

Årsredovisning

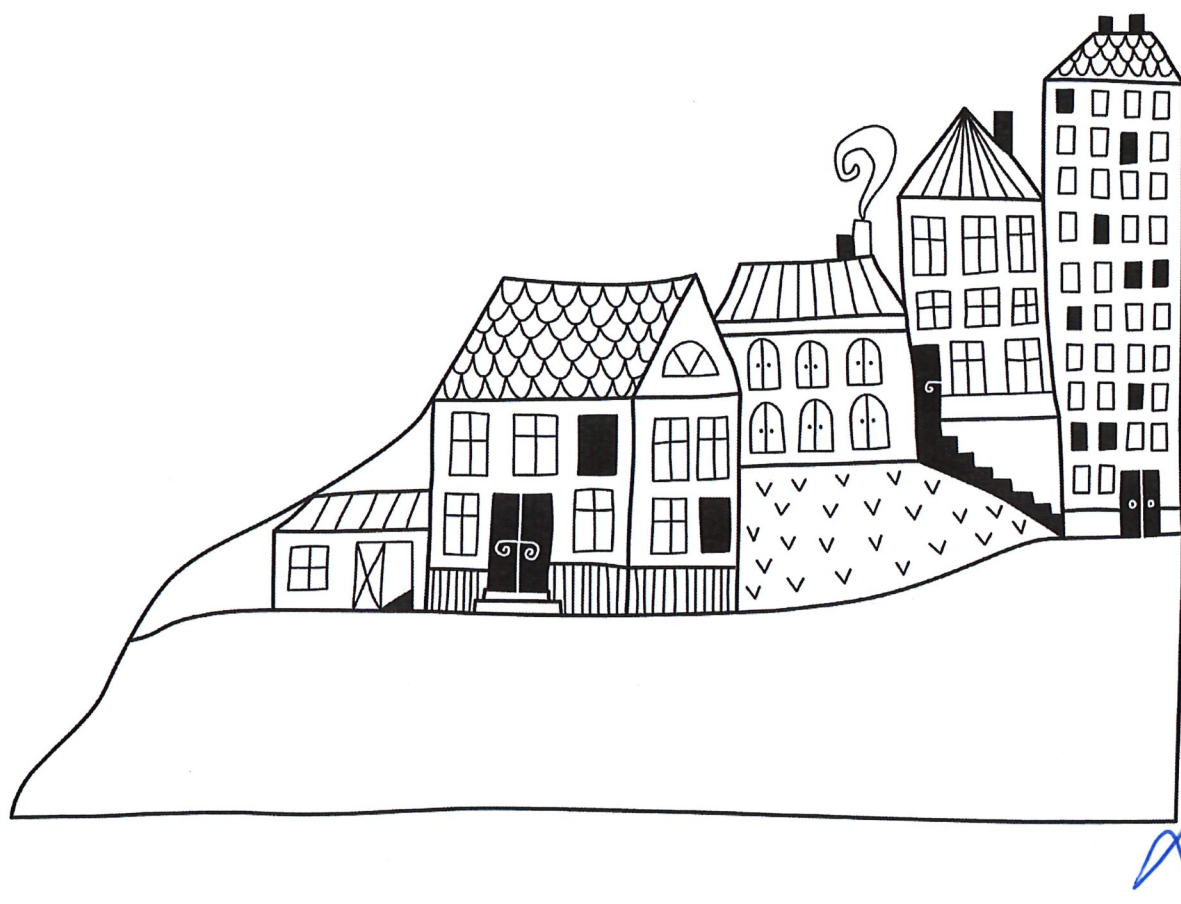
2019-01-01 – 2019-12-31

RB BRF Albyhus nr 1
Org nr: 716419-6110



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Albyhus nr 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Botkyrka kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 241% till 147%.

