

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Norrköpingshus nr 30
Org nr: 716402-5863

2019-01-01 – 2019-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

ch



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr
30 får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Norrköpings kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst tack vare lägre underhålls- och reparationskostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt RB Brf Norrköpingshus nr 30 stadgar, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

I resultatet ingår avskrivningar med 137 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 260 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lärkan 11 i Norrköpings kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 16 lägenheter och en lokal uppförda. Byggnaden är uppförd 1900 och ombyggd 1980. Fastighetens adress är Skiljegatan 6 och Nygatan 149 i Norrköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	8
3 rum och kök	5
4 rum och kök	3
Summa	16

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	1

Total bostadsarea 1 384 m²

Total lokalarea 265 m²

Årets taxeringsvärde 21 712 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 14 144 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
AB Fröknarna	265	Kontraktet är under omförhandling

Intäkter från lokalhyror utgör ca 23,12 % av föreningens nettoomsättning.

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

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Fastighetsförvaltning
Nordisk Hiss	Hissar

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 107 tkr och planerat underhåll för 0. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 137 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 165 tkr.

OL

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fasadputsning	2006
Ombyggnad av gårdshus	2009
Byte till säkerhetsdörrar	2010
Målning av trapphus	2010
Fönstermålning	2015
Markytor	2016
Gemensamma utrymmen	2017
Byte ventilation förskolan	2017
Takbyte	2017
Renovering balkonger	2018

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämman
Jimmie Mellberg	Ordförande	Stämman	2020
Andrea Rogefors	Sekreterare	Stämman	2020
Annika Bergsten-Nilsson	Vice ordförande	Stämman	2021
Henrik Vernqvist	Ledamot	Stämman	2021
Catarina Zahr	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämman
Ola Nilsson	Suppleant	Stämman	2020
Sara Svensson	Suppleant	Stämman	2021
Göran Nissen	Suppleant	Stämman	2021
Maria Berger	Suppleant	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Joakim Hellman	Förtroendevald revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Revisorssuppleanter		Utsedd av
Marina Verbova		Stämman
KPMG AB		Stämman

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Under verksamhetsåret har förhandlingar pågått med lokalhyresgästen avseende justering av lokalhyra, någon överenskommelse har inte skett ännu.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 23 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 22 personer. . Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav

Föreningens årsavgift ändrades 2013-01-01 då den sänktes med 4,06 % och bränsleavgifterna sänktes med 8,16 per kvm lägenhetsyta och år.

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

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 495 kr/m²/år.

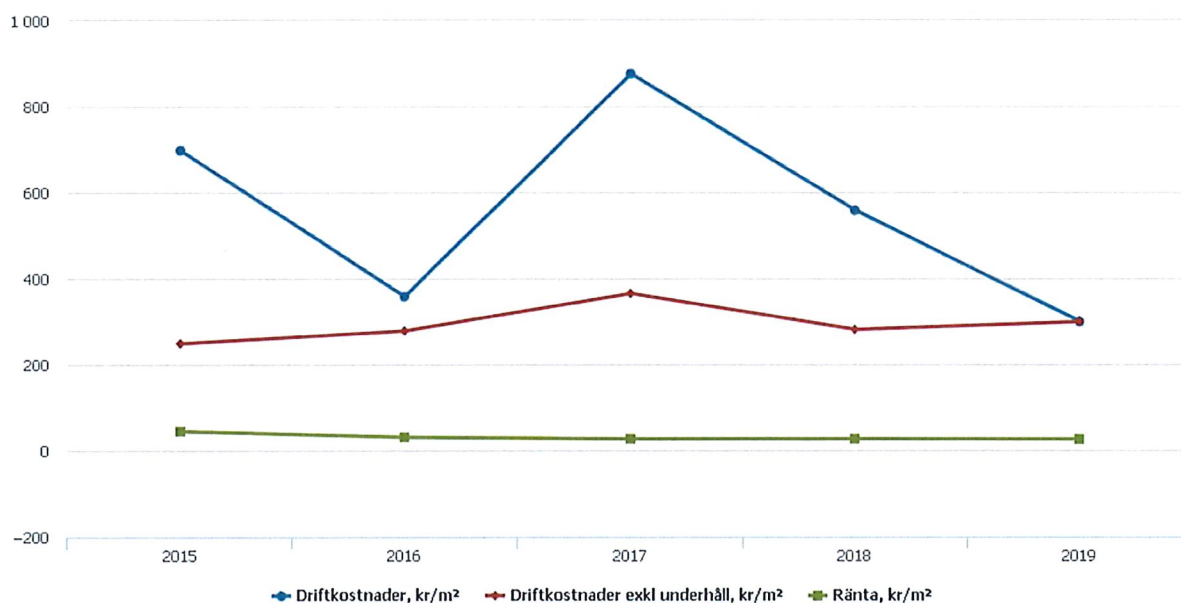
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

du

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 084	1 080	1 077	1 074	1 074
Resultat efter finansiella poster	123	-181	-681	118	-470
Resultat exklusive avskrivningar	260	-44	-545	255	-334
Soliditet %	27	25	27	42	39
Likviditet %	360	337	390	285	248
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	495	495	495	495	495
Bränsletillägg, kr/m ²	96	96	96	96	96
Driftkostnader, kr/m ²	316	558	876	358	698
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	316	281	365	278	249
Ränta, kr/m ²	26	27	27	31	45
Underhållsfond, kr/m ²	161	0	129	168	143
Lån, kr/m ²	2 027	2 104	2 180	1 650	1 727



Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

SW

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 036 891	0	338 028	-181 160
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		100 000	-100 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-181 160	181 160
Reservering underhållsfond		165 000	-165 000	
Årets resultat				123 462
Vid årets slut	1 036 891	265 000	-108 132	123 462

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	56 868
Årets resultat	123 462
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-165 000
Summa	15 330

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	15 330
-----------------------------------	---------------

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

al

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 083 981	1 079 736
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 314	21 953
Summa rörelseintäkter		1 092 295	1 101 689
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-521 110	-919 970
Övriga externa kostnader	Not 5	-202 934	-166 265
Personalkostnader	Not 6	-70 318	-21 404
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-136 903	-136 943
Summa rörelsekostnader		-931 265	-1 244 582
Rörelseresultat		161 030	-142 893
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	5 776	6 217
Räntekostnader och liknande resultatposter		-43 344	-44 485
Summa finansiella poster		-37 568	-38 268
Resultat efter finansiella poster		123 462	-181 160
Resultat före skatt		123 462	-181 160
Årets resultat		123 462	-181 160

22

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	3 674 768	3 811 671
Summa materiella anläggningstillgångar		3 674 768	3 811 671
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	8 000	8 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		8 000	8 000
Summa anläggningstillgångar		3 682 768	3 819 671
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	3 323
Övriga fordringar	Not 11	4 105	4 105
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	22 878	22 458
Summa kortfristiga fordringar		26 983	29 886
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 151 326	993 271
Summa kassa och bank		1 151 326	993 271
Summa omsättningstillgångar		1 178 309	1 023 157
Summa tillgångar		4 861 077	4 842 828

ok

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 036 891	1 036 891
Fond för yttre underhåll		265 000	0
Summa bundet eget kapital		1 301 891	1 036 891
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-108 132	338 028
Årets resultat		123 462	-181 160
Summa fritt eget kapital		15 330	156 868
Summa eget kapital		1 317 221	1 193 759
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	3 216 178	3 342 454
Summa långfristiga skulder		3 216 178	3 342 454
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	126 276	126 276
Leverantörsskulder		24 546	51 697
Skatteskulder		5 270	350
Övriga skulder	Not 15	32 994	9 171
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	138 593	119 121
Summa kortfristiga skulder		327 679	306 615
Summa eget kapital och skulder		4 861 077	4 842 828

an

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	2039
<i>Standardförbättringar</i>			
Gårdshus	Linjär	20	2028
Målning	Linjär	20	2029
Fasad	Linjär	30	2035

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	685 125	685 128
Hyrer, lokaler	265 332	261 084
Bränsleavgifter, bostäder	133 524	133 524
Summa nettoomsättning	1 083 981	1 079 736

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	3 954	2 268
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-2
Övriga rörelseintäkter	4 360	19 688
Summa övriga rörelseintäkter	8 314	21 953

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	0	-456 250
Reparationer	-134 441	-132 863
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-41 152	-36 232
Försäkringspremier	-22 458	-19 367
Återbäring från Riksbyggen	6 800	12 250
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-2 863
Sotning	-4 546	-4 857
Obligatoriska besiktningar	-18 710	-4 008
Övriga utgifter, köpta tjänster	-20 475	0
Snö- och halkbekämpning	-3 352	0
Förbrukningsinventarier	-5 870	-11 867
Vatten	-46 851	-26 811
Fastighetsel	-50 763	-43 221
Uppvärmning	-164 169	-171 702
Sophantering och återvinning	-9 651	-17 663
Förvaltningsarvode drift	-5 472	-4 516
Summa driftkostnader	-521 110	-919 970

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-148 132	-144 440
Arvode, yrkesrevisor	-16 000	-15 875
Övriga förvaltningskostnader	-10 441	-904
Kreditupplysningar	-420	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 419	-1 813
Representation	-545	0
Kontorsmateriel	-589	-483
Medlems- och föreningsavgifter	-1 200	-1 200
Bankkostnader	-1 550	0
Advokat och rättegångskostnader	-8 138	0
Övriga externa kostnader	-11 500	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-202 934	-166 265

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-9 000	-4 000
Sammanträdesarvoden	-23 620	-4 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-21 300	-8 400
Sociala kostnader	-16 398	-4 804
Summa personalkostnader	-70 318	-21 404

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-70 754	-70 742
Avskrivningar Standardförbättringar	-66 149	-66 201
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-136 903	-136 943

Not 8 Ränteintäkter och liknande poster

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likvidplacering	5 008	5 449
Övriga ränteintäkter	768	768
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 776	6 217

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	5 224 000	5 224 000
Mark	1 300 000	1 300 000
Standardförbättringar	1 610 000	1 610 000
	8 134 000	8 134 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	8 134 000	8 134 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-3 737 890	-3 667 148
Standardförbättringar	-584 439	-518 238
	- 4 322 329	- 4 185 386
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-70 754	-70 742
Årets avskrivning Standardförbättringar	-66 149	-66 201
	- 136 903	- 136 943
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 4 459 232	- 4 322 329
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 674 768	3 811 671
Varav		
Byggnader	1 415 356	1 486 110
Mark	1 300 000	1 300 000
Standardförbättringar	959 412	1 025 561

Forts not 9
Taxeringsvärden

Bostäder	19 800 000	12 660 000
Lokaler	1 912 000	1 484 000
Totalt taxeringsvärde	21 712 000	14 144 000
<i>varav byggnader</i>	<i>12 608 000</i>	<i>10 369 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 104 000</i>	<i>3 775 000</i>

Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Andra långfristiga fordringar	8 000	8 000
Summa långfristiga värdepappersinnehav	8 000	8 000

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	4 105	4 105
Summa övriga fordringar	4 105	4 105

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	22 878	22 458
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 878	22 458

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel	664 340	659 332
Transaktionskonto	481 986	328 939
Summa kassa och bank	1 151 326	993 271

du

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	3 342 454	3 468 730
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-126 276	-126 276
Långfristig skuld vid årets slut	3 216 178	3 342 454

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,35%	2020-04-20	162 374	0	162 374
STADSHYPOTEK	0,97%	2020-06-30	1 000 000	0	1 000 000
STADSHYPOTEK	1,53%	2021-04-30	1 326 770	0	1 326 770
STADSHYPOTEK	1,30%	2022-06-30	764 166	26 276	737 890
STADSHYPOTEK	0,70%	2023-09-30	215 420	100 000	115 420
Summa			3 468 730	126 276	3 342 454

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 126 276 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 505 104 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 2 711 074 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	32 574	8 811
Avräkning hyror och avgifter	420	360
Summa övriga skulder	32 994	9 171

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	6 161	6 453
Upplupna elkostnader	3 527	0
Upplupna värmekostnader	25 340	27 274
Upplupna revisionsarvoden	14 125	13 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	37 633	7 232
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	51 807	64 412
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	138 593	119 121

Not 17 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

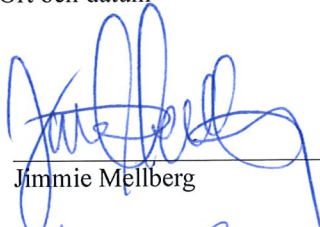
Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	6 161 900	6 161 900
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

02

Styrelsens underskrifter

Norrköping 2012-2020

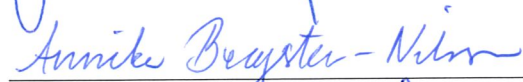
Ort och datum



Jimmie Mellberg



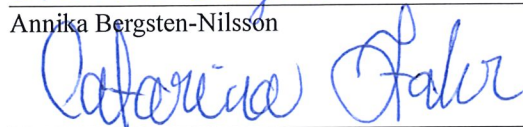
Andrea Rogefors



Annika Bergsten-Nilsson



Henrik Vernqvist



Catarina Zahr

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- 03-17



KPMG AB

Johan Westerdahl

Auktoriserad revisor



Joakim Hellman

Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 30, org. nr 716402-5863

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 30 för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 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 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 be- slut 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, 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.

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 30 för år 2019 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 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 17 mars 2020

KPMG AB


Johan Westerdahl
Auktoriserad revisor


Joakim Hellman
Förtroendevald revisor