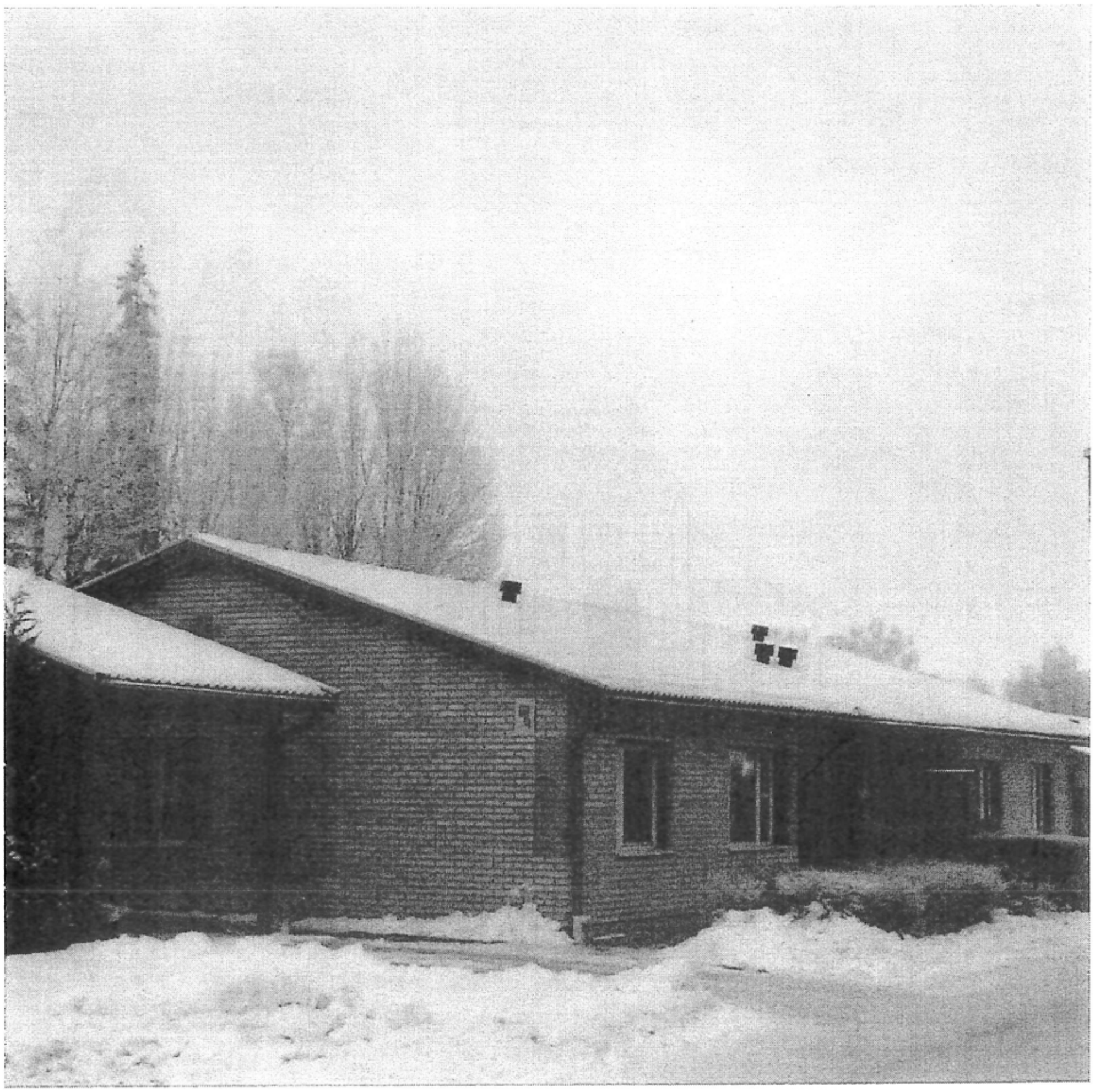
allabrf.se

Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

RBF Mariestadshus 13
Org nr: 716410-4916

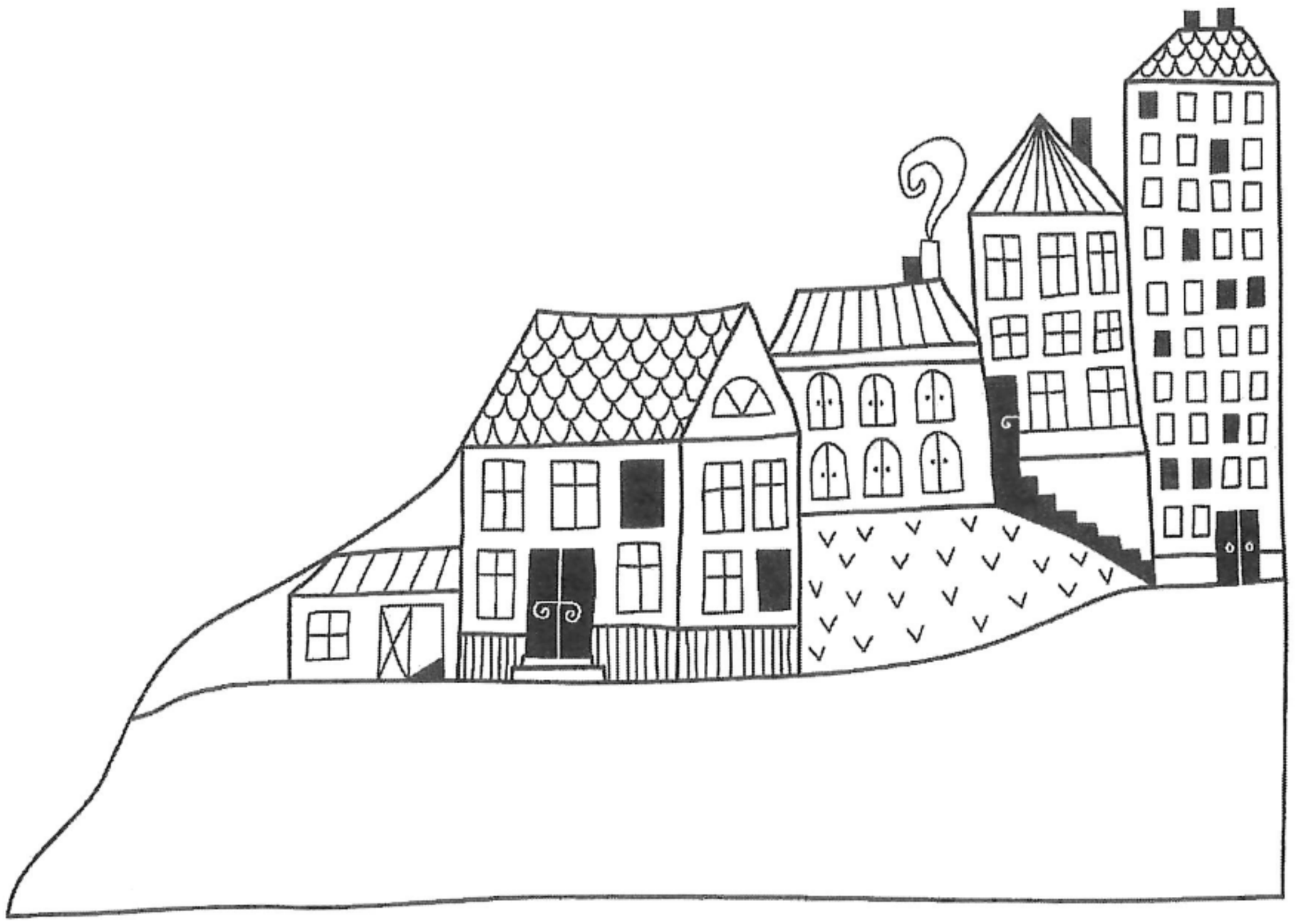


allabrf.se

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 3
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Noter 11

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Mariestadshus 13 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 till 2017-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Mariestads kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre underhåll och reparationer.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på stora fasadarbeten.
Räntekostnaderna har minskat något p.g.a. ett bättre ränteläge.

