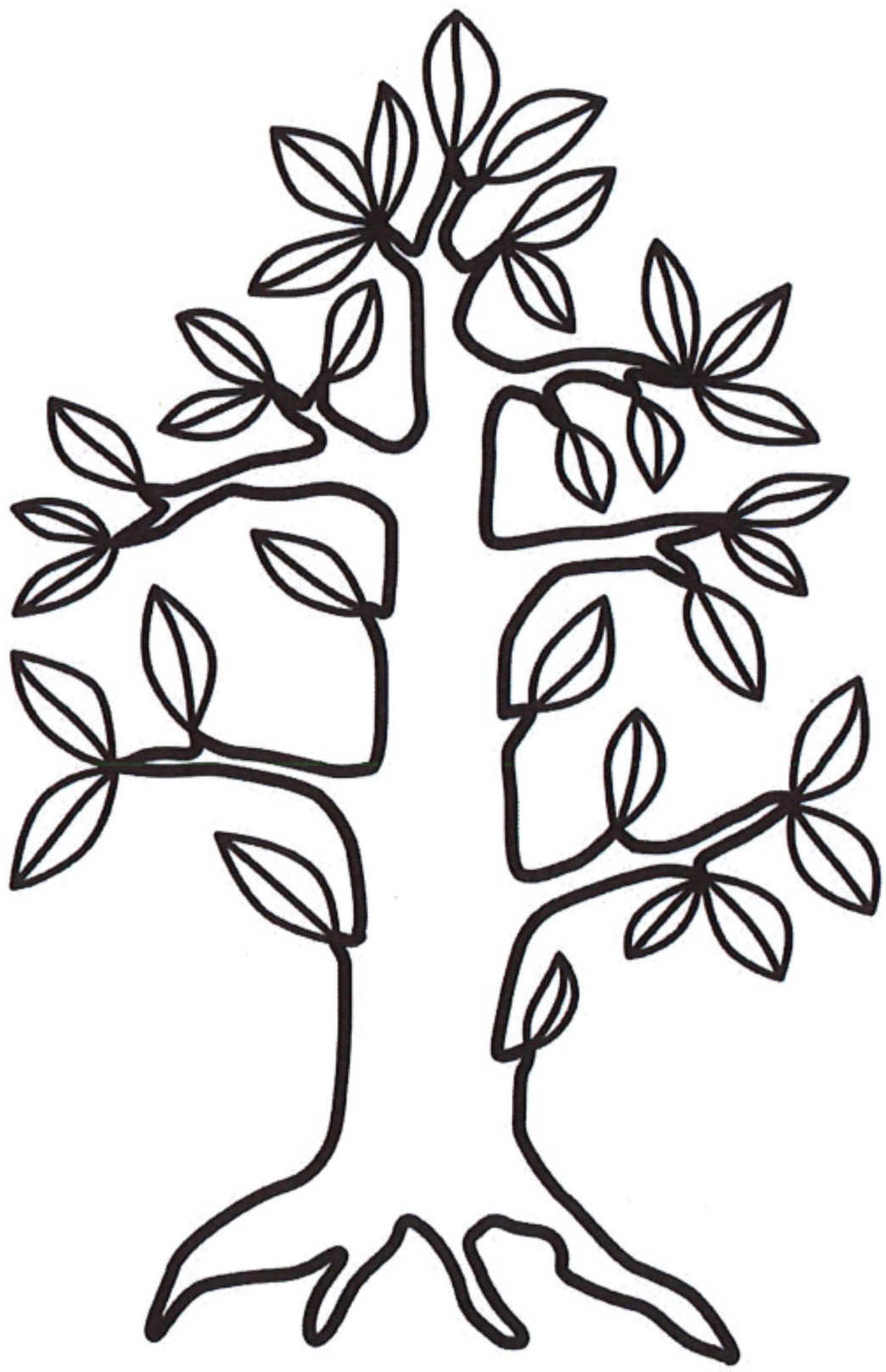
allabrf.se

Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2016-09-01 – 2017-08-31

RB BRF Kantorn
Org nr: 716420-4310



allabrf.se

allabrf.se

Dagordning § 23

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

a) Stämmans öppnande.

b) Fastställande av röstlängd.

c) Val av stämmoordförande.

d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare.

e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.

f) Val av rösträknare.

g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.

h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.

i) Framläggande av revisorernas berättelse.

j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.

k) Beslut om resultatdisposition.

l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.

m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.

n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.

o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.

p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.

q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.

r) Val av valberedning.

s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.

