

Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

RB BRF Malmsjödalen
Org nr: 716418-6111



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Malmsjödalen 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 Botkyrka kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 349 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 676 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vårsta 2:137 i Botkyrka kommun. På fastigheten finns åtta byggnader med 58 lägenheter, varav fyra uppfördes 2011 efter ombyggnad av förskolelokal. Byggnaderna är uppförda 1984. Fastighetens adress är Ringvägen 21-137 i Grödinge.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Protector Försäkring

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	Summa
26	24	8	58

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
32	35

Total tomtarea:	14 102 m ²
Total bostadsarea:	3 900 m ²
Total lokalarea:	480 m ²

Årets taxeringsvärde	32 041 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	32 041 000 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
Tvättstugeutrustning	08 Tvättstugeteknik AB
Snöröjning	Kåre Agro & Entreprenad AB
Trädgårdsskötsel	Annorlunda Trädgårdar AB
Kabel-TV	Com Hem AB

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 135 tkr och planerat underhåll för 623 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fasader, portar, dörrar	2015
Tvättmaskin	2016
Takreovering	2016

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Stamspolning, lås	79
Takreovering, fönsterbleck	311
Anläggning lekplats	233

Planerat underhåll	År
Byte tvättstugeutrustning	2018
Byte handledare entréer	2018
Byte till LED-belysning, yttre	2018
Byte termostatventiler	2019



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Göran Pelarhagen	Ordförande	Stämman	2018
Hans Eklund	Vice ordförande	Stämman	2018
Karina Nowak	Sekreterare	Stämman	2019
Lena Högberg	Ledamot	Stämman	2019
Marie Åström	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Annelie Jansson Tak	Stämman	2019
Gunnar Karlborg	Stämman	2019
Ellinore Karlborg	Stämman	2018
Vakant		
Ewa Sundman	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Utsedd av
Yvonne Magnusson	Stämman
KPMG AB	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Monica Aggefors	Stämman
KPMG AB	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Marie Weigardh (sammankallande)	Stämman
Petra Söderström	Stämman

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 76.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 77.
Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

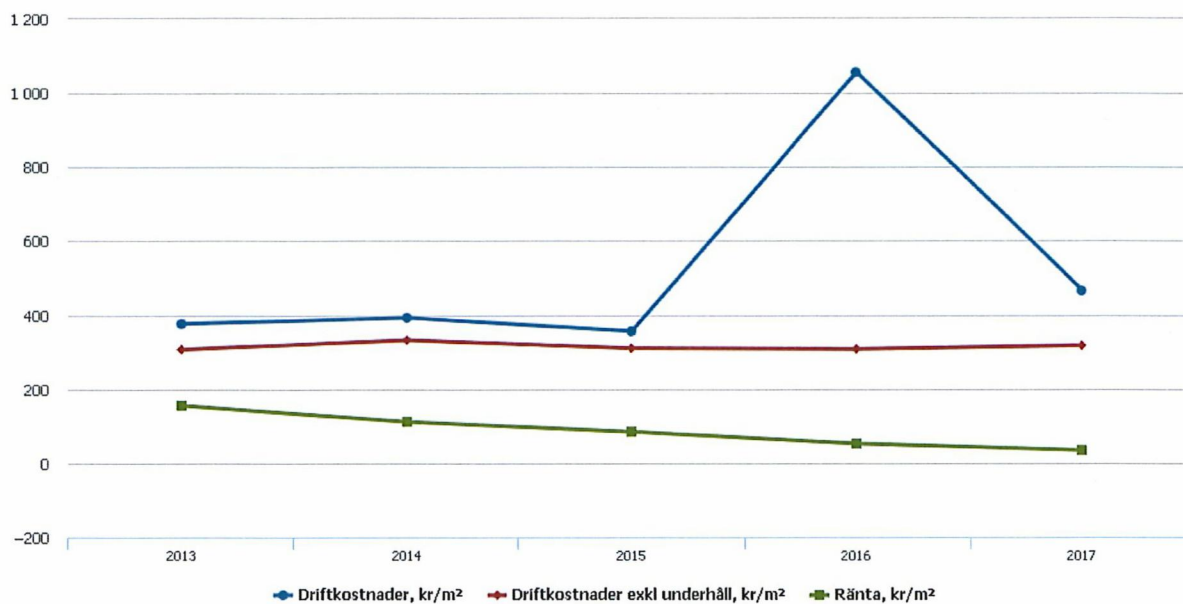
Föreningens årsavgift ändrades 2013-01-01 då den sänktes med 4,5 %.

