

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Norrköpingshus nr 37
Org nr: 716402-7679

2018-07-01 – 2019-06-30



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

2



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Norrköpingshus nr 37 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2018-07-01 till 2019-06-30

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 främst p.g.a. lägre driftkostnader avseende planerat underhåll och löpande reparationer. Räntekostnaderna har också minskat i jämförelse med föregående år.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 301 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 184 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 fullvärdeförsäkrad 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

OK

Årets taxeringsvärde	27 239 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	27 239 000 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.

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 205 tkr och planerat underhåll för 395 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 343 tkr de närmsta 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad om 134 tkr. Avsättning till underhållsfonden för verksamhetsåret har skett med 480 tkr enligt budget.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra 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
Byte altandörrar	2017/2018
Markytor, byte lekredskap	2017/2018

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer (byte fjärrvärmecentral samt underhåll minimaster)	394 899 kr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. årstämma
Caroline Faleström	Ordförande	Stämman	2020
Anette Ohlin	Sekreterare	Stämman	2020
Richard Andersson	Vice ordförande	Stämman	2019
Carina Swanberg	Ledamot	Stämman	2019
Anders Hedin*	Ledamot	Stämman	2019
Viktor Öhrström	Ledamot Riksbyggen	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Maria Falk	Stämman	2019
Sofie Alexandersson	Stämman	2019
Åsa Wessén	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

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

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Claes Jakobsson	Stämman
KPMG AB	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Jonas Karlström, sammankallande	Stämman
Kriztina Lövgren	Stämman

*Har flyttat under verksamhetsåret

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

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 54 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

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.

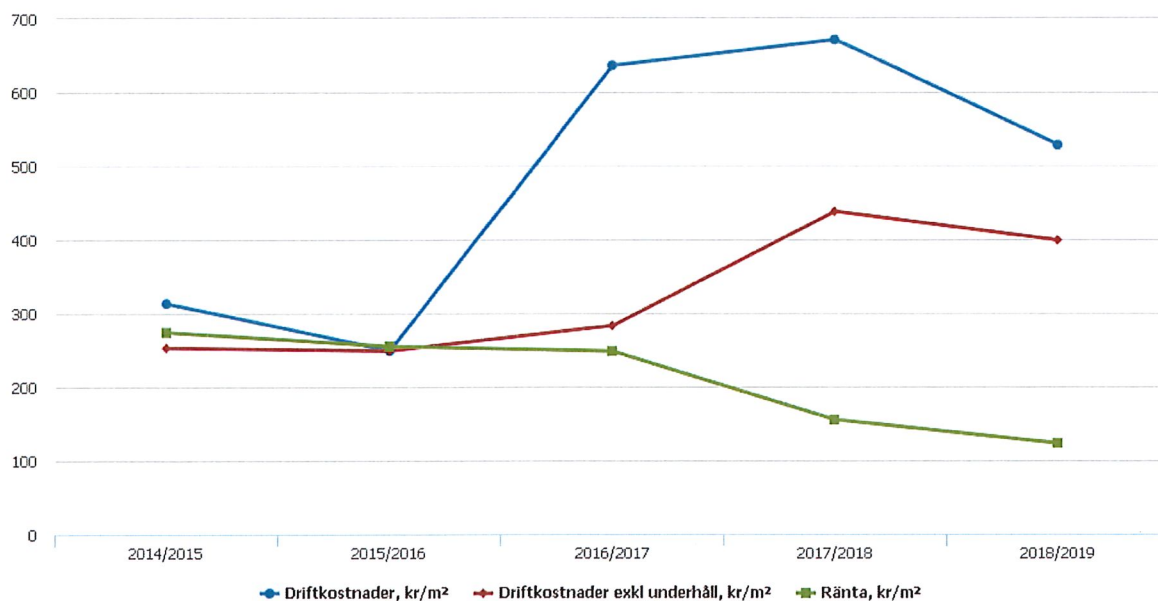
Årsavgiften för 2018/2019 uppgick i genomsnitt till 811 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

W

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	2 500	2 500	2 500	2 500	2 500
Resultat efter finansiella poster	-117	-471	-759	299	103
Balansomslutning	24 072	24 427	25 327	26 069	25 940
Soliditet %	11	11	13	15	14
Likviditet	348	307	314	481	405
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	811	811	811	811	811
Driftkostnader, kr/m ²	528	671	636	249	313
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	399	438	283	249	253
Ränta, kr/m ²	123	155	248	255	274
Underhållsfond, kr/m ²	28	0	13	293	221
Lån, kr/m ²	6 868	6 933	7 017	7 071	7 125



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.