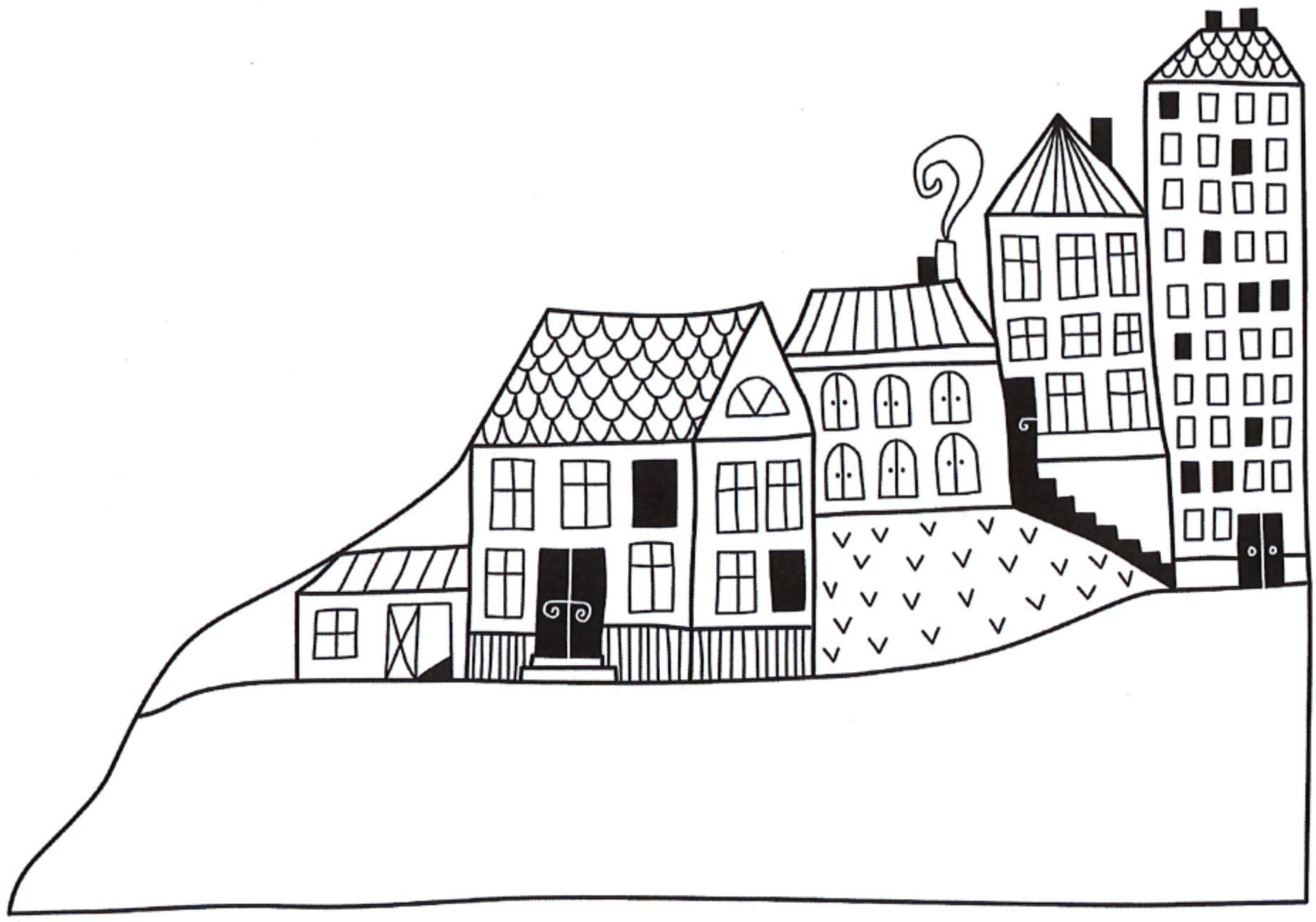
t) Stämmans avslutande.

allabrf.se

allabrf.se

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse....4
Resultaträkning....8
Balansräkning....9
Noter....11



allabrf.se

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Kantorn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-09-01 till 2017-08-31

