

Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Norrköpingshus nr 37

Org nr: 716402-7679



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

02



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Norrköpingshus nr 37 får härmed
avge årsredovisning för
räkensårsåret
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.

Föreningen har sitt säte i Norrköpings kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre räntekostnader. Kostnader för reparationer, bland annat för taksäkerhet, har dock ökat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning. Under kommande verksamhetsår kommer extra avsättning om 200 tkr till underhållsfonden att genomföras.

I resultatet ingår avskrivningar med 314 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -157 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vattenbaggen 2 i Norrköpings Kommun. På fastigheten finns byggnader med 36 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda år 1991. Fastighetens adress är Ånestadsgatan 352-423 i Norrköping.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
14	8	14	36

Dessutom tillkommer:

P-platser
6

Total bostadsarea 3 062 m²

Årets taxeringsvärde: 27 239 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 21 656 000 kr

OH

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.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Bredband, telefoni och digital-tv	Telia
Yttre skötsel	Nyströms Trädgårdsservice AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 381 tkr och planerat underhåll för 713 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 285 tkr för de närmsta 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad om 129 tkr. Avsättning till underhållsfonden för verksamhetsåret har skett med 268 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte Minimaster	2010/2011
Målning fasader	2011/2012
Byte av garageportar	2013-2015
Byte av armaturer	2015
Målning utvändigt	2016/2017
Byte entrédörrar och förrådsdörrar	2016/2017

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Byte altandörrar	655
Markytor, byte lekredskap	58

aw

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
Caroline Faleström	Ordförande	Stämman	2018
Anette Ohlin	Sekreterare	Stämman	2018
Richard Andersson	Vice Ordförande	Stämman	2019
Carina Swanberg	Ledamot	Stämman	2019
Anders Hedin	Ledamot	Stämman	2019
Viktor Öhrström	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
Maria Falk	Stämman	2019
Sofie Alexandersson	Stämman	2018
Åsa Wessén	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
KPMG AB	Auktoriserad	Stämman
Monica Kulin	Föreningsrevisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Claes Jakobsson	Stämman
KPMG AB	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Jonas Karlström, sammankallande	Stämman
Mats Karlsson	Stämman

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 54.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 54.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

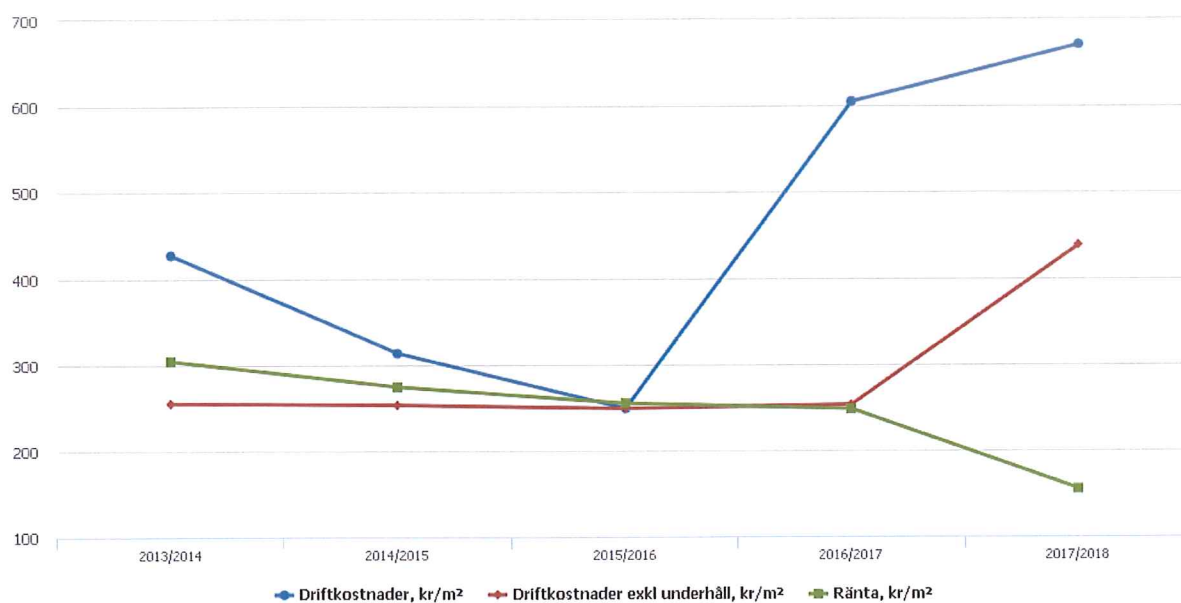
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 överlåtelse).

Föreningens årsavgift ändrades senast 2009-07-01 då den höjdes med 2,65 %.

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

aw

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500
Resultat efter finansiella poster	-471	-759	299	103	-257
Balansomslutning	24 427	25 327	26 069	25 940	26 552
Soliditet %	11	13	15	14	13
Likviditet %	307	314	481	405	230
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	811	811	811	811	811
Driftkostnader, kr/m²	671	636	249	313	427
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	438	283	249	253	255
Ränta, kr/m²	155	248	255	274	304
Underhållsfond, kr/m²	0	13	293	221	215
Lån, kr/m²	6 933	7 017	7 071	7 125	7 166

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor som beräkningsgrund.

pw

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 851 998	38 973	1 091 140	-759 323
Disposition enl. årsstämmobeslut			-759 323	759 323
Reservering underhållsfond		268 000	-268 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-306 973	306 973	
Årets resultat				-471 209
Vid årets slut	2 851 998	0	370 790	-471 209

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	331 817
Årets resultat	-471 209
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-268 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	306 973
Summa	-100 419

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-100 419
-----------------------------------	-----------------

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 m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 500 206	2 500 191
Övriga rörelseintäkter	Not 3	173 806	180
Summa rörelseintäkter		2 674 012	2 500 371
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 055 219	-1 946 026
Övriga externa kostnader	Not 5	-215 177	-193 573
Personalkostnader	Not 6	-100 011	-68 090
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-313 971	-313 971
Summa rörelsekostnader		-2 684 377	-2 521 660
Rörelseresultat		-10 366	-21 288
Finansiella poster			
Ränteintäkter	Not 8	12 919	20 227
Räntekostnader		-473 762	-758 261
Summa finansiella poster		-460 844	-738 035
Resultat efter finansiella poster		-471 209	-759 323
Resultat före skatt		-471 209	-759 323
Årets resultat		-471 209	-759 323

ow

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	22 507 352	22 821 323
Summa materiella anläggningstillgångar		22 507 352	22 821 323
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	36 000	36 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		36 000	36 000
Summa anläggningstillgångar		22 543 352	22 857 323
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 000	0
Övriga fordringar	Not 11	27 933	13 300
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	221 251	87 258
Summa kortfristiga fordringar		250 184	100 558
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 633 925	2 368 713
Summa kassa och bank		1 633 925	2 368 713
Summa omsättningstillgångar		1 884 109	2 469 271
Summa Tillgångar		24 427 461	25 326 594

22

Balansräkning

Belopp i kr	2018-06-30	2017-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	2 851 998	2 851 998
Fond för yttre underhåll	0	38 973
Summa bundet eget kapital	2 851 998	2 890 971
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	370 790	1 091 140
Årets resultat	-471 209	-759 323
Summa fritt eget kapital	-100 419	331 817
Summa eget kapital	2 751 579	3 222 788
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	21 063 156
Summa långfristiga skulder		21 063 156
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	166 668
Leverantörsskulder		98 024
Skatteskulder		31 532
Övriga skulder	Not 15	7 845
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	308 657
Summa kortfristiga skulder		612 726
Summa Eget kapital och Skulder	24 427 461	25 326 594

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	100	2091
Anslutningsavgifter, bredband	Linjär	10	2018

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 482 206	2 482 191
Hyror, p-platser	18 000	18 000
Summa nettoomsättning	2 500 206	2 500 191

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Övriga ersättningar	9 711	0
Fakturerade kostnader	28 750	180
Försäkringsersättningar	135 345	0
Summa övriga rörelseintäkter	173 806	180

Not 4 Driftkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Underhåll	-713 095	-1 077 969
Reparationer	-381 480	-50 459
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-195 532	-162 188
Försäkringspremier	-45 367	-42 247
Kabel- och digital-TV	-92 808	-91 668
Återbäring från Riksbyggen	2 000	2 300
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-1 573
Serviceavtal	-8 084	0
Obligatoriska besiktningar	-35 475	0
Snö- och halkbekämpning	-20 026	-16 251
Förbrukningsmaterial och inventarier	-14 513	-27 720
Fordons- och maskinkostnader	-2 532	-2 515
Vatten	-123 173	-116 480
Fastighetsel	-17 219	-15 793
Uppvärmning	-277 272	-255 628
Sophantering och återvinning	-60 292	-54 885
Förvaltningsarvode drift	-70 352	-32 950
Summa driftkostnader	-2 055 219	-1 946 026

2

Not 5 Övriga externa kostnader	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Förvaltningsarvode administration	-152 626	-149 189
Arvode, yrkesrevisorer	-15 625	-15 000
Övriga förvaltningskostnader	-32 052	-25 481
Kreditupplysningar	0	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 711	0
Serviceavgifter	0	-2 700
Bankkostnader	-5 162	-978
Summa övriga externa kostnader	-215 177	-193 573