24

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 851 998	0	370 790	-471 209
Disposition enl. årsstämmobeslut			-471 209	471 209
Reservering underhållsfond		480 000	-480 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-394 899	394 899	
Årets resultat				-116 954
Vid årets slut	2 851 998	85 101	-185 520	-116 954

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-100 419
Årets resultat	-116 954
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-480 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	394 899
Summa	-302 474

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning - 302 474

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

OW

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 500 197	2 500 206
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 635	173 806
Summa rörelseintäkter		2 505 832	2 674 012
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 615 679	-2 055 219
Övriga externa kostnader	Not 5	-226 567	-215 177
Personalkostnader	Not 6	-113 530	-100 011
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-301 384	-313 971
Summa rörelsekostnader		-2 257 159	-2 684 377
Rörelseresultat		248 673	-10 366
Finansiella poster			
Ränteintäkter	Not 8	12 737	12 919
Räntekostnader		-378 364	-473 762
Summa finansiella poster		-365 627	-460 844
Resultat efter finansiella poster		-116 954	-471 209
Resultat före skatt		-116 954	-471 209
Årets resultat		-116 954	-471 209

OH

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	22 205 968	22 507 352
Summa materiella anläggningstillgångar		22 205 968	22 507 352
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	36 000	36 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		36 000	36 000
Summa anläggningstillgångar		22 241 968	22 543 352
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	1 000
Övriga fordringar	Not 11	27 933	27 933
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	89 177	221 251
Summa kortfristiga fordringar		117 110	250 184
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 712 649	1 633 925
Summa kassa och bank		1 712 649	1 633 925
Summa omsättningstillgångar		1 829 759	1 884 109
Summa tillgångar		24 071 727	24 427 461

2

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 851 998	2 851 998
Fond för yttre underhåll		85 101	0
Summa bundet eget kapital		2 937 099	2 851 998
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-185 520	370 790
Årets resultat		-116 954	-471 209
Summa fritt eget kapital		-302 474	-100 419
Summa eget kapital		2 634 625	2 751 579
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	20 911 291	21 063 156
Summa långfristiga skulder		20 911 291	21 063 156
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	117 600	166 668
Leverantörsskulder		64 500	98 024
Skatteskulder		54 333	31 532
Övriga skulder	Not 15	200	7 845
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	289 179	308 657
Summa kortfristiga skulder		525 812	612 726
Summa eget kapital och skulder		24 071 727	24 427 461

oh

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.

22

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 482 197	2 482 206
Hyror, p-platser	18 000	18 000
Summa nettoomsättning	2 500 197	2 500 206

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Övriga ersättningar	5 055	9 711
Fakturerade kostnader	0	28 750
Övriga rörelseintäkter	580	0
Försäkringsersättningar	0	135 345
Summa övriga rörelseintäkter	5 635	173 806

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-394 899	-713 095
Reparationer	-204 727	-381 480
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-201 457	-195 532
Försäkringspremier	-49 860	-45 367
Kabel- och digital-TV	-100 152	-92 808
Återbäring från Riksbyggen	5 700	2 000
Serviceavtal	-7 871	-8 084
Obligatoriska besiktningar	-71 750	-35 475
Snö- och halkbekämpning	-16 333	-20 026
Förbrukningsinventarier	-21 494	-14 513
Fordons- och maskinkostnader	0	-2 532
Vatten	-126 305	-123 173
Fastighetsel	-17 639	-17 219
Uppvärmning	-282 553	-277 272
Sophantering och återvinning	-47 046	-60 292
Förvaltningsarvode drift	-79 293	-70 352
Summa driftkostnader	-1 615 679	-2 055 219

dw

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-161 491	-152 626
IT-kostnader	-899	0
Arvode, yrkesrevisorer	-16 250	-15 625
Övriga förvaltningskostnader	-38 185	-32 052
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 041	-9 711
Medlems- och föreningsavgifter	-2 700	0
Bankkostnader	-2 000	-5 162
Summa övriga externa kostnader	-226 567	-215 177

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Lön till kollektivanställda	0	-1 400
Styrelsearvoden	-22 624	-15 900
Sammanträdesarvoden	-58 800	-51 888
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 800	-5 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-3 485
Sociala kostnader	-26 306	-22 338
Summa personalkostnader	-113 530	-100 011

Förningen har inga anställda, endast arvoderad personal.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning Byggnader	-301 384	-301 471
Avskrivning Anslutningsavgifter	0	-12 500
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-301 384	-313 971

Not 8 Ränteintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	9 281	9 465
Ränteintäkter från andelsutdelning	3 456	3 456
Övriga ränteintäkter	0	-2
Summa ränteintäkter	12 737	12 919

du

Not 9 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
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
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	3 270 498	2 969 027
Anslutningsavgifter	125 000	112 500
	3 395 498	3 081 527
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	301 384	301 471
Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	12 500
	301 384	313 971
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	3 696 882	3 395 498
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	10 679 714	10 679 714
	10 679 714	10 679 714
Restvärde enligt plan vid årets slut	22 205 968	22 507 352
Varav		
Byggnader	21 705 968	22 007 352
Mark	500 000	500 000
Anslutningsavgifter	0	0

Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

	2019-06-30	2018-06-30
72 Garantikapitalbevis á 500kr i Intresseföreningen i Norrköping	36 000	36 000
Summa Långfristiga värdepappersinnehav	36 000	36 000

Not 11 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Skattekonto	27 933	27 933
Summa övriga fordringar	27 933	27 933

dw

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna ränteintäkter	4 686	3 631
Förutbetalda försäkringspremier	26 734	23 127
Förutbetalt förvaltningsarvode	41 270	38 694
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	16 488	17 712
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	138 087
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	89 177	221 251

Not 13 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Handkassa	5 446	3 000
Bankmedel	1 229 093	1 220 867
Transaktionskonto	478 110	410 058
Summa kassa och bank	1 712 649	1 633 925

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	21 028 891	21 229 824
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-117 600	-166 668
Långfristig skuld vid årets slut	20 911 291	21 063 156

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,09%	Rörligt	2 891 000	0	0	2 891 000
SWEDBANK	1,61%	2018-11-23	3 666 656	-3 583 322	83 334	0
SWEDBANK	1,70%	2020-02-25	3 000 000	0	0	3 000 000
STADSHYPOTEK	1,61%	2021-09-01	5 836 084	0	58 800	5 777 284
STADSHYPOTEK	1,92%	2022-09-01	5 836 084	0	58 800	5 777 284
STADSHYPOTEK	2,09%	2023-12-01	0	3 749 990	166 667	3 583 323
Summa			21 229 824	166 668	367 601	21 028 891

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 117 600 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 470 400kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld om 20 440 891kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

2

Not 15 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Skuld för moms	200	200
Avräkning hyror och avgifter	0	240
Clearing	0	7 405
Summa övriga skulder	200	7 845

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna räntekostnader	21 445	46 680
Upplupna elkostnader	1 053	1 281
Upplupna värmekostnader	6 746	4 788
Upplupna kostnader för renhållning	0	846
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Upplupna styrelsearvoden	52 700	52 700
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 125	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	189 110	192 362
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	289 179	308 657

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2019-06-30	2018-06-30
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	33 448 000	23 650 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

2

Styrelsens underskrifter

Norrköping 9/9-19
Ort och datum



Caroline Faleström



Anette Ohlin



Richard Andersson



Carina Swanberg



Suppleant- Maria Falk



Viktor Öhrström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-10-03



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 2018-07-01—2019-06-30.

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 2019 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 revisionssed 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 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 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, 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 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.

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 37 för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30 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 fortllöpande 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 3 oktober 2019

KPMG AB



Johan Westerdahl
Auktoriserad revisor



Monica Kulin
Förtroendevald revisor