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.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 016 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 324 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kantorn 3 i Botkyrka kommun. På fastigheten finns 49 st småhus, samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Byggnaderna är uppförda 2004-2005. Fastighetens adress är Prästgårdsvägen 124-220 i Tumba.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Protector försäkring.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Årets taxeringsvärde	59 479 000 kr (varav byggnader 36 400 000 kr)
Föregående års taxeringsvärde	59 479 000 kr (varav byggnader 36 400 000 kr)

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	> 5rok	Summa
0	0	0	30	2	17	49

Total bostadsarea: 5 393 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. 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.

allabrf.se

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Trädgårdsskötsel	Riksbyggen
Vatten	Botkyrka kommun
Kabel TV	ComHem AB
Fjärrvärme	Södertörns fjärrvärme AB
Sophantering	SRV
El	Vattenfall
Vinterskötsel	Husby

Teknisk status

Årets underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 169 tkr och planerat underhåll för 307 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juni 2016 och visar på ett underhållsbehov på i snitt 676 tkr per år för de närmaste 10 åren.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	40
Huskropp utvändigt	239
Markytor	28

Planerat underhåll

Planerat underhåll	År
Ytterdörrar	2018-2019
Målning träpanel, taksprång och träplank	2018-2022
Markarbeten / plattomläggning	2019-2020

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hanan Thabet	Ordförande	Stämman	2017
Maria Forsberg	Vice ordförande	Stämman	2018
Jainisha Gandhi	Ledamot	Stämman	2018
Claes Tullbrink	Ledamot	Stämman	2017
Marie Åström	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Peter Lindroth	Stämman	2017
Kari Runsala	Stämman	2018
Jenny Warg, sekreterare	Stämman	2018
Martin Viklander	Stämman	2017
Eva Zettervall	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Niclas Gerdsling		Stämman
Engzells Revisionsbyrå	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Inger Ros	Stämman

Valberedning	
Hasse Ekroth	Sammankallande
Lisa Forsberg	
Katarina Hoverberg	

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 87 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 88 personer.
Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-10-01 då den höjdes med 5,7 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,5 % från och med 2017-10-01.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 867 kr/m²/år.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Styrelsens ord om året

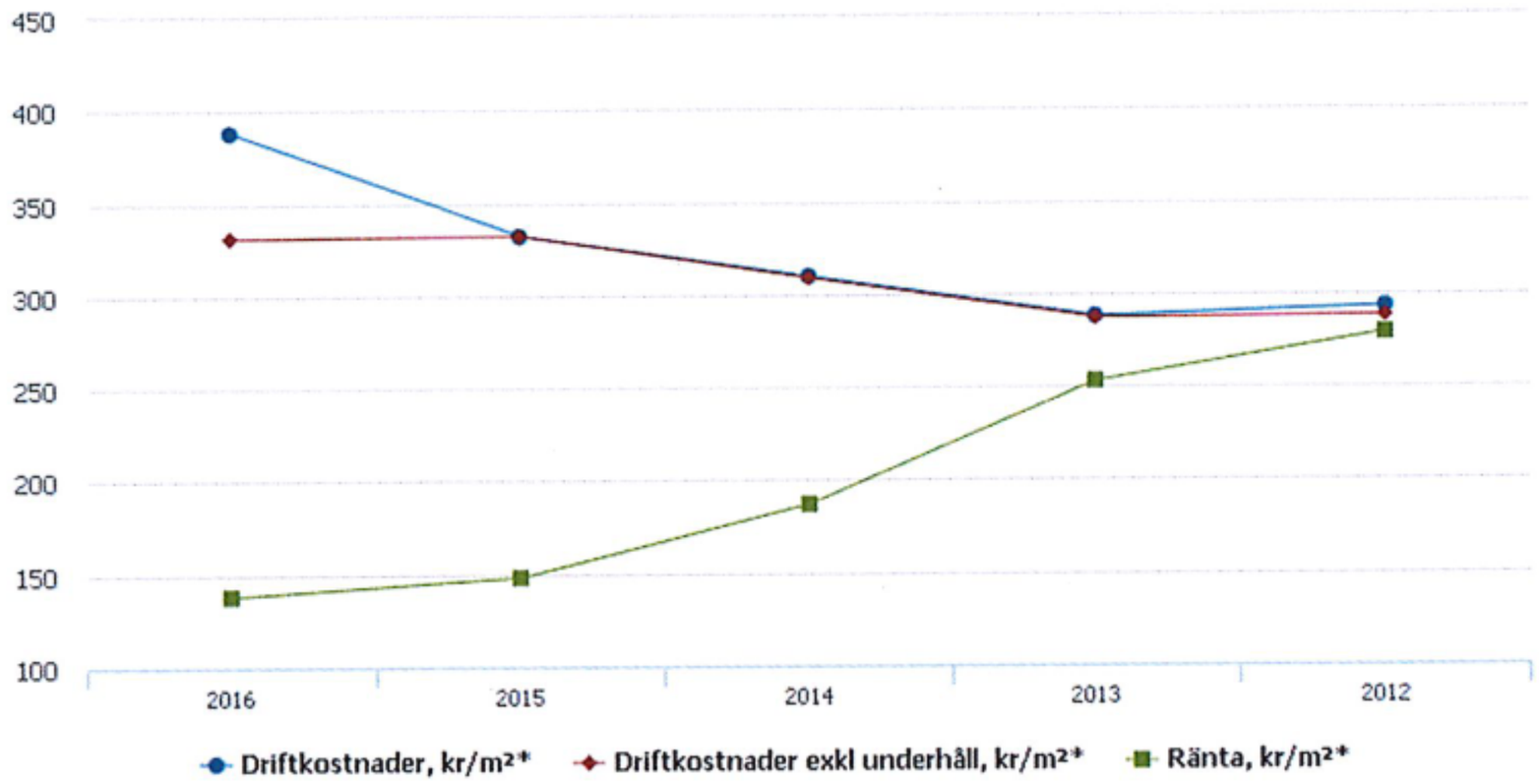
Detta verksamhetsår har varit intensivt! Mycket tid har gått ner på att hantera trafiken i området, både vad gäller parkeringar och hastigheter samt asfalt. Samtidigt måste föreningens övriga gemensamma ytor (dvs det som finns utanför våra lägenheters väggar) ses över.