Not 6 Personalkostnader	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Lön till kollektivanställda	-1 400	0
Styrelsearvoden	-15 900	-14 400
Sammanträdesarvoden	-51 888	-30 720
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 000	-6 600
Övriga kostnadsersättningar	-3 485	-925
Sociala kostnader	-22 338	-15 445
Summa personalkostnader	-100 011	-68 090

Förningen har inga anställda, endast arvoderad personal.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Avskrivning Byggnader	-301 471	-301 471
Avskrivning Anslutningsavgifter	-12 500	-12 500
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-313 971	-313 971

Not 8 Ränteintäkter	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering, SBAB och Collector	9 465	16 883
Ränteintäkter från andelsutdelning	3 456	3 312
Skattefria Ränteintäkter	-2	
Summa Ränteintäkter	12 919	20 227

dw

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

2018-06-30

2017-06-30

Vid årets början

Byggnader

35 957 564

35 957 564

Mark

500 000

500 000

Anslutningsavgifter

125 000

125 000

36 582 564**36 582 564****Summa anskaffningsvärde vid årets slut****36 582 564****36 582 564****Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader

2 969 027

2 667 556

Anslutningsavgifter

112 500

100 000

3 081 527**2 767 556****Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader

301 471

301 471

Årets avskrivning anslutningsavgifter

12 500

12 500

313 971**313 971****Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****3 395 498****3 081 527****Akkumulerade upp- och nedskrivningar**

Ingående nedskrivningar

10 679 714

10 679 714

10 679 714**10 679 714****Restvärde enligt plan vid årets slut****22 507 352****22 821 323****Varav**

Byggnader

22 007 352

22 308 823

Mark

500 000

500 000

Anslutningsavgifter

0

12 500

Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

2018-06-30

2017-06-30

72 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen i Norrköping

36 000

36 000

Summa Långfristiga värdepappersinnehav**36 000****36 000****Not 11 Övriga fordringar**

2018-06-30

2017-06-30

Skattefordringar

0

653

Skattekonto

27 933

12 647

Summa övriga fordringar**27 933****13 300**

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna ränteintäkter	3 631	8 824
Förutbetalda försäkringspremier	23 127	22 240
Förutbetalt förvaltningsarvode	38 694	37 619
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	17 712	15 264
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	138 087	3 312
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	221 251	87 258

Not 13 Kassa och bank

	2018-06-30	2017-06-30
Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	1 220 867	1 839 265
Transaktionskonto	410 058	526 448
Summa kassa och bank	1 633 925	2 368 713

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-06-30	2017-06-30
Inteckningslån	21 229 824	21 484 692
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-166 668	-166 668
Långfristig skuld vid årets slut	21 063 156	21 318 024

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,67 %	2018-11-23	3 833 324	0	166 668	3 666 656
SWEDBANK	0,70 %	2018-12-31	2 891 000	0	0	2 891 000
SWEDBANK	1,70%	2020-02-25	3 000 000	0	0	3 000 000
STADSHYPOTEK	1,61%	2021-09-01	0	5 880 184	44 100	5 836 084
STADSHYPOTEK	1,92%	2022-09-01	0	5 880 184	44 100	5 836 084
SWEDBANK	4,67 %	2017-09-04	11 760 368	-11 760 368	0	0
Summa			21 484 692	0	254 868	21 229 824

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 166 668 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 666 672 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande del av skulden, om 20 396 484 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Övriga skulder

	2018-06-30	2017-06-30
Skuld för moms	200	0
Avräkning hyror och avgifter	240	120
Clearing	7 405	0
Summa övriga skulder	7 845	120

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna räntekostnader	46 680	89 133
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	196 197
Upplupna elkostnader	1 281	1 149
Upplupna värmekostnader	4 788	5 653
Upplupna kostnader för renhållning	846	0
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Upplupna styrelsearvoden	52 700	52 700
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	10 856
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	192 362	204 168
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	308 657	569 857

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2018-06-30	2017-06-30
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	23 650 000	23 650 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

dw

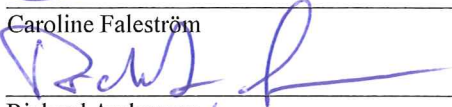
Styrelsens underskrifter

Norrköping 180925

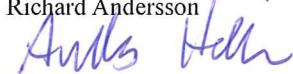
Ort och datum



Caroline Faleström



Richard Andersson



Anders Hedin



Anette Ohlin



Carina Swanberg



Viktor Öhrström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-10-05



KPMG AB

Johan Westerdahl

Auktoriserad revisor



Monica Kulin

Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 37, org. nr 716402-7679

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 37 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 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 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 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.

OK

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 37 för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 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.

Norrköping den 5 oktober 2018

KPMG AB


Johan Westerdahl
Auktoriserad revisor


Monica Kulin
Förtroendevald revisor