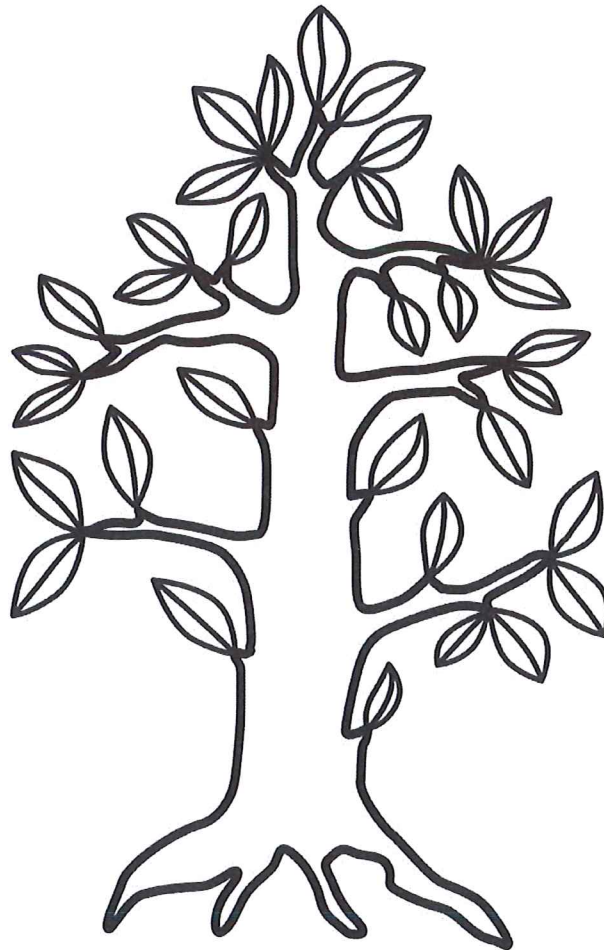

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Norrköpingshus Nr 7
Org nr: 725000-3725

2016-07-01 - 2017-06-30



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

oh



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Norrköpingshus Nr 7 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret 2016-07-01
till 2017-06-30

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-04-25. Nuvarande stadgar registrerades 2016-03-23. Föreningen har sitt säte i Norrköping kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. minskade kostnader för reparation och underhåll. Räntekostnaderna har minskat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 455 % till 577 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 014 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 970 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 278 m², vilket motsvarar 3,69 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Djäkneberget 11 i Norrköping Kommun. På fastigheten finns byggnader med 129 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastighetens adress är Knäppingsborgsgatan 38, Skepparegatan 29 och 31 samt Styrmansgatan 28, 30 och 32 i Norrköping.

Årets taxeringsvärde 82 657 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 82 657 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Enkelrum	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Totalt antal lägenheter
3	27	54	27	13	5	129
Antal lokaler: 26		Antal garage: 13		Antal P-platser: 42		
Total bostadsarea:		8 157 m ²				
Total lokalarea:		1 129 m ²				

ow

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norrköping. 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. Storleke på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Hissar	Nordisk Hiss AB
Kabel-TV	Com Hem AB

Teknisk status

Årets underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 178 tkr och planerat underhåll för 179 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 8 480 tkr för de närmaste 9 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 942 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 666 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Målning	2012/2013	
Tvättstugeutrustning	2012/2013	
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2012/2013	
Tvättstugeutrustning	2014/2015	
Tvättstugeutrustning	2015/2016	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Tvättstugeutrustning	147
Byte av 5 st stolparmaturer	32

Planerat underhåll

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering fasad vid miljörum	2017/2018	
Renovering av övernattningsrum/styrelserum	2017/2018	
OVK-besiktning	2017/2018	
Rensning ventilationskanaler	2017/2018	

aw

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Rolf Björk	Ordförande		2018
Boban Ivanovic	Vice ordförande		2018
Anna Salinder	Sekreterare		2017
Thomas Narveby*	Ledamot		
Maria Thorell	Ledamot	Riksbyggen	
Emma Larsson*	Ledamot	Riksbyggen	

*Har avgått under 2017

Styrelsesuppleanter	Kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lily Grey		2018
Josefin Kjellander		2017
Marcus Danielsson*	Riksbyggen	2017
Isabelle Carlsson	Riksbyggen	

*Har avgått under 2017

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Kommentar
KPMG AB	Auktoriserad revisor	
Yvonne Johansson	Föreningsvald revisor	