I resultatet ingår avskrivningar med 306 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 274 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Rotemannen 8 i Botkyrka kommun. På fastigheten finns två byggnader med 87 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1988-89. Fastighetens adress är Albyvägen 19-21 i Alby.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Protector försäkring.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Botkyrka kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2020-03-31 med en årlig avgäld på 234 666 kr. Fr o m 2020-04-01 är avgälden 363 248 kr per år i 10 år.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	1
2 rum och kök	38
3 rum och kök	18
4 rum och kök	26
5 rum och kök	4
Summa	87

Total tomtarea 2 707 m²

Total bostadsarea 7 048 m²

Årets taxeringsvärde	68 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	57 000 000 kr

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.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Städning gemensamma utrymmen	Maria Tabin
Hissar	Kone AB
Kabel-TV	Com Hem AB
Fiberoptik	Botkyrka Stadsnät
Sophantering	SRV Återvinning
Vatten	Botkyrka kommun
El, nätägare	Vattenfall
El, distributör	Boo Energi

Föreningen är en del av Albyhus Samfällighetsförening tillsammans med Rb Brf Albyhus nr 2 och Rb Brf Albyhus nr 3. Föreningens andel är 28,45%. Samfälligheten förvaltar en undercentral för värme, markytor, samt parkerings- och garageanläggningar enligt förrättningsbeslut.

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 492 tkr och planerat underhåll för 233 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2019-08-12 och visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på ca 250 tkr per år de kommande 10 åren.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Takarbeten	2015
Stamspolning	2016
Hissbyte	2016
Golvbeläggning gemensamma utrymmen	2018
Installation IMD, Individuell elmätning	2018
Målning balkonger mm	2018

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Underhållsadministration enligt avtal Rb	6 825
Tilläggsisolering	225 725

Planerat underhåll	År
Inget större underhåll är planerat	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan-Gunnar Ahlgren, vald av stämman	Ordförande	2021
Kim Petersson	Vice ordförande	2020
Monira Bahri	Sekreterare	2020
Kemal Gencer	Ledamot	2021
Maria Gracia Mendoza	Ledamot	2021
Marie Åström	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tavi Nahid Barzani	Suppleant	2020
Tiina Tarvainen	Suppleant	2020
Mohammad Fateh Atia	Suppleant	2020
Thord Pettersson	Suppl. Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Solin Barzani	Föreningsvald revisor 2020
KPMG AB	Auktoriserad revisor 2020
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Vakant	2020
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Helena Rubach (sammankallande)	2020
Fraiz Bahader	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret 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 112 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 114 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