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

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 638 kr/m²/år.

Under verksamhetsåret har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	3 088	3 087	2 845	3 083	3 087
Resultat efter finansiella poster	327	-2 410	288	265	208
Soliditet %	47	46	49	47	46
Driftkostnader, kr/m²	448	1 056	356	392	376
Driftkostn exkl underhåll, kr/m²	306	308	310	332	307
Ränta, kr/m²	35	53	85	112	156

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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 360 764	6 393 246	1 602 920	7 642 701	-2 409 878
Disposition enl. årsstämmobeslut				-2 409 878	2 409 878
Reservering underhållsfond			174 000	-174 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-622 938	622 938	
Årets resultat					327 417
Vid årets slut	1 360 764	6 393 246	1 153 982	5 681 761	327 417

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	5 232 823
Årets resultat	327 417
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-174 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	622 938
Summa	6 009 178

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	6 009 178
-----------------------------------	------------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 088 200	3 086 992
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 558	11 997
Summa rörelseintäkter		3 096 758	3 098 989
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 961 988	-4 624 121
Övriga externa kostnader	Not 5	-223 976	-219 771
Personalkostnader	Not 6	-95 953	-92 712
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-348 603	-348 603
Summa rörelsekostnader		-2 630 520	-5 285 207
Rörelseresultat		466 238	-2 186 218
Finansiella poster			
Resultat från andelar i Intresseföreningen	Not 8	1 610	1 610
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	7 134	7 253
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-147 564	-232 523
Summa finansiella poster		-138 820	-223 660
Resultat efter finansiella poster		327 417	-2 409 878
Årets resultat		327 417	-2 409 878

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	28 957 528	29 306 131
Summa materiella anläggningstillgångar		28 957 528	29 306 131
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	17 500	17 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		17 500	17 500
Summa anläggningstillgångar		28 975 028	29 323 631
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	71 758	72 663
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	65 363	25 448
Summa kortfristiga fordringar		137 121	98 111
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 677 553	2 394 579
Summa kassa och bank		2 677 553	2 394 579
Summa omsättningstillgångar		2 814 674	2 492 690
Summa Tillgångar		31 789 702	31 816 321

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	7 754 010	7 754 010
Fond för yttre underhåll	1 153 982	1 602 920
Summa bundet eget kapital	8 907 992	9 356 930
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	5 681 760	7 642 701
Årets resultat	327 417	-2 409 878
Summa fritt eget kapital	6 009 178	5 232 823
Summa eget kapital	14 917 170	14 589 753
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	15 926 002
Summa långfristiga skulder	15 926 002	16 348 352
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	322 346
Leverantörsskulder	Not 18	221 478
Övriga skulder	Not 19	155 180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	16 867
Summa kortfristiga skulder	946 530	15 907
Summa Eget kapital och Skulder	31 789 702	485 652
	31 816 321	

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. Räkna 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	115

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 489 575	2 489 566
Hyrer, garage	79 200	79 400
Hyrer, p-platser	36 000	36 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-200	-600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-1 000
Bränsleavgifter, bostäder	483 625	483 626
Summa nettoomsättning	3 088 200	3 086 992

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Övriga ersättningar	7 392	0
Fakturerade kostnader	540	1 800
Övriga rörelseintäkter	626	10 197
Summa övriga rörelseintäkter	8 558	11 997

