

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Norrköpingshus nr 27
Org nr: 716402-5780

2019-07-01 – 2020-06-30



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Norrköpingshus nr 27 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Norrköpings kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år tack vare lägre driftkostnader. Räntekostnaderna har minskat.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 202% till 345%.

I resultatet ingår avskrivningar med 132 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 297 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lärkan 9 i Norrköpings kommun. På fastigheten finns en byggnad med 15 lägenheter och 4 lokaler uppförd. Byggnaden är ursprungligen uppförd 1900 men byggdes om och föreningen bildades 1984. Fastighetens adress är Nygatan 155 och Skiljegatan 5 i Norrköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	2
2 rum och kök	5
3 rum och kök	2
4 rum och kök	4
5 rum och kök	2

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	4

Total bostadsarea 1 499 m²

Årets taxeringsvärde 20 817 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 20 817 000 kr

Riksbyggens kontor i Norrköping 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

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
TJ's Bygg & Fastighetsservice	Fastighetsservice
Suez	Källsortering
Telia	Kabel-TV



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 120 tkr och planerat underhåll för 22 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i februari 2019 och visar på ett underhållsbehov på 1 510 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 148 tkr enligt budget.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Underhåll källare	2014/2015	218 tkr
Målning tak + entréprt	2014/2015	381 tkr
Byte yttertak	2015/2016	57 tkr
Balkongrenovering	2017/2018	102 tkr
Ventilationsarbeten	2018/2019	173 tkr
Byte av tvättmaskin + torktumlare	2018/2019	49 tkr
Gemensamma utrymmen	2018/2019	275 tkr
Huskropp utvändigt	2018/2019	16 tkr

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målning förråd	22 tkr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Div. underhållsarbeten, balkonger mm.	2020	132 tkr



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Åsa Bramby	Ordförande	2021
Elzana Odzakovic	Vice ordförande/ sekreterare	2021
Niklas Parberg	Ledamot	2020
Alisa Kazlagic	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Arne Westerdahl	Suppleant	2021
Elin Rova	Suppleant	2020
Maria Berger	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Sharok Javanshir	Föreningsvald revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning		Utsedd av
Agneta Westerdahl	Sammanställande	Stämman
Ulf Eklöf		Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under verksamhetsåret träffat en överenskommelse med Hyresbostäder om skadestånd för de problem deras fastighet har åsamkat föreningen. Hyresbostäder kommer ersätta föreningen med en summa om 195 tkr.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 21 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

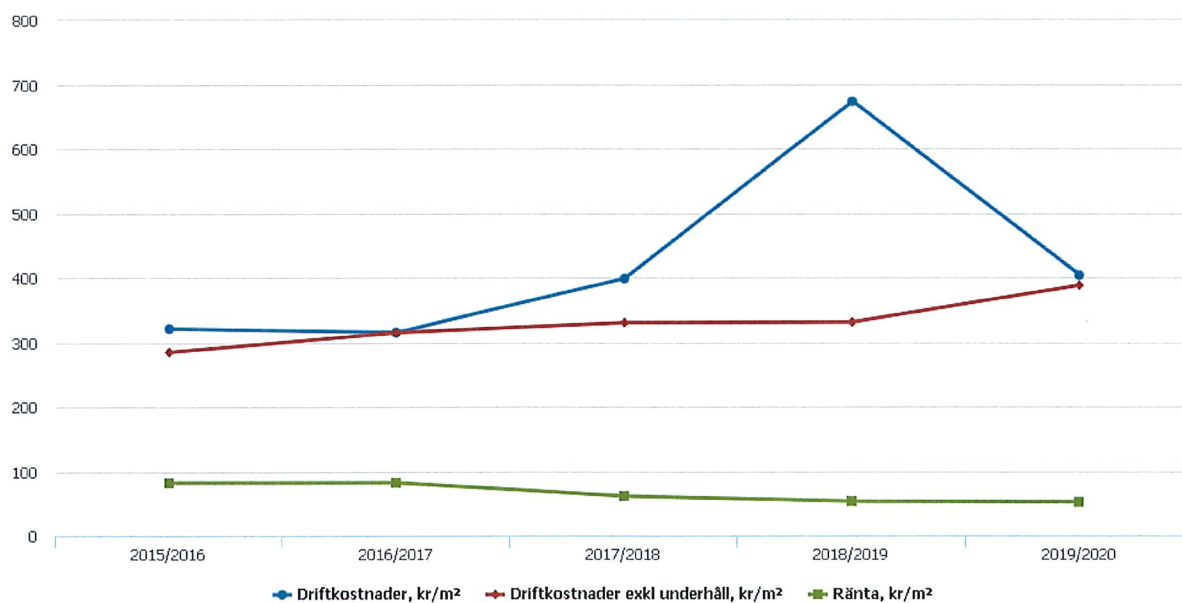
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2007-07-01 då den höjdes med 0,72 %
 Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.
 Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 538 kr/m²/år.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	1 018	1 021	1 021	1 021	1 021
Resultat efter finansiella poster	165	-276	97	191	152
Balansomslutning	5 954	6 094	6 309	6 366	6 572
Soliditet %	32	29	33	31	27
Likviditet %	345	202	365	310	341
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	538	538	538	538	538
Bränsletillägg, kr/m ²	109	109	109	109	109
Driftkostnader, kr/m ²	403	673	398	315	321
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	388	331	330	315	285
Ränta, kr/m ²	52	53	61	82	82
Underhållsfond, kr/m ²	213	129	372	333	222
Lån, kr/m ²	2 568	2 658	2 748	2 838	2 936