Revisorssuppleanter	Kommentar
Roland Andersson	

Valberedning	Kommentar
Ramona Johansson	Sammankallande
Hamid Gharankani	

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

OL

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 167 personer.
Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

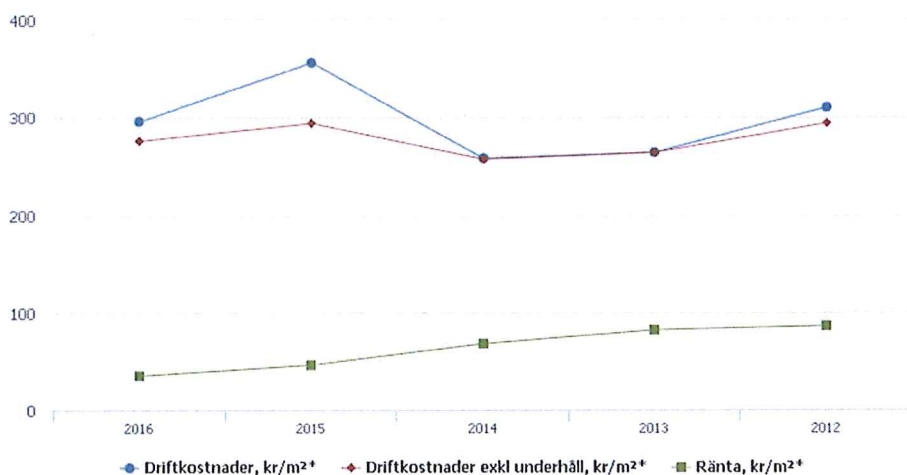
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2012-07-01 då den höjdes med 2,23 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 600 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 21 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 12 st).

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade förutom 1 som upplåts med hyresrätt.

Flerårsöversikt



Nyckeltal	2016-2017	2015-2016	2014-2015	2013-2014	2012-2013
Nettoomsättning*	5 553	5 576	5 593	5 676	5 651
Resultat efter finansiella poster	956	104	949	997	512
Balansomslutning	29 073	28 939	29 693	29 230	28 908
Soliditet %	35	32	31	28	25
Likviditet %	577	455	404	362	287
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	600	600	600	600	600
Driftkostnader, kr/m ²	284	356	258	264	310
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	265	294	257	264	294
Ränta, kr/m ²	34	46	68	82	86
Underhållsfond, kr/m ²	836	783	774	707	639
Lån, kr/m ²	1 946	2 022	2 097	2 173	2 248

*Nettoomsättningen har justerats så att även elavgifter ingår i beräkningen.

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea som beräkningsgrund.

Driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Handskrift

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	632 267	7 273 714	1 345 515	104 206
Disposition enl. årsstämmobeslut			104 206	-104 206
Reservering underhållsfond		666 000	-666 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-178 563	178 563	
Årets resultat				955 586
Vid årets slut	632 267	7 761 151	962 284	955 586

Resultatdisposition

Balanserat resultat	1 449 721
Årets resultat	955 586
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-666 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	178 563
Summa	1 917 870
Att balansera i ny räkning	1 917 870

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

02

Resultaträkning

Belopp i SEK		2016-07-01	2015-07-01
		2017-06-30	2016-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 553 313	5 575 581
Övriga rörelseintäkter	Not 3	159 743	154 801
Summa rörelseintäkter		5 713 055	5 730 382
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 637 310	-3 308 337
Övriga externa kostnader	Not 5	-754 596	-803 748
Personalkostnader	Not 6	-194 523	-198 262
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 014 488	-1 014 035
Summa rörelsekostnader		-4 600 917	-5 324 381
RÖRELSERESULTAT		1 112 138	406 001
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	156 861	124 506
Räntekostnader och liknande poster		-313 413	-426 301
Summa finansiella poster		-156 552	-301 795
Resultat efter finansiella poster		955 586	104 206
Resultat före skatt		955 586	104 206
Årets resultat		955 586	104 206

aw

Balansräkning

Belopp i SEK		2017-06-30	2016-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	19 928 514	20 943 002
Summa materiella anläggningstillgångar		19 928 514	20 943 002
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 129 000	1 129 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 129 000	1 129 000
Summa anläggningstillgångar		21 057 514	22 072 002
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	1 472	666
Övriga fordringar	Not 12	3 364	52 782
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	194 038	94 372
Summa kortfristiga fordringar		198 873	147 819
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	7 816 804	6 719 536
Summa kassa och bank		7 816 804	6 719 536
Summa omsättningstillgångar		8 015 677	6 867 355
SUMMA TILLGÅNGAR		29 073 191	28 939 357