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-622 938	-3 277 159
Reparationer	-134 881	-100 576
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-84 680	-81 954
Försäkringspremier	-21 517	-22 069
Kabel- och digital-TV	-79 730	-78 324
Återbäring från Riksbyggen	2 300	2 400
Sotning	-2 031	0
Obligatoriska besiktningar	-8 125	-30 525
Snö- och halkbekämpning	-123 724	-146 427
Förbrukningsinventarier	-8 902	-9 050
Vatten	-128 719	-128 705
Fastighetsel	-89 815	-93 355
Uppvärmning	-486 006	-491 445
Sophantering och återvinning	-96 520	-100 869
Förvaltningsarvode, trädgårdsskötsel	-76 700	-66 063
Summa driftkostnader	-1 961 988	-4 624 121

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-157 158	-154 130
IT-kostnader	-2 985	-2 916
Arvode, yrkesrevisorer	-19 950	-32 800
Övriga förvaltningskostnader	-12 600	-12 613
Kreditupplysningar	-900	-2 475
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 392	0
Telefon	-4 562	-2 728
Medlems- och föreningsavgifter	-2 900	-2 900
Bankkostnader	0	-50
Övriga externa kostnader, utöver avtal Riksbyggen	-15 529	-9 159
Summa övriga externa kostnader	-223 976	-219 771

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-44 000	-44 000
Sammanträdesarvoden	-15 400	-15 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-17 500	-11 500
Övriga kostnadsersättningar	0	-3 500
Övriga personalkostnader	-600	0
Sociala kostnader	-18 453	-18 212
Summa personalkostnader	-95 953	-92 712

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-348 603	-348 603
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-348 603	-348 603

Not 8 Resultat från andelar i Intresseföreningen

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Utdelning på aktier och andelar i Intresseföreningen	1 610	1 610
Summa resultat från andelar i Intresseföreningen	1 610	1 610

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	2 442
Ränteintäkter från likviditetsplacering	7 105	4 140
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	217
Övriga ränteintäkter	29	454
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 134	7 253

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-146 864	-232 523
Övriga finansiella kostnader	-700	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-147 564	-232 523

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	29 263 320	29 263 320
Mark	510 000	510 000
Tillkommande utgifter	5 868 634	5 868 634
	35 641 954	35 641 954
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	35 641 954	35 641 954

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-6 335 823	-5 987 220
	- 6 335 823	- 5 987 220

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-348 603	-348 603
	- 348 603	- 348 603

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

- 6 684 426	- 6 335 823
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

28 957 528	29 306 131
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	28 447 528	28 796 131
Mark	510 000	510 000

Taxeringsvärden

Byggnader	24 494 000	24 494 000
Mark	7 547 000	7 547 000
Totalt taxeringsvärde	32 041 000	32 041 000

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
35 Garantikapitalbevis à 500 kr i Intresseföreningen	17 500	17 500
Summa andra långfristiga fordringar	17 500	17 500

Not 13 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	3 067	5 793
Skattekonto	66 899	66 870
Andra kortfristiga fordringar	1 792	0
Summa övriga fordringar	71 758	72 663

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	7 173	5 517
Förutbetalt förvaltningsarvode	37 940	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 250	19 931
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	65 363	25 448

Not 15 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	1 809 546	1 402 442
Transaktionskonto	865 007	989 137
Summa kassa och bank	2 677 553	2 394 579

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	16 248 348	16 569 830
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-322 346	-221 478
Långfristig skuld vid årets slut	15 926 002	16 348 352

Långgivare	Ränta	Lånet bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,89 %	2018-10-12	4 766 691,00	0,00	140 000,00	4 626 691,00
SBAB *)	0,89 %	2018-01-15	6 520 000,00	0,00	10 482,00	6 509 518,00
SBAB	0,87%	2018-04-27	5 283 139,00	0,00	171 000,00	5 112 139,00
Summa			16 569 830,00	0,00	321 482,00	16 248 348,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 322.346,00 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1.289.384,00 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 14.636.618,00 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

*) Vid villkorsändring 2018-01-15 blev lånet bundet i 1 år med ränteändring var tredje månad. Räntesats första perioden, 1,0%.

