

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Rydbergshill

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2019 och 2030.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 att höjas.

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 2018-11-13 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

Per Stewart
Erik Bengtsson

Ordförande
Vice ordförande

Har lämnat styrelsen från årsskiftet
2019/2020 och sålt sin lägenhet.

Anton Hugosson
Martin Berglund
Elin Bajlum

Sekreterare
Kassör
Ledamot

Johanna Ludvigsson
Conny Malmqvist
Magnus Nordin

Suppleant
Suppleant
Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Patrik Andersson

Ordinarie Extern

MOORE Malmö AB

Valberedning

Pia Aprea
Liza Harrsjö

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-13.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stegeborg 8	2003	Malmö
Stegeborg 9	2003	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

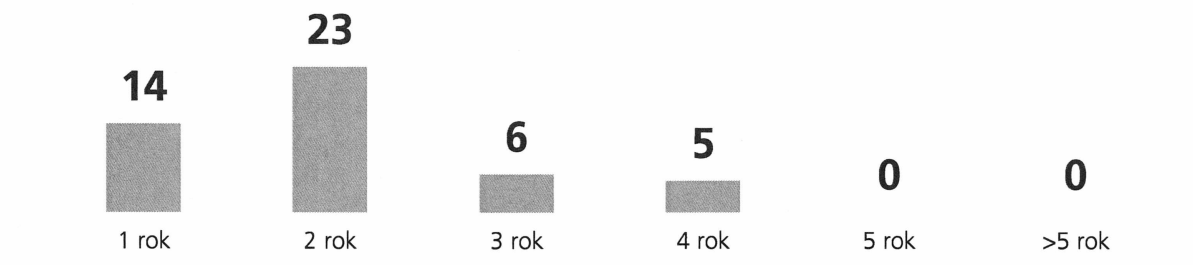
Fastigheterna bebyggdes 1943 - 1951 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1943 och 1951.

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 2019 och sträcker sig fram till 2030.
H)

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Putsning av vägg kring portar på Carl Hillsgatan	2020
Stensättning i trädgårdshörna	2019
Renovering av ytterdörrar, port och stuprör.	2019
Fiber indraget i fastigheten	2019
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 avloppstam på Carl Hillsgatan	2015
Ommålning av miljöhuset	2014
Installation av vattenreningssystem 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
Målning av sophuset	2020
Målning av staket på framsida	2020
Förbättring av trädstaket på innergården, vid källartrappan till Gustaf Rydbergsgatan 7	2020
Större beskärning av buskage på innergård	2020
Renovering av yttre källartrappor	2020
Översyn av armaturer	2021

MJ

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

I januari 2019 omsattes ett lån på 3,4 mkr till en marginellt högre 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 13.

Föreningen har för avsikt att finansiera underhållsarbetena under år 2020 med egna medel.

I samband med budget inför år 2020 har styrelsen gjort en bedömning av föreningens ekonomi och beslutat att höja årsavgiften med 2% för att ta höjd för inflation och andra kostnadsökningar. Höjningen kommer att ske från den 1 april 2020.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en ny flerårsbudget som sträcker sig fram till 2024.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-04-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	740 916	1 683 969
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 967 394	1 886 480
Finansiella intäkter	23	835
Minskning kortfristiga fordringar	0	30 947
Ökning av kortfristiga skulder	0	115 429
	1 967 417	2 033 690
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 445 959	2 534 602
Finansiella kostnader	225 507	218 621
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	17 721
Ökning av kortfristiga fordringar	90 740	0
Minskning av långfristiga skulder	205 800	205 800
Minskning av kortfristiga skulder	225 863	0
	2 193 868	2 976 744
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	514 464	740 916
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-226 452	-943 054

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 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.

11/

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året installerat fiberuttag i fastighetens samtliga lägenheter samt tecknat ett gruppavtal med Telenor avseende bredband 250/250 och ett grundutbud för TV via fiberuppkopplad tv-box som kommer att ingå i befintlig årsavgift. Boende har via Telenor erbjudits möjlighet att individuellt bekosta utökade abonnemang.

Föreningen har låtit iordningställa rökgångar åt 5 medlemmar som i sin tur bekostat arbete och slutbesiktning, samt tecknat avtal med föreningen avseende eldning.