Resultatet av detta är inte slutfört under verksamhetsåret, men det handlar om alltför höga häckar, växtlighet för nära hus och en del andra saker.

Även kommande större jobb har förberetts, främst då målningen som kommer innebära en ekonomisk belastning för föreningen, sannolikt utöver det som finns i fonden för yttre underhåll. Även våra dörrar finns med i planerna, efter ett prov genomförts under verksamhetsåret omfattande två dörrar.

Styrelsen har haft god hjälp under året av frivilliga krafter utanför styrelsen: Grannsamverkan, trädgårdsgrupp och trafikgrupp. För detta vill vi framföra vårt och medlemmarnas tack!

Flerårsöversikt



Nyckeltal	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014	2012/2013
Nettoomsättning	4 677	4 433	4 263	4 181	4 168
Resultat efter finansiella poster	355	477	216	754	611
Soliditet %	60	60	60	60	60
Driftkostnader, kr/m²	380	332	310	288	293
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	323	332	309	287	288
Ränta, kr/m²	138	148	187	253	279

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	68 130 000	2 967 872	1 062 142	476 656
Disposition enl. årsstämmobeslut			476 656	-476 656
Reservering underhållsfond		529 000	-529 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-307 064	307 064	
Årets resultat				355 449
Vid årets slut	68 130 000	3 189 808	1 316 862	355 449

Resultatdisposition

Balanserat resultat	1 538 798
Årets resultat	355 449
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-529 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	307 064
Summa	1 672 311
Att balansera i ny räkning	1 672 311

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

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i SEK		2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 677 486	4 433 315
Övriga rörelseintäkter	Not 3	180	180
Summa rörelseintäkter		4 677 666	4 433 495
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 046 943	-1 629 152
Övriga externa kostnader	Not 5	-417 489	-423 492
Personalkostnader	Not 6	-129 610	-107 994
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 016 148	-1 016 148
Summa rörelsekostnader		-3 610 189	-3 176 786
RÖRELSERESULTAT		1 067 477	1 256 709
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	Not 8	6 762	6 762
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	26 742	11 827
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-745 532	-798 642
Summa finansiella poster		-712 028	-780 053
Resultat efter finansiella poster		355 449	476 656
Resultat före skatt		355 449	476 656
Årets resultat		355 449	476 656