Årsavgiftsnivå för bostäder kr/ m², Driftkostnader kr/ m², Ränta kr/m², Underhållsfond kr/m² och Lån kr/m² har
 samtliga bostadsareor som beräkningsgrund.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 054 994	193 085	794 121	-275 559
Disposition enl. årsstämmobeslut			-275 559	275 559
Reservering underhållsfond		148 000	-148 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-21 501	21 501	
Årets resultat				165 474
Vid årets slut	1 054 994	319 584	392 063	165 474

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	518 562
Årets resultat	165 474
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-148 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	21 501
Summa	557 537

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	557 537
--	----------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 018 160	1 020 660
Övriga rörelseintäkter	Not 3	88 714	56 691
Summa rörelseintäkter		1 106 874	1 077 351
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-603 380	-1 008 924
Övriga externa kostnader	Not 5	-128 861	-114 058
Personalkostnader	Not 6	-1 914	-1 914
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-131 765	-152 565
Summa rörelsekostnader		-865 919	-1 277 461
Rörelseresultat		240 955	-200 110
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 440
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 149	2 724
Räntekostnader och liknande resultatposter		-77 630	-79 613
Summa finansiella poster		-75 481	-75 449
Resultat efter finansiella poster		165 474	-275 559
Resultat före skatt		165 474	-275 559
 Årets resultat		165 474	-275 559

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	4 980 996	5 112 761
Summa materiella anläggningstillgångar		4 980 996	5 112 761
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	15 000	15 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		15 000	15 000
Summa anläggningstillgångar		4 995 996	5 127 761
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		3 284	1 280
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	41 866	19 215
Summa kortfristiga fordringar		45 150	20 495
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	912 768	945 805
Summa kassa och bank		912 768	945 805
Summa omsättningstillgångar		957 918	966 300
 Summa tillgångar		5 953 914	6 094 061

Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 054 994	1 054 994
Fond för yttre underhåll	319 584	193 085
Summa bundet eget kapital	1 374 578	1 248 079
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	392 063	794 121
Årets resultat	165 474	-275 559
Summa fritt eget kapital	557 537	518 562
Summa eget kapital	1 932 115	1 766 641
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	3 744 194
Summa långfristiga skulder	3 744 194	3 849 932
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	105 738
Leverantörsskulder		39 739
Skatteskulder		4 338
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	127 790
Summa kortfristiga skulder	277 605	477 488
Summa eget kapital och skulder	5 953 914	6 094 061



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	80	2063
<i>Standardförbättringar</i>			
Takrenovering, plåt	Linjär	20	2021
Målning trapphus	Linjär	10	2019
Fasadrenovering	Linjär	40	2041
Taksäkerhet	Linjär	10	2026



Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	806 652	806 652
Hyror, lokaler	50 108	51 108
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 500	0
Bränsleavgifter, bostäder	162 900	162 900
Summa nettoomsättning	1 018 160	1 020 660

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Kabel-tv-avgifter	50 040	50 040
Övriga ersättningar	4 699	6 659
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-8
Övriga rörelseintäkter	3 708	0
Försäkringsersättningar	30 268	0
Summa övriga rörelseintäkter	88 714	56 691