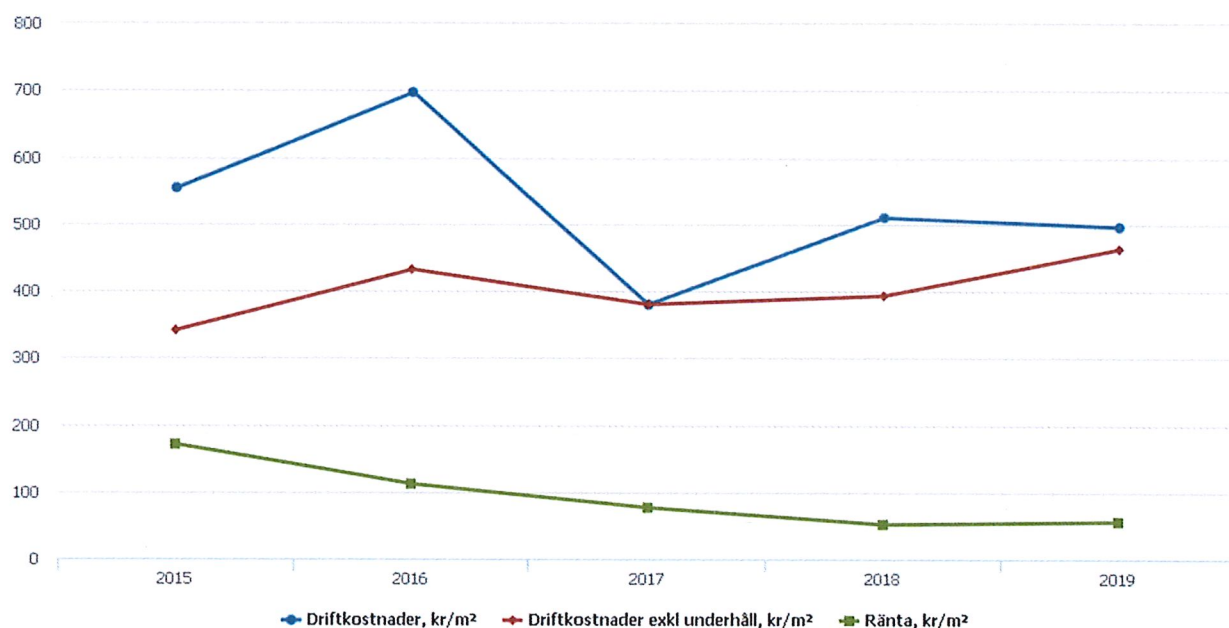
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 732 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	5 878	5 595	5 595	5 595	5 595
Resultat efter finansiella poster	967	741	1 566	-1 009	-449
Soliditet %	29	27	26	23	25
Driftkostnader, kr/m ²	496	510	380	697	554
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	463	393	380	432	341
Ränta, kr/m ²	56	52	77	112	171



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

(Handwritten signature)

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	8 456 992	1 311 246	5 185 599	741 237
Disposition enl. årsstämmobeslut			741 237	-741 237
Reservering underhållsfond		498 000	-498 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-232 550	232 550	
Årets resultat				967 257
Vid årets slut	8 456 992	1 576 696	5 661 386	967 257

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	5 926 836
Årets resultat	967 257
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-498 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	232 550
Summa	6 628 643

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	6 628 643
--	------------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 877 554	5 594 520
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 181	11 848
Summa rörelseintäkter		5 901 735	5 606 368
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 492 540	-3 593 241
Övriga externa kostnader	Not 5	-520 245	-413 891
Personalkostnader	Not 6	-310 777	-274 717
Avskrivningar av materiella anläggningstillg.	Not 7	-306 395	-306 426
Summa rörelsekostnader		-4 629 958	-4 588 274
Rörelseresultat		1 271 777	1 018 094
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillg.	Not 8	83 088	83 088
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 286	3 653
Räntekostnader och liknande resultatposter		-395 895	-363 597
Summa finansiella poster		-304 521	-276 857
Resultat efter finansiella poster		967 257	741 237
Årets resultat		967 257	741 237

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	53 777 636	54 059 163
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	168 996	193 864
Summa materiella anläggningstillgångar		53 946 632	54 253 027
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	865 500	865 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		865 500	865 500
Summa anläggningstillgångar		54 812 132	55 118 527
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		6 489	27 492
Övriga fordringar		25 164	25 164
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	53 956	50 027
Summa kortfristiga fordringar		85 609	102 683
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 984 688	2 014 273
Summa kassa och bank		1 984 688	2 014 273
Summa omsättningstillgångar		2 070 297	2 116 956
Summa tillgångar		56 882 429	57 235 483

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 456 992	8 456 992
Fond för yttre underhåll		1 576 696	1 311 246
Summa bundet eget kapital		10 033 688	9 768 238
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 661 386	5 185 599
Årets resultat		967 257	741 237
Summa fritt eget kapital		6 628 643	5 926 836
Summa eget kapital		16 662 331	15 695 074
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	38 811 082	40 662 489
Summa långfristiga skulder		38 811 082	40 662 489
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	426 152	380 747
Leverantörsskulder		140 943	32 657
Skatteskulder		6 875	3 355
Övriga skulder	Not 15	221 842	30 086
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	613 203	431 074
Summa kortfristiga skulder		1 409 016	877 919
Summa eget kapital och skulder		56 882 429	57 235 483