Balansräkning

Belopp i SEK		2017-08-31	2016-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	112 610 547	113 626 695
Summa materiella anläggningstillgångar		112 610 547	113 626 695
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	73 500	73 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		73 500	73 500
Summa anläggningstillgångar		112 684 047	113 700 195
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	363 342	185 203
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	90 328	75 041
Summa kortfristiga fordringar		453 670	260 244
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	8 009 355	6 571 914
Summa kassa och bank		8 009 355	6 571 914
Summa omsättningstillgångar		8 463 025	6 832 158
SUMMA TILLGÅNGAR		121 147 072	120 532 353

Balansräkning

Belopp i SEK		2017-08-31	2016-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		68 130 000	68 130 000
Fond för yttre underhåll		3 189 808	2 967 872
Summa bundet eget kapital		71 319 808	71 097 872
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 316 862	1 062 142
Årets resultat		355 449	476 656
Summa fritt eget kapital		1 672 311	1 538 798
Summa eget kapital		72 992 119	72 636 670
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	46 433 414	46 552 141
Summa långfristiga skulder		46 433 414	46 552 141
Kortfristiga skulder			
Leverantörskulder	Not 17	20 028	19 247
Skatteskulder	Not 18	739 851	541 107
Övriga skulder	Not 19	420	0
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	118 702	111 313
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	842 538	671 875
Summa kortfristiga skulder		1 721 539	1 343 542
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		121 147 072	120 532 353

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningsprinciper	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	109	2123
Lekplatser	Linjär	10	2017

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Not 2 Nettoomsättning

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Årsavgifter, bostäder	4 677 486	4 433 315
Summa nettoomsättning	4 677 486	4 433 315

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Fakturerade kostnader	180	180
Summa övriga rörelseintäkter	180	180

allabrf.se

Not 4 Driftkostnader

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Underhåll	-307 064	0
Reparationer	-121 791	-29 254
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-376 663	-363 188
Försäkringspremier	-53 294	-51 826
Kabel- och digital-TV	-66 957	-65 676
Återbäring från Riksbyggen	5 900	5 400
Snö- och halkbekämpning	-66 635	-55 689
Förbrukningsinventarier	-1 768	-4 547
Vatten	-188 610	-187 209
Fastighetsel	-60 262	-60 379
Uppvärmning	-757 187	-745 305
Sophantering och återvinning	-52 612	-71 479
Summa driftkostnader	-2 046 943	-1 629 152

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Förvaltningsarvode	-361 129	-341 972
IT-kostnader	-1 054	-587
Arvode, yrkesrevisorer	-19 900	-19 350
Övriga förvaltningskostnader	-9 396	-18 221
Kreditupplysningar	0	-2 025
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-448	0
Telefon	-6 461	-9 514
Bankkostnader	-120	0
Övriga externa kostnader	-18 981	-31 823
Summa övriga externa kostnader	-417 489	-423 492

Not 6 Personalkostnader

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Styrelsearvoden	-65 600	-65 600
Sammanträdesarvoden	-20 000	-13 375
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 720	-3 200
Utbildning	-1 600	0
Summa personalkostnader	-99 920	-82 175
Sociala kostnader	-29 690	-25 819
	-29 690	-25 819
Totalt personalkostnader och sociala kostnader	129 610	107 994

allabrf.se

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Avskrivning Byggnader	-1 014 548	-1 014 548
Avskrivning Lekplatser	-1 600	-1 600
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 016 148	-1 016 148

Not 8 Resultat från andelar i Intresseföreningen

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Utdelning på aktier och andelar i Intresseföreningen	6 762	6 762
Summa resultat från andelar i Intresseföreningen	6 762	6 762

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	26 742	3 082
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	8 700
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	31
Övriga ränteintäkter	0	14
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	26 742	11 827

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2016-09-01 2017-08-31	2015-09-01 2016-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-745 532	-798 642
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-745 532	-798 642

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2017-08-31	2016-08-31
Vid årets början		
Byggnader	111 600 250	111 600 250
Mark	5 748 750	5 748 750
Lekplatser	16 000	16 000
Summa	117 365 000	117 365 000
Summa anskaffningsvärden	117 365 000	117 365 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-3 723 905	-2 709 357
Lekplatser	-14 400	-12 800
Summa	- 3 738 305	- 2 722 157

Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 014 548	-1 014 548
Årets avskrivning lekplatser	-1 600	-1 600
Summa	- 1 016 148	- 1 016 148
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 4 754 453	- 3 738 305
Restvärde enligt plan vid årets slut	112 610 547	113 626 695
Varav		
Byggnader	106 861 797	107 876 345
Mark	5 748 750	5 748 750
Lekplatser	0	1 600

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2017-08-31	2016-08-31
147 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	73 500	73 500
Summa andra långfristiga fordringar	73 500	73 500

Not 13 Övriga fordringar

	2017-08-31	2016-08-31
Skattekonto	363 342	178 525
Andra kortfristiga fordringar	0	6 678
Summa övriga fordringar	363 342	185 203

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-08-31	2016-08-31
Upplupna ränteintäkter	17 416	3 082
Förutbetalda försäkringspremier	32 287	30 232
Förutbetalda driftkostnader	0	5 148
Förutbetalt förvaltningsarvode	29 714	14 664
Förutbetald renhållning	5 298	5 114
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 613	5 514
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	9 018
Förutbetald Telefon	0	2 269
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	90 328	75 041

Not 15 Kassa och bank

	2017-08-31	2016-08-31
Bankmedel SBAB	6 712 408	4 500 000
Transaktionskonto Swedbank	1 296 947	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	2 071 914
Summa kassa och bank	8 009 355	6 571 914

allabrf.se

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-08-31	2016-08-31
Inteckningslån	46 552 116	46 663 454
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-118 702	-111 313
Långfristig skuld vid årets slut	46 433 414	46 552 141

Långivare	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
SBAB	1,04%	2019-09-20	2 943 396,00	0,00	15 587,00	2 927 809,00
SBAB	3,29%	2020-01-13	10 852 905,00	0,00	18 980,00	10 833 925,00
SBAB	0,78%	2018-01-15	2 424 388,00	0,00	9 974,00	2 414 414,00
SBAB	0,66%	2017-09-05	7 457 932,00	0,00	3 060,00	7 454 872,00
SBAB	1,43%	2019-01-17	13 706 462,00	0,00	25 923,00	13 680 539,00
SBAB	1,61%	2018-12-13	2 378 526,00	0,00	5 667,00	2 372 859,00
SBAB	0,82%	2018-08-24	6 899 845,00	0,00	32 147,00	6 867 698,00
Summa			46 663 454,00	0,00	111 338,00	46 552 116,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 118 702, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 474 808 till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 45 958 606 förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Leverantörskulder

	2017-08-31	2016-08-31
Leverantörskulder	20 028	19 247
Summa leverantörskulder	20 028	19 247

Not 18 Skatteskulder

	2017-08-31	2016-08-31
Skatteskulder	739 851	541 107
Summa skatteskulder	739 851	541 107

Not 19 Övriga skulder

	2017-08-31	2016-08-31
Avräkning hyror och avgifter, påminnelseavgifter	420	0
Summa övriga skulder	420	0

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-08-31	2016-08-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	118 702	111 313
Summa övriga skulder till kreditinstitut	118 702	111 313

allabrf.se

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-08-31	2016-08-31
Upplupna räntekostnader	78 737	89 531
Upplupna elkostnader	3 823	4 202
Upplupna vattenavgifter	30 741	32 000
Upplupna värmekostnader	55 694	55 997
Upplupna kostnader för renhållning	0	10 229
Upplupna revisionsarvoden	24 330	19 850
Upplupna styrelsearvoden	224 992	112 496
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47 500	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	376 721	347 570
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	842 538	671 875

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	49 429 000	49 429 000
Ansvarsförbindelserr		
Ansvarsförbindelser	0	0

Styrelsens underskrifter

Tumba 2017-09-28

Hanan Thabet

Maria Forsberg

Jainisha Gandhi

Claes Tullbrink

Marie Åström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017- 12 -18

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Niclas Gerdsling
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Kantorn, org.nr 716420-4310

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kantorn för räkenskapsåret 2016-09-01—2017-08-31.

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

Medrevisorns ansvar
Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen 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 Kantorn för räkenskapsåret 2016-09-01—2017-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar överskottet 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 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 överskott eller underskott. 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 överskott eller underskott, 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 överkott eller underskott 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2017-12-18

Per Engzell
Auktoriserad revisor

Niclas Gerdsling
Revisor

allabrf.se

allabrf.se

RB BRF Kantorn

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RB BRF Kantorn i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet