

Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Norrköpingshus nr 7
Org nr: 725000-3725



Innehållsförteckning

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

Oh



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-07-01 till 2018-06-30

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 2018-03-08. Föreningen har sitt säte i Norrköpings kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. ökade driftskostnader. Driftskostnaderna har ökat främst beroende på planerat underhåll som föreningen har gjort under året.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 577 % till 538 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 014 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 391 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens anläggningstillgångar 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.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Enkelrum	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
3	27	54	27	13	5	129

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
26	13	42

Total bostadsarea: 8 157 m²

Total lokalaria: 1 129 m²

Årets taxeringsvärde: 82 657 000 kr

Föregående års taxeringsvärde: 82 657 000 kr

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. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 140 tkr och planerat underhåll för 657 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 8 744 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 874 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 666 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Målning	2012/2013
Tvättstugeutrustning	2012/2013
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2012/2013
Tvättstugeutrustning	2014/2015
Tvättstugeutrustning	2015/2016
Tvättstugeutrustning	2016/2017
Byte av 5 st stolparmaturer	2016/2017

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Renovering av entré och fasad	317 tkr
Ombyggnad av föreningslokal	340 tkr

Planerat underhåll

Beskrivning	År
Hissar	2018/2019
Målning av trapphus	2018/2019
LED-belysning i trapphus	2018/2019

ju

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Rolf Björk	Ordförande	Stämman	2018
Boban Ivanovic	Vice ordförande	Stämman	2018
Anna Salinder	Sekreterare	Stämman	2018
Josefin Kjellander	Ledamot	Stämman	2019
Maria Thorell	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Andreas Jonsson	Stämman	2019
Erik Hallendorff	Stämman	2018
Isabelle Carlsson	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Yvonne Johansson	Föreningsvald revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Trto Vedad	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Ramona Johansson (sammanställande)	Stämman
Maria Stenqvist	Stämman

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

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 169 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2012-07-01 då den höjdes med 2,23 %.

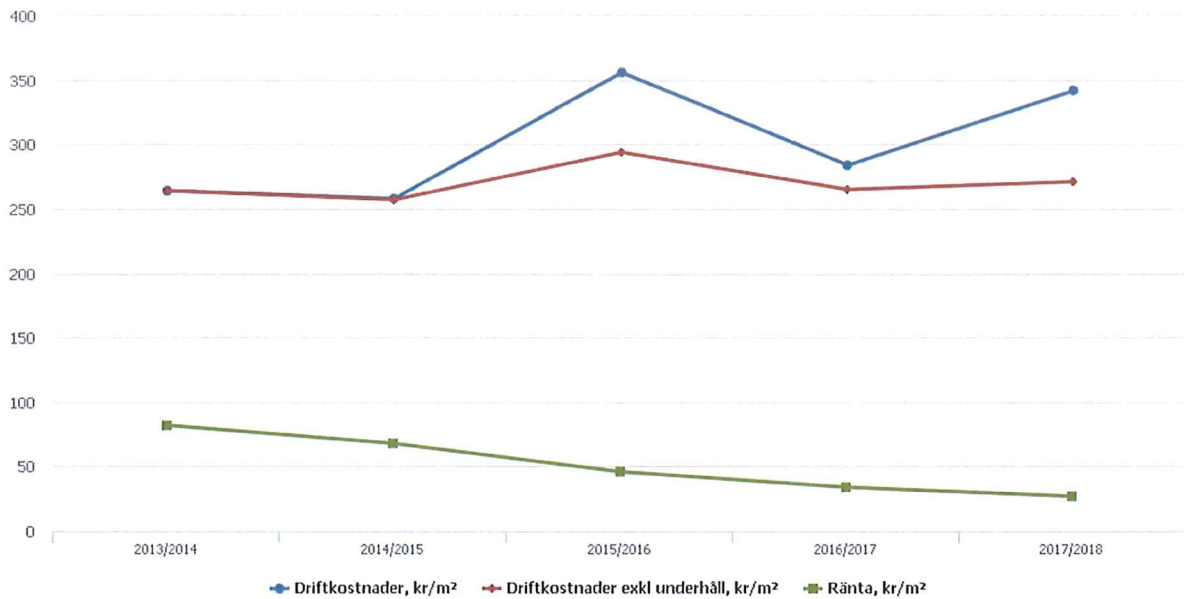
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017/2018 uppgick i genomsnitt till 600 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under året 21 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 21 st).

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

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	5 581	5 553	5 576	5 593	5 676
Resultat efter finansiella poster	376	956	104	949	997
Balansomslutning	28 923	29 073	28 939	29 693	29 230
Soliditet %	37	35	32	31	28
Likviditet %	538	577	455	404	362
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	600	600	600	600	600
Driftkostnader, kr/m²	342	284	356	258	264
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	271	265	294	257	264
Ränta, kr/m²	27	34	46	68	82
Underhållsfond, kr/m²	837	836	783	774	707
Lån, kr/m²	1 867	1 946	2 022	2 097	2 173

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.

ow

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	632 267	7 761 150	962 284	955 586
Disposition enl. årsstämmobeslut			955 586	-955 586
Reservering underhållsfond		666 000	-666 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-656 743	656 743	
Årets resultat				376 064
Vid årets slut	632 267	7 770 408	1 908 613	376 064

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 917 870
Årets resultat	376 064
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-666 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	656 743
Summa	2 284 677

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **2 284 677**

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

dw

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 580 972	5 553 313
Övriga rörelseintäkter	Not 3	201 271	159 743
Summa rörelseintäkter		5 782 243	5 713 055
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-3 172 626	-2 637 310
Övriga externa kostnader	Not 5	-887 240	-754 596
Personalkostnader	Not 6	-231 636	-194 523
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 014 488	-1 014 488
Summa rörelsekostnader		-5 305 990	-4 600 917
Rörelseresultat		476 253	1 112 138
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	150 640	156 861
Räntekostnader och liknande poster		-250 829	-313 413
Summa finansiella poster		-100 189	-156 552
Resultat efter finansiella poster		376 064	955 586
Resultat före skatt		376 064	955 586
Årets resultat		376 064	955 586

dw

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	18 914 026	19 928 514
Summa materiella anläggningstillgångar		18 914 026	19 928 514
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 129 000	1 129 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 129 000	1 129 000
Summa anläggningstillgångar		20 043 026	21 057 514
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	1 028	1 472
Övriga fordringar	Not 12	3 041	3 364
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	475 789	194 038
Summa kortfristiga fordringar		479 857	198 873
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	8 399 960	7 816 804
Summa kassa och bank		8 399 960	7 816 804
Summa omsättningstillgångar		8 879 817	8 015 677
Summa Tillgångar		28 922 842	29 073 191

aw

Balansräkning

Belopp i kr	2018-06-30	2017-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	632 267	632 267	
Fond för yttre underhåll	7 770 408	7 761 150	
Summa bundet eget kapital	8 402 675	8 393 417	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 908 613	962 284	
Årets resultat	376 064	955 586	
Summa fritt eget kapital	2 284 677	1 917 870	
Summa eget kapital	10 687 352	10 311 288	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	16 583 659	17 372 762
Summa långfristiga skulder		16 583 659	17 372 762
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	750 916	700 000
Leverantörsskulder		316 559	78 331
Skatteskulder		10 509	19 908
Övriga skulder	Not 16	2 513	12 454
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	571 335	578 448
Summa kortfristiga skulder		1 651 832	1 389 141
Summa Eget kapital och Skulder		28 922 842	29 073 191

2

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	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	2060

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 892 284	4 892 281
Hyror, bostäder	11 772	11 771
Hyror, lokaler	281 058	281 296
Hyror, garage	57 468	57 475
Hyror, p-platser	122 839	123 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-19 608	-20 316
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-718	-272
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-371	-1 000
Bränsleavgifter, bostäder	5 100	5 105
Elavgifter	226 528	203 590
Debiterad fastighetsskatt	4 620	385
Summa nettoomsättning	5 580 972	5 553 313

ad

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Kabel-tv-avgifter	115 200	115 200
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	43 843	2 688
Uthyrning föreningslokal	2 100	0
Fakturerade kostnader	39 360	38 195
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	18
Övriga rörelseintäkter	768	3 642
Summa övriga rörelseintäkter	201 271	159 743

Not 4 Driftkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Underhåll	-656 743	-178 563
Reparationer	-139 626	-177 976
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-199 043	-196 205
Försäkringspremier	-126 961	-118 874
Kabel- och digital-TV	-116 289	-112 486
Återbäring från Riksbyggen	13 000	12 300
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-1 047
Obligatoriska besiktningar	-20 692	-20 900
Övriga utgifter, köpta tjänster	-7 397	-17 019
Snö- och halkbekämpning	-20 593	-6 553
Förbrukningsmaterial och - inventarier	-44 241	-24 386
Vatten	-219 453	-248 457
Fastighetsel	-459 910	-449 373
Uppvärmning	-1 024 780	-958 535
Sophantering och återvinning	-142 480	-139 235
Förvaltningsarvode drift	-7 418	0
Summa driftkostnader	-3 172 626	-2 637 310

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Förvaltningsarvode administration (Riksbyggen)	-757 759	-682 096
IT-kostnader	-13 355	-18 862
Arvode, yrkesrevisorer	-17 991	-17 371
Övriga förvaltningskostnader	-25 662	-16 033
Kreditupplysningar	-900	-2 025
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-43 843	0
Kontorsmateriel	-1 766	0
Telefon (Telia)	-9 313	-6 273
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-14
Medlems- och föreningsavgifter (Intresseföreningen)	-9 675	-9 675
Bankkostnader	-2 322	0
Övriga externa kostnader	-4 654	-2 248
Summa övriga externa kostnader	-887 240	-754 596

Not 6 Personalkostnader

	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Lön till kollektivanställda	-94 550	-63 230
Styrelsearvoden	-44 300	-40 930
Sammanträdesarvoden	-43 438	-44 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 420	-8 420
Övriga kostnadsersättningar	0	-100
Pensionskostnader (Fora)	-305	0
Sociala kostnader	-40 623	-37 043
Summa personalkostnader	-231 636	-194 523

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-07-01	2016-07-01
	2018-06-30	2017-06-30
Avskrivning Byggnader	-147 673	-147 673
Avskrivningar Standardförbättringar	-866 815	-866 815
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 014 488	-1 014 488

dw

Not 8 Ränteintäkter och liknande poster

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	42 250	52 984
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	6	9
Utdelning andelar Riksbyggen Intresseförening	108 384	103 868
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	150 640	156 861

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Byggnader	6 473 000	6 473 000
Mark	350 000	350 000
Standardförbättringar	31 998 596	31 998 596
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	38 821 596	38 821 596

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-6 177 767	-6 030 095
Standardförbättringar	-12 715 315	-11 848 500
Summa	-18 893 082	-17 878 595

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader

Årets avskrivning standardförbättringar

Summa	-1 014 488	-1 014 488
--------------	-------------------	-------------------

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-19 907 570** **-18 893 082****Restvärde enligt plan vid årets slut****18 914 026** **19 928 514**

Varav

Byggnader	147 559	295 232
Mark	350 000	350 000
Standardförbättringar	18 416 467	19 283 282

Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

	2018-06-30	2017-06-30
2258 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	1 129 000	1 129 000
Summa långfristiga värdepappersinnehav	1 129 000	1 129 000

dw

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	0	1 135
Kundfordringar	1 028	337
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 028	1 472

Not 12 Övriga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Skattekonto	2 725	3 364
Momsfordringar	316	0
Summa övriga fordringar	3 041	3 364

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna ränteintäkter	20 176	27 843
Förutbetalda försäkringspremier	64 635	62 326
Förutbetalt förvaltningsarvode	196 974	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	28 667	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	165 337	103 868
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	475 789	194 038

Not 14 Kassa och bank

	2018-06-30	2017-06-30
Bankmedel Collector	6 780 938	6 731 020
Transaktionskonto Swedbank	1 619 022	1 085 784
Summa kassa och bank	8 399 960	7 816 804

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Inteckningslån	17 334 575	18 072 762
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-750 916	-700 000
Långfristig skuld vid årets slut	16 583 659	17 372 762

Forts. på nästa sida

Not 15 Skulder till kreditinstitut (forts. från föregående sida)

Långgivare	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,90%	Rörlig ränta	2 587 500	450 000	2 137 500
STADSHYPOTEK	0,72%	2018-09-03	2 271 435	17 037	2 254 398
STADSHYPOTEK	1,02%	2019-09-01	3 462 500	250 000	3 212 500
STADSHYPOTEK	1,26%	2020-09-30	4 544 415	0	4 544 415
STADSHYPOTEK	1,18%	2021-09-01	2 386 912	0	2 386 912
STADSHYPOTEK	1,34%	2022-09-01	2 820 000	21 150	2 798 850
Summa			18 072 762	738 187	17 334 575

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 750 916 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 003 664 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 13 579 995 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Övriga skulder

	2018-06-30	2017-06-30
Skuld för moms	-2 384	6 676
Skuld sociala avgifter och skatter	4 417	5 038
Avräkning hyror och avgifter	480	740
Summa övriga skulder	2 513	12 454

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna sociala avgifter	13 058	13 058
Upplupna räntekostnader	12 485	31 392
Upplupna elkostnader	36 350	30 363
Upplupna värmekostnader	9 672	12 641
Upplupna kostnader för renhållning	0	2 735
Upplupna revisionsarvoden	13 625	13 625
Upplupna styrelsearvoden	39 570	39 570
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 579	9 675
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	431 996	425 390
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	571 335	578 448

Not 18 Ställda säkerheter

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

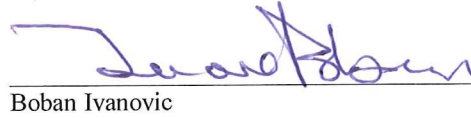
	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckningar	24 794 000	24 794 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

aw

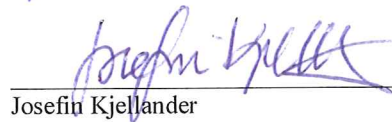
Styrelsens underskrifter


Norrköping 18/10/08
Ort och datum


Rolf Björk

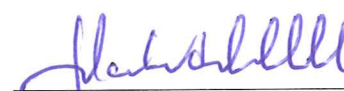

Boban Ivanovic

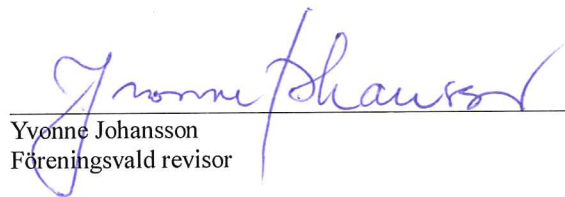

Anna Salinder


Josefin Kjellander


Maria Thorell, Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-11-05


KPMG AB
Johan Westerdahl
Auktoriserad revisor


Yvonne Johansson
Föreningsvald 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 2017-07-01—2018-06-30.

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 2018 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 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 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.

Det registrerade revisionsbolagets 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. 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 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 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.

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 2017-07-01—2018-06-30 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 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 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 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 överträdelse 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 5 november 2018

KPMG AB



Johan Westerdahl
Auktoriserad revisor



Yvonne Johansson
Förtroendevald revisor