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	2210
Tvättstugeutrustning	Linjär	2021, 2022
Ombyggnad cykelförråd till föreningslokal	Linjär	2028

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 157 060	5 157 060
Bränsleavgifter, bostäder	437 460	437 460
Elavgifter	283 034	0
Summa nettoomsättning	5 877 554	5 594 520

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar, pantförskrivnings- och överlåtelseintäkter	20 821	4 779
Fakturerade kostnader	1 980	2 340
Övriga rörelseintäkter	1 380	4 729
Summa övriga rörelseintäkter	24 181	11 848

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-232 550	-824 881
Reparationer	-492 275	-151 169
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-121 176	-117 656
Medlemsavgift Alby Samfällighetsförening, inkl tomträttsavgäld	-1 260 048	-1 260 048
Försäkringspremier	-103 565	-93 174
Kabel- och digital-TV	-106 371	-104 099
Pcb/Radonsanering	-2 070	0
Återbäring från Riksbyggen	3 600	4 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 292	-87 429
Obligatoriska besiktningar	-3 960	-4 742
Bevakningskostnader	-6 250	0
Förbrukningsinventarier	-20 203	-29 739
Vatten	-184 982	-183 823
Fastighetsel	-629 854	-412 348
Sophantering och återvinning	-150 544	-147 264
Förvaltningsarvode drift, städning	-180 000	-181 368
Summa driftkostnader	-3 492 540	-3 593 241

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode	-305 836	-298 132
Arvode, yrkesrevisorer	-45 250	-47 000
Övriga förvaltningskostnader	-27 105	-25 712
Kreditupplysningar	-7 950	-5 100
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-21 133	-8 420
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1 199	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 450	-4 400
Köpta tjänster, IMD Individuell elmätning	-26 045	0
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Advokat och rättegångskostnader	-38 166	0
Övriga externa kostnader, utöver avtal Riksbyggen	-41 561	-23 577
Summa övriga externa kostnader	-520 245	-413 891

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-102 700	-60 500
Sammanträdesarvoden	-85 540	-72 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-75 600	-94 500
Övriga personalkostnader	0	-1 000
Sociala kostnader	-46 937	-46 217
Summa personalkostnader	-310 777	-274 717

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-281 527	-281 558
Avskrivning Maskiner och inventarier	-8 475	-8 474
Avskrivning Installationer	-16 394	-16 394
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-306 395	-306 426

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Utdelning på andelar i Intresseföreningen	83 088	83 088
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	83 088	83 088

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	81 056 420	81 056 420
	81 056 420	81 056 420
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	81 056 420	81 056 420
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-26 997 257	-26 715 699
	-26 997 257	-26 715 699
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-281 527	-281 558
	-281 527	-281 558
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-27 278 784	-26 997 257
Restvärde enligt plan vid årets slut	53 777 636	54 059 163
Varav		
Byggnader	53 777 636	54 059 163
Taxeringsvärden		
Bostäder	68 800 000	57 000 000
Totalt taxeringsvärde	68 800 000	57 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>53 000 000</i>	<i>43 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>15 800 000</i>	<i>14 000 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Maskiner	84 745	84 745
Inventarier och verktyg	144 022	144 022
Installationer	327 872	327 872
	556 639	556 639
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	556 639	556 639
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner	-54 813	-46 339
Inventarier och verktyg	-144 022	-144 022
Installationer	-163 940	-147 546
	-362 775	-337 907
Årets avskrivningar		
Maskiner	-8 474	-8 474
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-16 394	-16 394
	-24 868	-24 868
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner	-63 288	-54 813
Inventarier och verktyg	-144 022	-144 022
Installationer	-180 334	-163 940
	-387 643	-362 775
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-387 643	-362 775
Restvärde enligt plan vid årets slut	168 996	193 864
Varav		
Maskiner	21 458	29 932
Installationer	147 538	163 932