Årets resultat jämfört med budget har minskat med 229 000 kr p.g.a. de ökade underhållskostnaderna men även de övriga externa kostnaderna.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning efter avsättning till underhållsfonden.
Föreningens likviditet har under året förändrats från 205 % till 105 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 406 000 kr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 77 600 kr.
Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ullervad 31:72 innehållande Kistegården 1 och 2 i Mariestads Kommun med därpå uppförda radhuslägenheter upplåtna med bostadsrätt samt en lokal med hyresrätt. Byggnaderna är uppförda 1991-1992 genom totalentreprenad med SIAB. Fastighetens adress är Bindvägen, Skaftvägen, Spolvägen och Varpvägen i Ullervad.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
9	15	10	3	37

Dessutom tillkommer:

Hyresrätter	Lokaler	Garage	P-platser
0	1	0	0

Total tomtarea:	18 423 m²
Total bostadsarea:	3 140 m²
Total lokalarea:	153 m²

Årets taxeringsvärde	17 074 000
Föregående års taxeringsvärde	17 074 000

Riksbyggens kontor i Mariestad har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 52 000 kr och planerat underhåll för 1 006 000 kr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

För de närmaste10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 4 445 000 kr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 445 000 kr (135 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 432000 tkr (131 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i över den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll och tillkommande utgifter (standardförbättringar)

Beskrivning	År	Kommentar
Målning fasad	2014-2015	Påbörjat
Byte värmepannor	2016	1 st. Spolvägen 13
Rengöring ventilationskanaler	2016	29 stycken lägenheter
Taktvätt	2016	6 st lägenheter
Byte och målning av skärmvägg	2016	Varpvägen 11

allabrf.se

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt, fasader	800 000
Målning fönster, förrådsdörrar	200 000

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Barbro Johansson	Ordförande	Stämman	2018
Andreas Johansson	Vice Ordförande	Stämman	2019
Tobias Roos	Ledamot	Stämman	2018
Roger Strand	Ledamot	Stämman	2018
Doris Ohlin	Ledamot	Stämman	2018
Julia Torgin	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karin Eriksson	Stämman	2019
Kjell-Åke Gustafsson	Stämman	2018
Christopher Hjertman	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Lizette Sternhamn	Föreningens revisor	Stämman
Revisorscentrum, i Skövde AB	Revision	Stämman
Anders Karlsson	Auktoriserad revisor	

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Arianne Svensson och Lars-Olof Ejstes	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fiberinstallationen som framflyttades från hösten 2016 har genomförts under 2017.
Därutöver har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

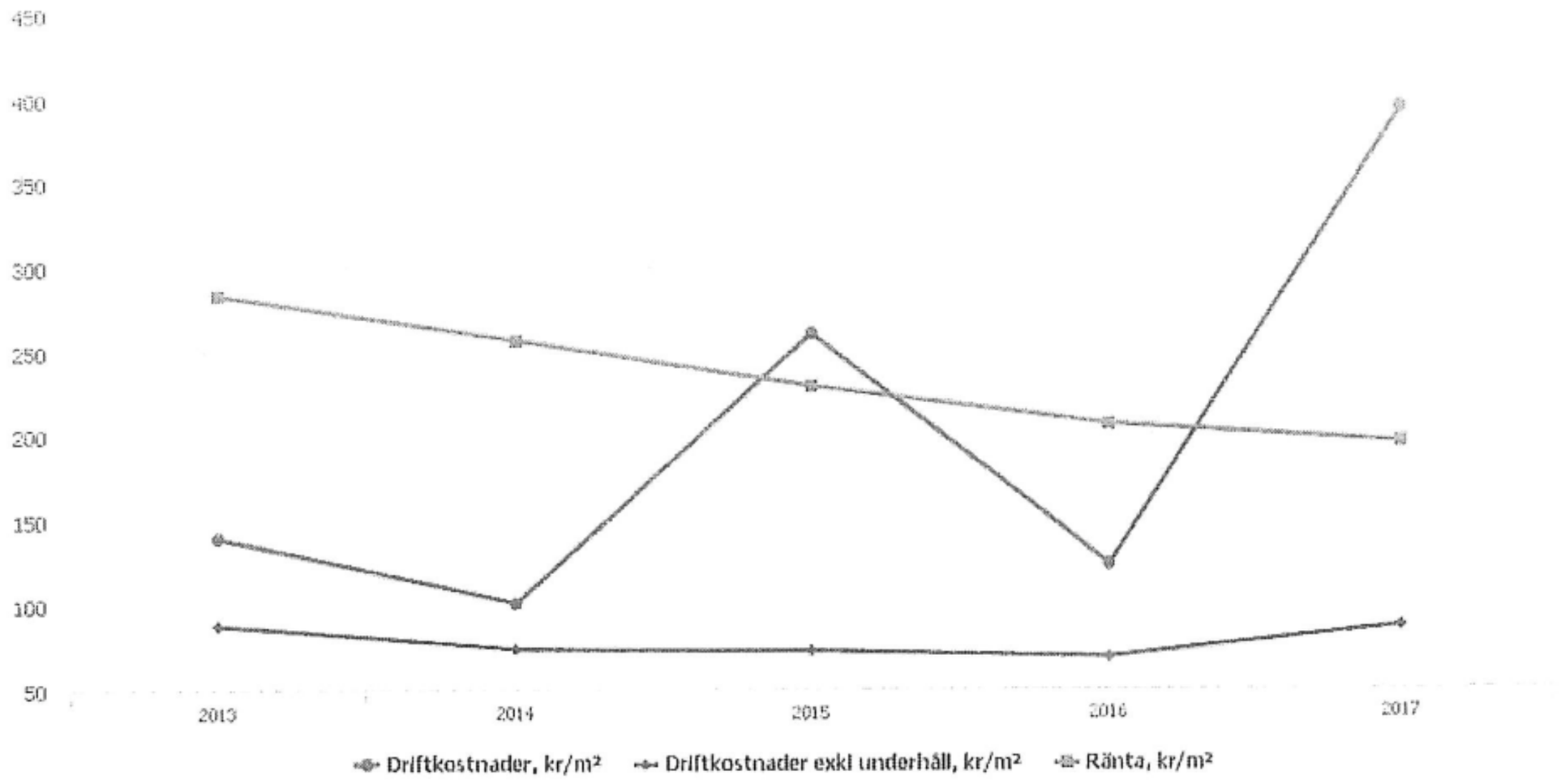
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 44.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4.
Årets avgående medlemmar uppgår till 2.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 46.
Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 1 %.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 662 kr/m²/år.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade. Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning. - Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 187	2 166	2 166	2 160	2 144
Årets resultat	-329	499	-27	425	215
Resultat exklusive avskrivningar	78	899	373	825	593
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-354	361	-133	333	284
Avsättning till underhållsfond kr/m²	131	163	154	149	94
Balansomslutning	22 012	22 747	22 786	23 259	23 434
Soliditet %	18	19	17	16	14
Likviditet %	105	205	167	201	162
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	662	656	656	654	649
Driftkostnader, kr/m²	391	123	260	101	139
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	86	69	73	74	88
Ränta, kr/m²	195	206	229	256	283
Underhållsfond, kr/m²	396	510	339	372	249
Lån, kr/m²	5 352	5 517	5 676	5 839	5 979

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

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

allabrf.se

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 296 998	1 678 177	-198 034	499 277
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		200 000	-200 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			499 277	-499 277
Reservering underhållsfond		432 000	-432 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 005 165	1 005 165	
Årets resultat				-328 614
Vid årets slut	**2 296 998**	**1 305 012**	**674 408**	**-328 614**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	101 243
Årets resultat	-328 614
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-432 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 005 165
Summa	**345 794**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	**345 794**

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

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 187 242	2 165 557
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 358	1 081
Summa rörelseintäkter		**2 192 600**	**2 166 638**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 287 624	-411 671
Övriga externa kostnader	Not 5	-153 298	-149 182
Personalkostnader	Not 6	-40 313	-35 658
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-406 200	-400 000
Summa rörelsekostnader		**-1 887 435**	**-996 511**
Rörelseresultat		**305 165**	**1 170 127**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	5 244	5 224
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	3 801	1 000
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-642 824	-677 094
Summa finansiella poster		**-633 779**	**-670 850**
Resultat efter finansiella poster		**-328 614**	**499 277**
Årets resultat		**-328 614**	**499 277**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	20 929 647	20 953 847
Summa materiella anläggningstillgångar		**20 929 647**	**20 953 847**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	57 000	57 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**57 000**	**57 000**
Summa anläggningstillgångar		**20 986 647**	**21 010 847**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	1 120	0
Övriga fordringar	Not 14	43 241	15 445
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	81 098	30 988
Summa kortfristiga fordringar		**125 459**	**46 433**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	899 903	1 690 165
Summa kassa och bank		**899 903**	**1 690 165**
Summa omsättningstillgångar		**1 025 362**	**1 736 598**
Summa Tillgångar		**22 012 009**	**22 747 445**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 296 998	2 296 998
Fond för yttre underhåll		1 305 012	1 678 177
Summa bundet eget kapital		**3 602 010**	**3 975 175**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		674 408	-198 034
Årets resultat		-328 614	499 277
Summa fritt eget kapital		**345 794**	**301 243**
Summa eget kapital		**3 947 804**	**4 276 418**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	17 082 680	17 623 760
Summa långfristiga skulder		**17 082 680**	**17 623 760**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	542 843	545 285
Leverantörskulder	Not 19	178 162	41 497
Övriga skulder	Not 20	21 150	19 994
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	239 370	240 492
Summa kortfristiga skulder		**981 525**	**847 268**
Summa Eget kapital och Skulder		**22 012 009**	**22 747 445**

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	77
Standardförbättringar	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 079 458	2 058 839
Hyror, lokaler	107 784	106 718
Summa nettoomsättning	**2 187 242**	**2 165 557**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Övriga ersättningar	3 808	0
Fakturerade kostnader	180	1 080
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	21	1
Övriga rörelseintäkter	1 349	0
Summa övriga rörelseintäkter	**5 358**	**1 081**

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-1 005 667	-176 585
Reparationer	-52 028	-20 519
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-125 121	-125 122
Försäkringspremier	-29 193	-26 350
Kabel- och digital-TV	-52 604	-40 642
Återbäring från Riksbyggen	2 700	3 200
Förbrukningsinventarier	0	-721
Förvaltningsarvode drift	-25 711	-24 932
Summa driftkostnader	**-1 287 624**	**-411 671**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-131 927	-127 940
Arvode, yrkesrevisorer	-10 413	-9 588
Övriga förvaltningskostnader	-2 724	-8 177
Kreditupplysningar	-225	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 256	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 850	-1 850
Bankkostnader	-1 681	-955
Övriga externa kostnader	-222	-222
Summa övriga externa kostnader	**-153 298**	**-149 182**

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-20 000	-20 000
Sammanträdesarvoden	-7 050	-6 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 800	-1 600
Övriga personalkostnader	-2 500	0
Sociala kostnader	-8 963	-8 058
Summa personalkostnader	**-40 313**	**-35 658**

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-400 000	-400 000
Avskrivningar standardförbättringar	-6 200	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-406 200**	**-400 000**

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Utdelning på andelar i Riksbyggen ek. förening	5 244	5244
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**5 244**	**5244**

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 800	713
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	140
Övriga ränteintäkter	1	147
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**3 801**	**1 000**

allabrf.se

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-642 824	-677 094
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-642 824**	**-677 094**

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	34 941 599	34 941 599
Mark	412 159	412 159
Årets anskaffningar	382 000	0
Summa anskaffningsvärden	35 735 758	35 353 758
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-5 998 619	-5 598 619
Årets avskrivning byggnader	-400 000	- 400 000
Avskrivning årets anskaffningar	-6 200	0
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 404 819	-5 998 619
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-8 401 292	-8 401 292
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar	-8 401 292	-8 401 292
Restvärde enligt plan vid årets slut	20 929 647	20 953 847
Varav		
Byggnader	20 141 688	20 541 688
Mark	412 159	412 159
Standardförbättringar	375 800	
Taxeringsvärden		
Bostäder	16 730 000	16 730 000
Lokaler	344 000	344 000
Totalt taxeringsvärde	17 074 000	17 074 000

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2017-12-31	2016-12-31
114 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	57 000	57 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	**57 000**	**57 000**

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 120	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**1 120**	**0**

allabrf.se

Not 14 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	15 052	15 052
Skattekonto	28 189	393
Summa övriga fordringar	**43 241**	**15 445**

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	29 787	29 193
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 040	1 795
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 271	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**81 098**	**30 988**

Not 16 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Bankmedel	703 800	1 000 044
Transaktionskonto	196 103	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	690 121
Summa kassa och bank	**899 903**	**1 690 165**

allabrf.se

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	17 625 523	18 169 045
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-542 843	-545 285
Långfristig skuld vid årets slut	**17 082 680**	**17 623 760**

Långivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,54 %	2018-09-25	6 030 000,00	0,00	180 000,00	5 850 000,00
SWEDBANK	0,04 %	2018-12-31	160 000,00	0,00	84 000,00	76 000,00
SWEDBANK	1,15%	2018-12-31	181 768,00	0,00	84 000,00	97 768,00
SWEDBANK	1,66%	2019-04-25	3 117 657,00	0,00	70 522,00	3 047 135,00
SWEDBANK	3,71%	2022-04-25	8 679 620,00	0,00	125 000,00	8 554 620,00
Summa			**18 169 045,00**	**0,00**	**543 522,00**	**17 625 523,00**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 542 843 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Under år 2-5 kommer 2 174 088 kr att amorteras, varför resterande skuld 14 908 592 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	542 843	545 285
Summa övriga skulder till kreditinstitut	**542 843**	**545 285**

Not 19 Leverantörskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörskulder	178 162	41 497
Summa leverantörskulder	**178 162**	**41 497**

Not 20 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	4 640	4 640
Skuld sociala avgifter och skatter	16 510	15 354
Summa övriga skulder	**21 150**	**19 994**

allabrf.se

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	55 773	57 088
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	975	0
Beräknat förvaltningsarvode	2 800	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	179 822	183 404
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**239 370**	**240 492**

Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	32 900 000	32 900 000

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

allabrf.se

Styrelsens underskrifter

Mariestad den 2018-03-13

Ort och datum

Barbro Johansson

Andreas Johansson

Tobias Roos

Roger Strand

Doris Ohlin

Christopher Hjertman

Vår revisionsberättelse har lämnats 9/1 2018

Revisorscentrum I Skövde AB
Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Lizette Sternhamn
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Mariestadshus nr 13

Org.nr 716410-4916

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Mariestadshus nr 13 för år 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Den auktoriserade revisorns ansvar
Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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. 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

A

måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar
Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Mariestadshus nr 13 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Mariestad den 9 april 2018
Revisorscentrum i Skövde AB

Anders Karlsson
Auktoriserad revisor

Lizette Sternhamn
Förtroendevald revisor

allabrf.se