

Årsredovisning

**Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Svärtingehus nr 2
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 716402-8792**

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Medlemsvinsten 2016

Riksbyggen Bostadsrättsförening Svärtingehus nr 2 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren. Det här året uppgick beloppet till 3 700 kronor i återbäring samt 4 048 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Svärtingehus nr 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

*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 har sitt säte i Norrköpings kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen, kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 10 768 778 kr.

Föreningen äger fastigheten Svärtinge 65:1 i Norrköpings kommun. På fastigheten finns byggnader med 29 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastighetens adress är Stugvägen 4-12 i Svärtinge.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
4	8	17

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
29	10

Total bostadsarea: 2 881 m²

Årets taxeringsvärde 18 421 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 18 421 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

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 väsentligare avtal:

Riksbyggen	Fastighetsförvaltning
TeliaSonera Sverige AB	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2016-04-26 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

<i>Ordinarie ledamöter</i>	<i>Uppgift</i>	<i>Utsedd av</i>	<i>Vald t.o.m. årsstämman</i>
Michael Wall	Ordförande	Stämman	2017
Martin Edman	Vice ordförande	Stämman	2018
Michael Berndt	Sekreterare	Stämman	2017
Emma Larsson	Ledamot	Riksbyggen	
<i>Styrelsesuppleanter</i>			
Rickard Tscharnke Karlsson		Stämman	2017
Sofia Hedman		Stämman	2018
Ulla-Britt Skärstrand		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Lena Andersson		Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Karolin Skanetofth		Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

Cecilia Tscharnke	Sammanställande	Stämman
Nicklas Tigerberg		Stämman

Studieorganisatör

Michael Berndt		Styrelsen
----------------	--	-----------

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-01-01 då den höjdes med 1 %.

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

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 742 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 72 tkr och inget underhåll.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2016 och visar på ett underhållsbehov på 2 105 tkr för de närmaste fem åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 421 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 527 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

<i>Tidigare utfört underhåll och standardförbättringar</i>	<i>År</i>	<i>Belopp tkr</i>
Fasadmålning	2011	1 755
Byte belysning, låscylindrar och tre dörrar	2014	186



Planerat underhåll	År	Belopp tkr
Markytor	2017	24
Golv i soprum	2017	16
Fönsterspröjs	2017	120
Reparation förrådsdörrar	2017	25
Byte plank	2017	400
Uteplats med grill	2017	88

Årets resultat jämfört med budget är 178 tkr bättre, vilket beror på lägre kostnader för reparationer och underhåll samt att service av frånluftsfläktar inte skett under verksamhetsåret.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 294 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 130 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 42 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer.

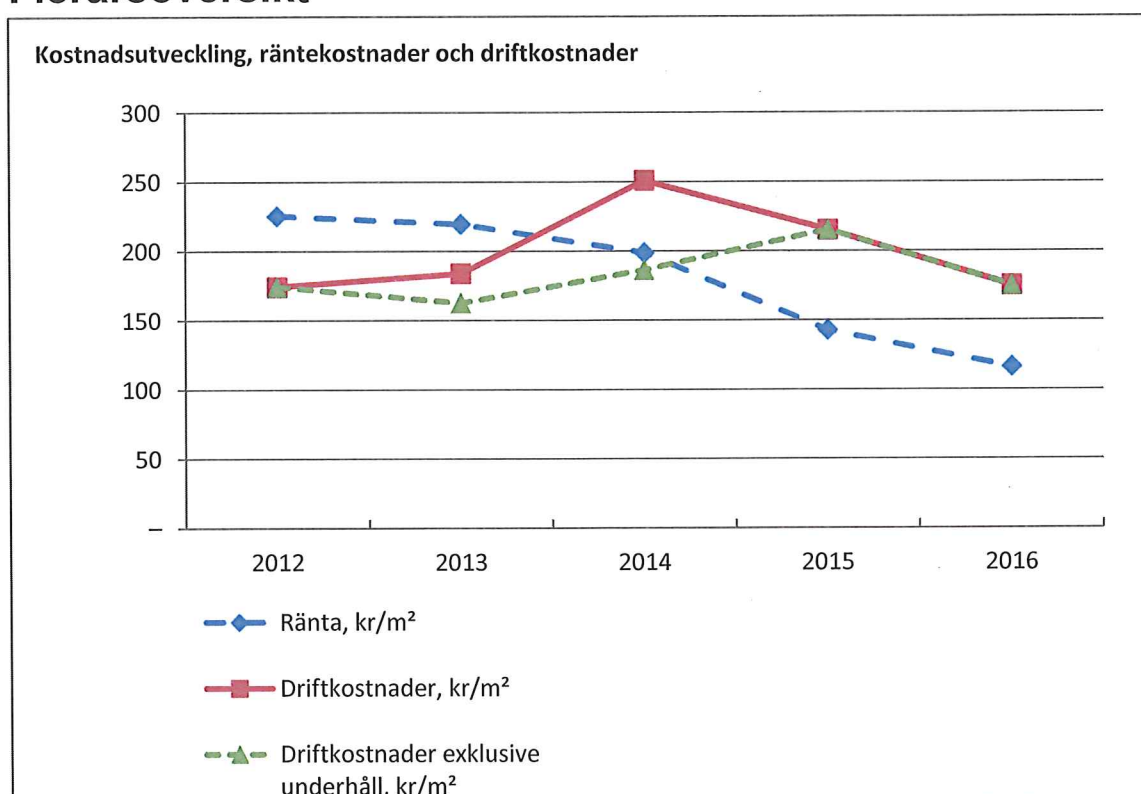
Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 40 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	2 148	2 146	2 145	2 125	2 107
Resultat efter finansiella poster	836	623	435	600	606
Resultat exklusive avskrivningar	1 130	917	729	871	868
Soliditet	34%	31%	29%	27%	24%
Likviditet	640%	651%	505%	385%	337%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	742	742	742	734	728
Driftkostnader, kr/m ²	175	215	251	184	174
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	175	215	186	163	174
Ränta, kr/m ²	116	143	199	219	225
Underhållsfond, kr/m ²	985	802	550	322	189
Lån, kr/m ²	4 904	5 001	5 088	5 186	5 365

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 049 999	2 311 904	- 352 726	622 888
Disposition enl. årsstämmobeslut			622 888	- 622 888
Reservering underhållsfond		527 000	- 527 000	
Årets resultat				836 037
Vid årets slut	4 049 999	2 838 904	- 256 838	836 037

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	270 162
Årets resultat före fondförändring	836 037
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-527 000
Summa överskott	579 200

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	200 000
Att balansera i ny räkning	379 200

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 148 286	2 145 686
Övriga rörelseintäkter	3	25 260	23 924
Summa rörelseintäkter		2 173 546	2 169 609
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	- 504 501	- 619 874
Övriga externa kostnader	5	- 175 182	- 187 916
Personalkostnader	6	- 45 579	- 47 660
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		- 294 222	- 294 222
Summa rörelsekostnader		-1 019 485	-1 149 671
Rörelseresultat		1 154 061	1 019 938
Finansiella poster			
Ränteintäkter	7	16 759	14 352
Räntekostnader		- 334 783	- 411 402
Summa finansiella poster		- 318 024	- 397 050
Resultat efter finansiella poster		836 037	622 888
Resultat före skatt		836 037	622 888
Årets resultat	8	836 037	622 888

ow

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	17 305 646	17 599 868
Summa materiella anläggningstillgångar		17 305 646	17 599 868
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	10	44 000	44 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		44 000	44 000
Summa anläggningstillgångar		17 349 646	17 643 868
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		8 724	150
Övriga fordringar		571	573
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	80 962	80 607
Summa kortfristiga fordringar		90 257	81 330
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	12	–	3 000 000
Summa kortfristiga placeringar		–	3 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	4 562 109	634 856
Summa kassa och bank		4 562 109	634 856
Summa omsättningstillgångar		4 652 366	3 716 187
SUMMA TILLGÅNGAR		22 002 012	21 360 055

2

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 049 999	4 049 999
Underhållsfond		2 838 904	2 311 904
Summa bundet eget kapital		6 888 903	6 361 903
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 256 838	- 352 726
Årets resultat		836 037	622 888
Summa fritt eget kapital		579 200	270 162
Summa eget kapital		7 468 103	6 632 065
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 17	13 806 692	14 157 328
Summa långfristiga skulder		13 806 692	14 157 328
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 17	320 800	251 000
Leverantörsskulder		100 303	69 563
Skatteskulder		18 693	14 947
Övriga skulder	15	344	19 991
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	287 077	215 160
Summa kortfristiga skulder		727 217	570 661
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 002 012	21 360 055



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid	Slutår
Byggnader	Linjär	83	2073

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	2 136 886	2 136 886
Hyror, p-platser	13 800	13 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 2 400	- 5 000
	<u>2 148 286</u>	<u>2 145 686</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Kabel-tv-avgifter	21 750	21 750
Återvunna fordringar	1 840	374
Inkassointäkter	1 670	1 800
	<u>25 260</u>	<u>23 924</u>

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	72 407	151 111
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	138 158	138 143
Vägaravgifter, arrende	12 180	12 180
Försäkringspremier	47 218	46 160
Kabel- och digital-TV	20 669	20 646
Återbäring från Riksbyggen	- 3 700	- 3 300
Obligatoriska besiktningar	–	48 453
Snö- och halkbekämpning	42 828	26 766
Förbrukningsmateriel	9 036	20 906
Vatten	84 963	72 698
El	29 104	22 761
Sophantering och återvinning	51 638	63 351
	<u>504 501</u>	<u>619 874</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	141 348	137 166
Juridiska kostnader	2 523	1 575
Arvode, yrkesrevisorer	16 125	17 500
Möteskostnader	910	8 672
Övriga förvaltningskostnader	11 002	19 723
Kreditupplysningar	1 100	1 105
Medlems- och föreningsavgifter	2 175	2 175
	<u>175 182</u>	<u>187 916</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	11 000	10 996
Sammanträdesarvoden	19 500	18 650
Arvode till valberedningen	2 600	7 800
Föreningsvald revisor	1 500	1 500
Summa	<u>34 600</u>	<u>38 946</u>
Sociala kostnader	<u>10 979</u>	<u>8 714</u>
	<u>45 579</u>	<u>47 660</u>

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.

Not 7 Ränteintäkter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen och SBAB	12 354	12 562
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	360	359
Övriga ränteintäkter	<u>4 046</u>	<u>1 431</u>
	<u>16 759</u>	<u>14 352</u>

Not 8 Årets resultat

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 836 037 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 309 037 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	29 142 300	29 142 300
Mark	<u>535 000</u>	<u>535 000</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>29 677 300</u>	<u>29 677 300</u>



Forts not 9

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader

-3 896 611 -3 602 389

Årets avskrivning byggnader

- 294 222 - 294 222

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-4 190 833 -3 896 611

Ackumulerade nedskrivningar

Ingående nedskrivningar

-8 180 821 -8 180 821

Summa ackumulerade nedskrivningar

-8 180 821 -8 180 821

Restvärde enligt plan vid årets slut

17 305 646 17 599 868

Varav

Byggnader

16 770 646 17 064 868

Mark

535 000 535 000

Taxeringsvärden

bostäder

11 809 000 11 809 000

mark

6 612 000 6 612 000

Totalt taxeringsvärde

18 421 000 18 421 000

Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

88 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen

44 000

44 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

—

827

Förutbetalda försäkringspremier

48 398

47 218

Förutbetalt förvaltningsarvode

30 841

30 841

Förutbetald kabel-tv-avgift

1 723

1 721

80 962

80 607

Not 12 Kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen

—

3 000 000

Not 13 Kassa och bank

Handkassa

3 000

3 000

Bankmedel SBAB

3 708 942

—

Förvaltningskonto i Swedbank

850 168

631 856

4 562 109

634 856

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	14 127 492	14 408 328
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 320 800	- 251 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	13 806 692	14 157 328

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,29%	2021-10-30	2 000 000		2 000 000
STADSHYPOTEK	2,07%	2017-07-30	567 000	50 400	516 600
STADSHYPOTEK	2,21%	2023-10-30	4 608 728	230 436	4 378 292
STADSHYPOTEK	2,32%	2025-03-30	7 232 600		7 232 600
			14 408 328	280 836	14 127 492

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 320 800 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 283 200 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 12 523 492 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	344	344
Skuld sociala avgifter och skatter	–	19 647
	344	19 991

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	11 000	900
Upplupna räntekostnader	49 284	50 978
Upplupna elkostnader	2 954	2 333
Upplupna kostnader för renhållning	2 211	–
Upplupna revisionsarvoden	12 500	10 500
Upplupna styrelsearvoden	34 800	3 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	174 328	147 449
	287 077	215 160

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

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

Fastighetsinteckning	25 598 000	25 598 000
Summa ställda säkerheter	25 598 000	25 598 000

Eventalförpliktelser

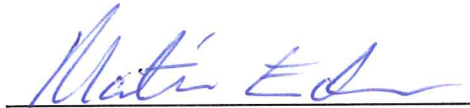
Inga Inga

2016-12-31

2015-12-31

Norrköping 2017-02-16

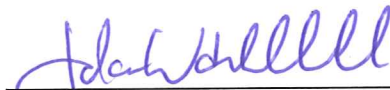

Michael Wall

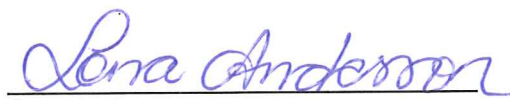

Martin Edman


Michael Berndt


Emma Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-02-28


KPMG AB
Johan Westerdahl
Auktoriserad revisor


Lena Andersson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Svärtingehus nr 2, org. nr 716402-8792

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Svärtingehus nr 2 för år 2016.

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 2016 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen 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 Svärtingehus nr 2 för år 2016 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 auktoriserad revisor 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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 28 februari 2017

KPMG AB



Johan Westerdahl
Auktoriserad revisor

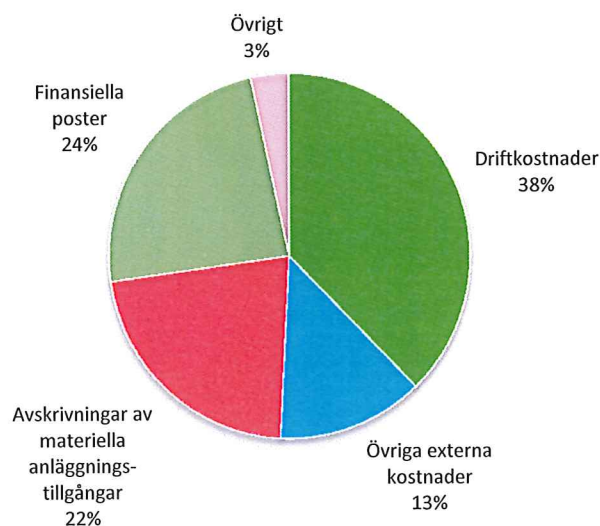


Lena Andersson
Förtroendevald revisor

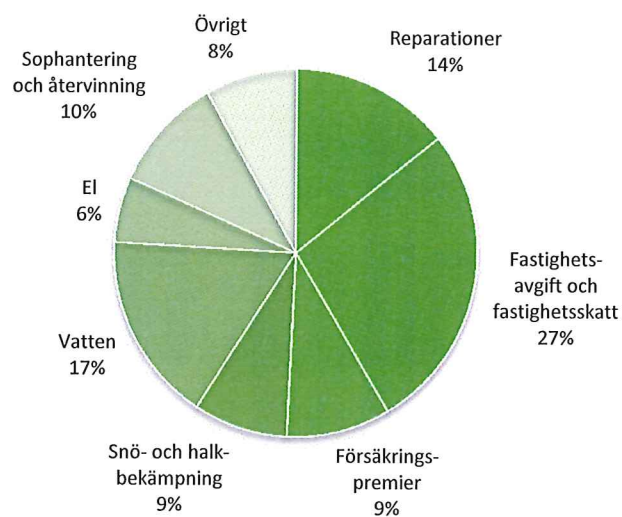
Nyckeltal

Kostnadsfördelning

	2016	2015
Driftkostnader	504 501	619 874
Övriga externa kostnader	175 182	187 916
Personalkostnader	45 579	47 660
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	294 222	294 222
Finansiella poster	318 024	397 050
Summa kostnader	1 337 508	1 546 721



Driftkostnadsfördelning	2016	2015
Reparationer	72 407	151 111
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	138 158	138 143
Vägavgifter, arrende	12 180	12 180
Försäkringspremier	47 218	46 160
Kabel- och digital-TV	20 669	20 646
Återbäring från Riksbyggen	- 3 700	- 3 300
Obligatoriska besiktningar	0	48 453
Snö- och halkbekämpning	42 828	26 766
Förbrukningsmateriel	9 036	20 906
Vatten	84 963	72 698
El	29 104	22 761
Sophantering och återvinning	51 638	63 351
Summa driftkostnader	504 501	619 874



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2016	2015
	2881	2881
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	25	52
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	48	48
Vägavgifter, arrende	4	4
Försäkringspremier	16	16
Kabel- och digital-TV	7	7
Återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Obligatoriska besiktningar	0	17
Snö- och halkbekämpning	15	9
Förbrukningsmateriel	3	7
Vatten	29	25
El	10	8
Sophantering och återvinning	18	22
Summa driftkostnader	175	215