Portarna mot Gustaf Rydbergsgatan och Carl Hillsgatan har renoverats. Stensättning har gjorts i en av innergårdens hörnor. Denna hörna planeras vidare föras med plank eller annat insynsskydd.

Under året har föreningen med hjälp av Epcon KPA Konsult AB låtit upprätta en ny underhållsplan som sträcker sig till 2030.

Föreningen har haft två städdagar, en på våren och en på hösten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st

Överlåtelser under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 71

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 72

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Soliditet (%)	55	55	56	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-122	-1 284	-3 331	164
Nettoomsättning (tkr)	1 866	1 882	1 884	1 933

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	443 787	280 300	0	163 487
S:a bundet eget kapital	21 609 536	280 300	0	21 329 236
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 472 659	-280 300	-1 283 866	-1 908 494
Årets resultat	-122 007	-122 007	1 283 866	-1 283 866
S:a ansamlad förlust	-3 594 666	-402 307	0	-3 192 359
S:a eget kapital	18 014 870	-122 007	0	18 136 877

n)

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-122 007
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 192 359
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-280 300
summa balanserat resultat	-3 594 666

Styrelsen föreslår följande disposition:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	122 007
att i ny räkning överförs	-3 472 659

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 866 050	1 881 742
Övriga rörelseintäkter	Not 3	101 344	4 738
Summa rörelseintäkter		1 967 394	1 886 480
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 213 522	-2 263 741
Övriga externa kostnader	Not 5	-128 840	-171 508
Personalkostnader	Not 6	-103 597	-99 354
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-417 957	-417 957
Summa rörelsekostnader		-1 863 916	-2 952 559
RÖRELSERESULTAT		103 478	-1 066 080
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23	835
Räntekostnader och liknande resultatposter		-225 507	-218 621
Summa finansiella poster		-225 484	-217 786
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-122 007	-1 283 866
ÅRETS RESULTAT		-122 007	-1 283 866

MJ

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	31 116 935	31 516 836
Inventarier	Not 9	144 448	162 504
Summa materiella anläggningstillgångar		31 261 383	31 679 340
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 261 383	31 679 340
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	409 037	527 659
Summa kortfristiga fordringar		409 037	527 659
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 11	600 000	600 000
		600 000	600 000
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		207 159	224 249
Summa kassa och bank		207 159	224 249
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 216 196	1 351 909
SUMMA TILLGÅNGAR		32 477 579	33 031 248

HJ

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 165 749	21 165 749
Fond för yttre underhåll	Not 12	443 787	163 487
Summa bundet eget kapital		21 609 536	21 329 236
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 472 659	-1 908 494
Årets resultat		-122 007	-1 283 866
Summa fritt eget kapital		-3 594 666	-3 192 359
SUMMA EGET KAPITAL		18 014 870	18 136 877
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	14 024 450	14 230 250
Summa långfristiga skulder		14 024 450	14 230 250
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	205 800	205 800
Leverantörsskulder		61 562	296 715
Övriga skulder		3 961	737
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	166 936	160 869
Summa kortfristiga skulder		438 259	664 122
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 477 579	33 031 248

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	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	25 år	25 år
Fastighetsförbättringar 40 års	40 år	40 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 733 695	1 733 695
Hyror bostäder	100 375	100 375
Hyror lokaler	7 222	14 661
Hyror garage	12 000	18 000
Avgift andrahandsuthyrning	12 550	14 822
Öresutjämning	207	188
	1 866 050	1 881 742

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	101 344	0
Återbäring försäkringsbolag	0	2 857
Övriga intäkter	0	1 881
	101 344	4 738

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 947	0
	Städning entreprenad	70 638	68 703
	Myndighetstillsyn	0	23 025
	Gård	3 453	2 938
	Förbrukningsmateriel	2 928	4 552
	Brandskydd	4 273	2 313
	Fordon	0	200
		84 239	101 731
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	2 475
	Hyreslägenheter	0	58 268
	Tvättstuga	16 137	105 376
	Entré/trapphus	1 391	0
	Lås	17 677	3 981
	VVS	8 351	29 538
	Elinstallationer	7 153	11 488
	Fönster	1 044	0
		51 753	211 126
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	325 000
	Entré/trapphus	214 492	0
	VVS	0	872 709
	Ventilation	97 813	0
	Fönster	0	7 833
	Mark/gård/utemiljö	68 609	20 000
		380 914	1 225 542
	Taxebundna kostnader		
	El	77 110	78 961
	Värme	260 956	293 499
	Vatten	90 327	86 236
	Sophämtning/renhållning	83 126	74 519
	Grovsopor	0	7 519
		511 519	540 734
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	35 389	34 101
	Självrisk	0	3 000
	Kabel-TV	78 111	77 141
		113 500	114 242
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	71 596	70 366
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 213 522	2 263 741

m)