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	322 346	221 478
Summa övriga skulder till kreditinstitut	322 346	221 478

Not 18 Leverantörsskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörsskulder	157 976	155 180
Summa leverantörsskulder	157 976	155 180

Not 19 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	15 907	15 907
Övriga skulder	960	0
Summa övriga skulder	16 867	15 907

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna elkostnader	5 480	10 051
Upplupna värmekostnader	66 808	65 290
Upplupna kostnader för renhållning	2 326	3 468
Upplupna revisionsarvoden	26 500	37 400
Upplupna styrelsearvoden	80 823	71 624
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 582	6 375
Övriga upplupna kostnader för snöröjning	0	24 475
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	258 823	266 969
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	449 342	485 652

Not 20**Ställda säkerheter**

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	28 689 000	28 689 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not 21**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



Styrelsens underskrifter

Vårsta 2018-02-26

Ort och datum



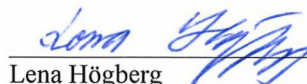
Göran Pelarhagen



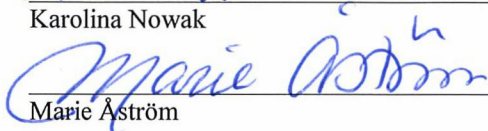
Hans Eklund



Karolina Nowak



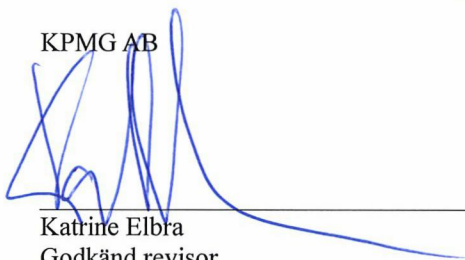
Lena Högberg



Marie Åström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-09

KPMG AB



Katrine Elbra

Godkänd revisor



Yvonne Magnusson

Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB Brf Malmsjödalen, org. nr 716418-6111

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Malmsjödalen 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 avsnitten Den godkände revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som godkänd revisor 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 på fel.

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 för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den godkände revisorns 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 in-nehåller 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 felak- tighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller till- sammans 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 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 våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i mas- kopi, 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revis- ionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovis- ningslagen 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 Malmsjödalen 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 revisionssed i Sverige. Vi som godkänd revisor 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 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 godkände 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 godkände revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorsbedömning 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.

Stockholm den 9 april 2018

KPMG AB



Katrine Elbra
Godkänd revisor



Yvonne Magnusson
Förtroendevald revisor

Styrelsens ord

Några ord från styrelsen om det gångna året.

2017 var året då vi bytte ut gungställningen och anlidade en extern besiktningsman för att kontrollera säkerheten på alla lekplatser. Tidigare har vi utfört den årliga besiktningen själva. Nya regler i kombination med slitage medförde ett antal anmärkningar. Styrelsen lät därför spärra av den stora lekborgen i avvaktan på att nödvändiga åtgärder.

Vi har även återigen låtit rena sanden runt våra lekplatser.

Alla avloppsledningar rensades. Detta är en återkommande åtgärd som ska utföras vart femte år.

När takrenoveringen var avslutad fick fönsterblecken, som för länge sedan börjat flagna, äntligen ny färg.

Styrelsen beslutade att införa avflyttningskontroll. Detta betyder att Riksbyggen gör en besiktning av lägenheten när man ska flytta. Detta för att säkerställa att eventuella skador och brister som kan påverka fastigheten, upptäckas och blir åtgärdade av den som orsakat skadan.

Nu när vi ser fram emot årets stämma vill styrelsen passa på att berätta att vi återigen måste uppdatera våra stadgar. Styrelsen har även ett förslag att vi ska anlägga en boulevard på gräsmattan vid infartsparkeringen. Beslut kommer att tas på stämman den 23 april 2018.

Styrelsen vill passa på att påminna om att alla medlemmar bör gå in på Riksbyggens Kundwebb. Där finns mycket bra information och det är där man kan ställa sig i kö till garage och parkering.

Vi har en informativ hemsida och finns även på Facebook.

Med detta sammanfattar vi året som gått och överlämnar årsredovisningen till stämman för fastställande.

Styrelsen
Brf Malmsjödalen

RB BRF Malmsjödalen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Malmsjödalen 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