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
1 731 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	865 500	865 500
Summa andra långfristiga fordringar	865 500	865 500

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	26 709	23 437
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 247	26 590
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53 956	50 027

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel, SBAB	1 463 513	1 506 864
Transaktionskonto, Swedbank	516 176	502 409
Summa kassa och bank	1 984 688	2 014 273

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	39 237 234	41 043 236
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-426 152	-380 747
Långfristig skuld vid årets slut	38 811 082	40 662 489

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,99%	2020-05-15	11 709 156,00	0,00	20 817,00	11 688 339,00
SBAB	0,92%	2020-06-11	3 572 604,00	0,00	18 146,00	3 554 458,00
SBAB	0,89%	2020-09-18	15 439 940,00	0,00	1 247 500,00	14 192 440,00
SBAB	1,06%	2020-12-07	10 321 536,00	0,00	519 539,00	9 801 997,00
Summa			41 043 236,00	0,00	1 806 002,00	39 237 234,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 532 444 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 129 776 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 36 468 722 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Lån under betalning	91 876	0
Medlemmarnas reparationsfonder	26 336	26 645
Skuld sociala avgifter och skatter	97 343	2 781
Avräkning hyror och avgifter	0	660
Övrigt	6 287	0
Summa övriga skulder	221 842	30 086

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna elkostnader	63 301	72 102
Upplupna revisionsarvoden	42 000	38 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35 883	29 358
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	472 019	291 614
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	613 203	431 074

Not 17 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	73 715 000	73 715 000

Not 18 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

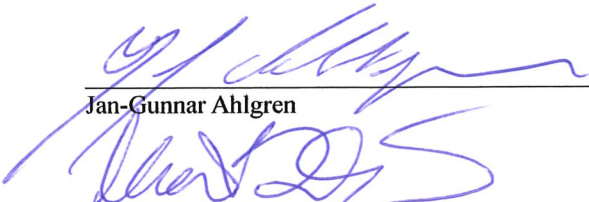
Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

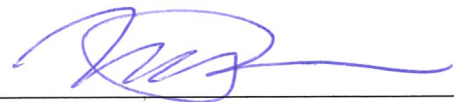
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

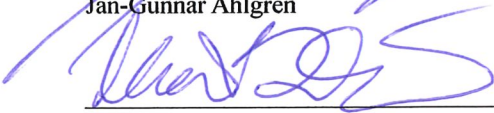
Styrelsens underskrifter

Norsborg den 23/3/20

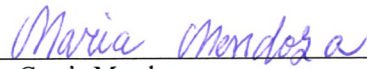
Ort och datum


Jan-Gunnar Ahlgren


Kim Petersson


Monira Bahri

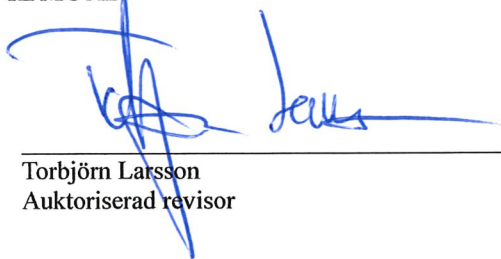

Kemal Gencer


Maria Gracia Mendoza


Marie Åström

Vår revisionsberättelse har lämnats 13 maj 2020

KPMG AB


Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor


Solin Barzani
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB BRF Albyhus nr 1, org. nr 716419-6110

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Albyhus nr 1 för år 2019.

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 2019 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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 misstag.

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda 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 RB BRF Albyhus nr 1 för år 2019 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 förlöpande 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 försumelse 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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.

Solna den 13 maj 2020

KPMG AB



Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor



Solin Barzani
Förtroendevald revisor

RB BRF Albyhus nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Albyhus nr 1 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

