1,800 %	1 828 750	1 847 750	2023-01-18
Nordea	1,810 %	1 787 500	1 837 500	2020-08-19
Nordea	1,600 %	2 885 000	2 925 000	2021-09-15
Nordea	1,600 %	2 540 000	2 600 000	2022-10-12
Nordea	0,360 %	2 000 000	2 000 000	2020-10-19
Nordea	1,550 %	3 394 800	3 431 600	2019-01-16
Summa skulder till kreditinstitut		14 436 050	14 641 850	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-205 800	-205 800	
		14 230 250	14 436 050	

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	14 771 000	14 771 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Ränta	24 317	26 406
Avgifter och hyror	136 552	144 258
	160 869	170 664

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ytterdörrar, port och stuprör ska repareras samt översyn av armaturer ska göras under kommande år. Föreningen ska undersöka möjligheten att dra in fiber i fastigheten.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den ⁶ / 4 2019



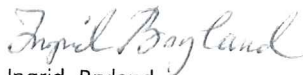
Per Stewart
Ordförande



Martin Berglund
Vice ordförande



Anton Hugosson
Sekreterare

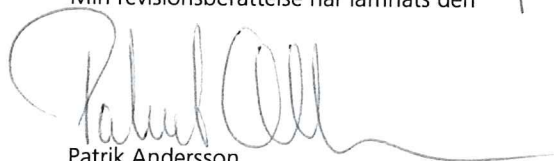


Ingrid Bryland
Kassör



Elin Bajlum
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 4 2019.



Patrik Andersson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Rydbergshill

Org.nr 769608-5252

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rydbergshill för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat 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 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.

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 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 Rydbergshill för år 2018 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.

Malmö den 9 april 2019



Patrik Andersson

Auktoriserad revisor