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-21 501	-513 055
Reparationer	-120 169	-11 780
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-25 605	-24 825
Försäkringspremier	-30 369	-28 212
Kabel- och digital-TV	-50 236	-63 214
Återbäring från Riksbyggen	0	600
Snö- och halkbekämpning	0	-688
Förbrukningsinventarier	-300	-2 184
Vatten	-43 684	-43 900
Fastighetsel	-22 404	-21 225
Uppvärmning	-187 385	-205 949
Sophantering och återvinning	-26 273	-26 225
Förvaltningsarvode drift	-75 454	-68 268
Summa driftkostnader	-603 380	-1 008 924



Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-88 359	-86 238
Arvode, yrkesrevisorer	-17 495	-16 625
Övriga förvaltningskostnader	-133	-2 662
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 234	-5 304
Kontorsmateriel	-509	-509
Telefon och porto	0	-45
Medlems- och föreningsavgifter	-1 125	-1 125
Konsultarvoden	-15 456	0
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-128 861	-114 058

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-1 600	-1 600
Sociala kostnader	-314	-314
Summa personalkostnader	-1 914	-1 914

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-86 315	-86 315
Avskrivningar standardförbättringar	-45 450	-66 250
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-131 765	-152 565

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Riksbyggen andelsutdelning	0	1 440
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 440

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 149	2 724
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	2 149	2 724



Not 10 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	5 869 400	5 869 400
Mark	500 000	500 000
Standardförbättringar	1 858 875	1 858 875
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	8 228 275	8 228 275

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-2 069 733	-1 983 418
Standardförbättringar	-1 045 781	-979 531
	-3 115 514	-2 962 949
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-86 315	-86 315
Årets avskrivning standardförbättringar	-45 450	-66 250
	-131 765	-152 565
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 247 279	-3 115 514
Restvärde enligt plan vid årets slut	4 980 996	5 112 761

Varav

Byggnader	3 713 352	3 799 667
Mark	500 000	500 000
Standardförbättringar	767 644	813 094

Taxeringsvärden

Bostäder	20 400 000	20 400 000
Lokaler	417 000	417 000
Totalt taxeringsvärde	20 817 000	20 817 000
<i>varav byggnader</i>	<i>11 461 000</i>	<i>11 461 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 356 000</i>	<i>9 356 000</i>

Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

	2020-06-30	2019-06-30
30 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	15 000	15 000
Summa andra långfristiga fordringar	15 000	15 000



Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	15 340	15 029
Förutbetalt förvaltningsarvode	22 341	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	4 186	4 186
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 866	19 215

Not 13 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel sparkonto SBAB	500 265	748 116
Transaktionskonto Swedbank	412 503	197 689
Summa kassa och bank	912 768	945 805

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	3 849 932	3 984 816
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-105 738	-134 884
Långfristig skuld vid årets slut	3 744 194	3 849 932

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,10%	2021-10-30	1 415 791	0	1 415 791
STADSHYPOTEK	1,30%	2022-06-30	219 174	124 160	95 014
STADSHYPOTEK	2,51%	2025-09-01	1 346 972	0	1 346 972
STADSHYPOTEK	2,61%	2027-06-30	1 002 879	10 724	992 155
Summa			3 984 816	134 884	3 849 932

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 105 738 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 422 952 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 3 321 242 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna sociala avgifter	503	503
Upplupna räntekostnader	7 722	7 790
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 050	6 325
Upplupna elkostnader	1 218	0
Upplupna värmekostnader	3 981	0
Upplupna kostnader för renhållning	416	0
Upplupna revisionsarvoden	16 995	16 000
Upplupna styrelsearvoden	1 600	1 600
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	5 243
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	87 306	92 329
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	127 790	129 790

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

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

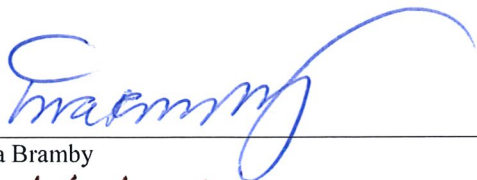
	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckning	5 300 000	5 300 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga



Styrelsens underskrifter

Norrköping, 2020-08-26

Ort och datum



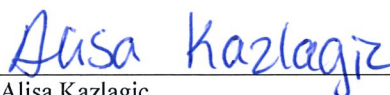
Åsa Bramby



Elzana Odzakovic



Niklas Parberg



Alisa Kazlagic

Vår revisionsberättelse har lämnats 16 september 2020



KPMG AB
Johan Hedbäck
Auktoriserad revisor



Sharok Javanshir
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 27, org. nr 716402-5780

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 27 för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30.

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 2020 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.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 27 för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30 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 förlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon 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 16 september 2020

KPMG AB



Johan Hedbäck

Auktoriserad revisor



Sharok Javanshir

Förtroendevald revisor