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	2 388	2 388
	Revisionsarvode extern revisor	13 000	12 281
	Föreningskostnader	7 537	0
	Styrelseomkostnader	2 100	2 200
	Fritids- och trivselkostnader	725	3 005
	Förvaltningsarvode	64 438	62 472
	Administration	8 038	9 884
	Korttidsinventarier	0	890
	Konsultarvode	24 794	72 678
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 820	5 710
		128 840	171 508

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	55 201	55 200
	Löner	24 900	20 400
	Sociala kostnader	23 496	23 754
		103 597	99 354

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	158 909	158 909
	Förbättringar	240 992	240 992
	Inventarier	18 056	18 056
	<i>u/</i>	417 957	417 957

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	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	-4 374 473	-3 974 572
	Årets avskrivningar enligt plan	-399 901	-399 901
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 774 374	-4 374 473
	Planenligt restvärde vid årets slut	31 116 935	31 516 836
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 294 000	9 294 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	26 878 000	23 261 000
	Taxeringsvärde mark	27 472 000	21 558 000
		54 350 000	44 819 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	53 800 000	44 200 000
	Lokaler	550 000	619 000
		54 350 000	44 819 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	180 560	0
	Nyanskaffningar	0	180 560
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	180 560	180 560
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-18 056	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-18 056	-18 056
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-36 112	-18 056
	Redovisat restvärde vid årets slut	144 448	162 504
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	4 275	2 698
	Skattefordran	7 065	8 295
	Klientmedel hos SBC	307 304	516 666
	Fordringar	90 393	0
		409 037	527 659

Not 11 KORTFRISTIGA
PLACERINGAR

	Bokfört värde 2019-12-31	Verkligt värde 2019-12-31	Bokfört värde 2018-12-31
Fonder	600 000	683 547	600 000
	600 000	683 547	600 000

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	163 487	1 329 030
Reservering enligt stadgar	280 300	134 457
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-1 300 000
Vid årets slut	443 787	163 487

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	1,800 %	1 809 750	1 828 750	2023-01-18
Nordea	1,810 %	1 737 500	1 787 500	2020-08-19
Nordea	1,600 %	2 845 000	2 885 000	2021-09-15
Nordea	1,600 %	2 480 000	2 540 000	2022-10-12
Nordea	0,776 %	2 000 000	2 000 000	2020-10-19
Nordea	1,649 %	3 358 000	3 394 800	2024-01-17
Summa skulder till kreditinstitut		14 230 250	14 436 050	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-205 800	-205 800	
		14 024 450	14 230 250	

Lån med villkorsändringsdag under 2020 kommer att omförhandlas och redovisas därför som långfristiga skulder.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	14 771 000	14 771 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Ränta	28 375	24 317
Avgifter och hyror	138 561	136 552
	166 936	160 869

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Väggen runt ytterdörrarna på Carl Hillsgatan har putsats om efter årsskiftet. Under året planeras de yttre källartrapporna renoveras, sophus och staket på framsidan målas om och en större beskärning av innergårdens buskage att göras. Föreningen undersöker möjligheten att ta in löpande hjälp med beskärning av buskage som annars blir snabbt vildvuxna.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 14 / 4 2020



Per Stewart
Ordförande



Martin Berglund
Kassör

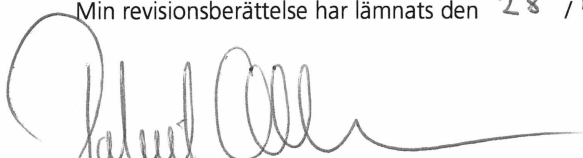


Anton Hugosson
Sekreterare



Elin Bajlum
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 / 4 2020,



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 2019.

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 2019 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.

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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 Rydbergshill för år 2019 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 revisionssed 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 28 april 2020



Patrik Andersson

Auktoriserad revisor