ow

Balansräkning

Belopp i SEK	2017-06-30	2016-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	632 267	632 267	
Fond för yttre underhåll	7 761 151	7 273 714	
Summa bundet eget kapital	8 393 418	7 905 981	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	962 284	1 345 515	
Årets resultat	955 586	104 206	
Summa fritt eget kapital	1 917 870	1 449 721	
Summa eget kapital	10 311 288	9 355 702	
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	17 372 762	18 072 762
Summa långfristiga skulder		17 372 762	18 072 762
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	700 000	700 000
Leverantörskulder		78 331	112 182
Skatteskulder		19 908	16 430
Övriga skulder	Not 16	12 454	11 199
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	578 448	671 082
Summa kortfristiga skulder		1 389 141	1 510 893
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	29 073 191	28 939 357	

22

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningsprinciper	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	60	2019
<i>Standardförbättringar</i>			
Ombyggnad, fönster, hissar m m	Linjär	30	2022
Individuell mätning (IMD)	Linjär	15	2025
Solfångare	Linjär	30	2040
Stambyte	Linjär	50	2055
Tak	Linjär	50	2061

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Not 2 Nettoomsättning

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 892 281	4 892 271
Hyror, bostäder	11 771	11 770
Hyror, lokaler	281 296	280 326
Hyror, garage	57 475	62 875
Hyror, p-platser	123 000	123 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-20 316	-9 617
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-272	-494
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 000	-92
Rabatter, lokaler	0	-16 000
Bränsleintäkter, lokaler	5 105	5 105
Elavgifter	203 590	226 437
Debiterad fastighetsskatt, lokaler	385	0
Summa nettoomsättning	5 553 313	5 575 581

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Kabel-tv-avgifter	115 200	115 200
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	2 688	0
Individuell elmätning, administrationskostnad	36 935	40 220
Inkassointäkter	1 260	540
Övriga rörelseintäkter	3 660	-1 159
Summa övriga rörelseintäkter	159 743	154 801

ow

Not 4 Driftkostnader

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Underhåll	-178 563	-575 147
Reparationer	-177 976	-464 417
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-196 205	-190 142
Försäkringspremier	-118 874	-110 326
Kabel- och digital-TV	-112 486	-110 458
Återbäring från Riksbyggen	12 300	20 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 047	0
Obligatoriska besiktningar (hissar)	-20 900	-17 591
Bevakningskostnader	0	-1 533
Övriga utgifter, köpta tjänster	-17 019	-20 222
Snö- och halkbekämpning	-6 553	-9 129
Förbrukningsinventarier	-24 386	-25 240
Vatten	-248 457	-237 589
Fastighetsel	-449 373	-422 198
Uppvärmning	-958 535	-936 720
Sophantering och återvinning	-139 235	-155 119
Fastighetsskötsel, extra debiterat	0	-53 107
Summa driftkostnader	-2 637 310	-3 308 337

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Förvaltningsarvode	-682 096	-720 625
IT-kostnader	-18 862	-6 534
Arvode, yrkesrevisorer	-17 371	-16 626
Övriga förvaltningskostnader	-16 033	-22 619
Kreditupplysningar	-2 025	-1 125
Telefon och porto	-6 273	-10 648
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-14	0
Medlems- och föreningsavgifter (Intresseföreningen)	-9 675	-9 675
Övriga externa kostnader	-2 248	-15 895
Summa övriga externa kostnader	-754 596	-803 748

Not 6 Personalkostnader

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Lön till kollektivanställda	-63 230	-86 590
Fast styrelsearvode	-40 930	-31 150
Sammanträdesarvoden	-44 800	-39 040
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 420	-8 420
Övriga kostnadsersättningar	-100	0
Pensionskostnader (For a, återbetalning)	0	52
Summa personalkostnader	-157 480	-165 148
Sociala kostnader	-37 043	-33 114
	-194 523	-198 262

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Avskrivning Byggnader	-147 673	-147 635
Avskrivning Standardförbättringar	-866 815	-866 400
Summa Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 014 488	-1 014 035

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	52 984	20 598
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	9	5
Utdelning andelar Riksbyggen Intresseförening	103 868	103 868
Övriga ränteintäkter	0	35
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	156 861	124 506

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-06-30	2016-06-30
Vid årets början		
Byggnader	6 473 000	6 473 000
Mark	350 000	350 000
Standardförbättringar	31 998 596	31 998 596
Summa anskaffningsvärden	38 821 596	38 821 596

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-6 030 095	-5 882 460
Standardförbättringar	-11 848 500	-10 982 100
Summa	-17 878 595	-16 864 560

Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-147 673	-147 635
Årets avskrivning standardförbättringar	-866 815	-866 400
Summa	-1 014 488	-1 014 035
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-18 893 083	-17 878 595

Restvärde enligt plan vid årets slut	19 928 513	20 943 002
--------------------------------------	------------	------------

Varav		
Byggnader	295 232	442 905
Mark	350 000	350 000
Standardförbättringar	19 283 281	20 150 097

Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

	2017-06-30	2016-06-30
2258 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	1 129 000	1 129 000
Summa långfristiga värdepappersinnehav	1 129 000	1 129 000

Handwritten signature

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-06-30	2016-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	1 135	875
Kundfordringar	337	-209
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 472	666

Not 12 Övriga fordringar

	2017-06-30	2016-06-30
Skattekonto	3 364	3 539
Andra kortfristiga fordringar (individuell elmätning)	0	49 243
Summa övriga fordringar	3 364	52 782

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Upplupna ränteintäkter	27 843	5 880
Förutbetalda försäkringspremier	62 326	55 630
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	27 924
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	4 938
Utdelning andelar Riksbyggen Intresseförening	103 868	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	194 038	94 372

Not 14 Kassa och bank

	2017-06-30	2016-06-30
Bankmedel Collector	6 731 020	5 400 000
Transaktionskonto Swedbank	1 085 784	1 319 536
Summa kassa och bank	7 816 804	6 719 536

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-06-30	2016-06-30
Inteckningslån	18 072 762	18 772 762
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-700 000	-700 000
Långfristig skuld vid årets slut	17 372 762	18 072 762

Långgivare	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	4,99%	2018-01-30	3 037 500	0	450 000	2 587 500
STADSHYPOTEK	1,02%	2019-09-01	3 712 500	0	250 000	3 462 500
STADSHYPOTEK	0,7%	2017-09-01	2 820 000	0	0	2 820 000
STADSHYPOTEK	1,26%	2020-09-30	4 544 415	0	0	4 544 415
STADSHYPOTEK	0,90%	2017-09-01	2 271 435	0	0	2 271 435
STADSHYPOTEK	1,18%	2021-09-01	2 386 912	0	0	2 386 912
Summa			18 772 762	0	700 000	18 072 762

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 700 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 800 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 14 572 762 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

02

Not 16 Övriga skulder

	2017-06-30	2016-06-30
Skuld för moms	6 676	6 914
Skuld sociala avgifter och skatter	5 038	4 285
Avräkning påminnelseavgifter	740	0
Summa övriga skulder	12 454	11 199

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Upplupna sociala avgifter	13 058	13 058
Upplupna räntekostnader	31 392	45 122
Upplupna elkostnader	30 363	31 415
Upplupna värmekostnader	12 641	15 786
Upplupna kostnader för renhållning	2 735	2 638
Upplupna revisionsarvoden	13 625	13 625
Upplupna styrelsearvoden	39 570	49 350
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 675	22 844
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	425 390	477 244
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	578 448	671 082

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Panter och därmed jämförbara säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

	2017-06-30	2016-06-30
Fastighetsinteckning	24 794 000	24 794 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

02

Styrelsens underskrifter

Norrköping 17/11/01

Ort och datum

Rolf Björk

Rolf Björk

Boban Ivanovic

Boban Ivanovic

Anna Salinder

Anna Salinder

Josefin Kjelländer -suppleant

Josefin Kjelländer -suppleant

Maria Thorell

Maria Thorell, Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats

2017-11-08

Johan Westerdahl

KPMG AB

Johan Westerdahl

Auktoriserad revisor

Yvonne Johansson

Yvonne Johansson

Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 7, org. nr 725000-3725

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 7 för räkenskapsåret 2016-07-01—2017-06-30.

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 30 juni 2017 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserad 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 upprättats 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

Vi har utfört 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 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 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 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 utfört 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.

dw

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 Norrköpingshus nr 7 för räkenskapsåret 2016-07-01—2017-06-30 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som auktoriserad 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 fortlöpa 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 trygghetssätt.

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 revisionsd 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 revisionsd 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 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.

Norrköping den 8 november 2017

KPMG AB



Johan Westerdahl
Auktoriserad revisor



Yvonne Johansson
Förtroendevald revisor