

Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Svärtingehus nr 2

Org nr: 716402-8792



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning	8
Balansräkning.....	9
Noter	11

Bilagor

Nyckeltal

W



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Svärtingehus nr 2 får härmed
avge årsredovisning för
räkensårsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Norrköpings kommun.

Årets resultat om 340 tkr är lägre än föregående år främst p.g.a. utförda underhållsarbeten. Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på underhållsarbeten. Dock är kostnaden för reparationer lägre än föregående år.

I resultatet ingår avskrivningar med 294 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 634 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Fastighetsuppgifter

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	Summa
4	8	17	29

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.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 51 tkr och planerat underhåll för 584 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2017 och visar på ett underhållsbehov om 2 190 tkr för de närmsta fem åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 518 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	Belopp	År
Fasadmålning	1 755 tkr	2011
Byte belysning, låscylindrar och tre dörrar	186 tkr	2014

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Renovering soprum	26 tkr
Byte plank, fönsterspröjs mm	486 tkr
Uteplats	72 tkr

Planerat underhåll kommande verksamhetsår (2018)

Beskrivning	Belopp
Byte termostatventiler	210 tkr
Bastuaggregat	16 tkr
Elradiatorer	12 tkr
Värmepanna	50 tkr
Byte av ytterdörr	25 tkr
Trapphusväggar	50 tkr
Tilläggsisolering av vindar	200 tkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. stämma
Michael Wall	Ordförande	Stämman	2019
Michael Berndt	Sekreterare	Stämman	2019
Martin Edman	Vice ordförande	Stämman	2018
Michael Lindberg	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m stämma
Sofia Hedman	Stämman	2018
Richard Tscharnke Karlsson	Stämman	2018
Åsa Wessén	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Utsedd av
KPMG AB, auktoriserad	Stämman
Lena Andersson, föreningsvald	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
KPMG AB	Stämman
Karolin Skanetofth, föreningsvald	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Cecilia Tscharnke, sammankallande	Stämman
Niklas Tigerberg	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.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2014-01-01 då den höjdes med 1 %.

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 40.

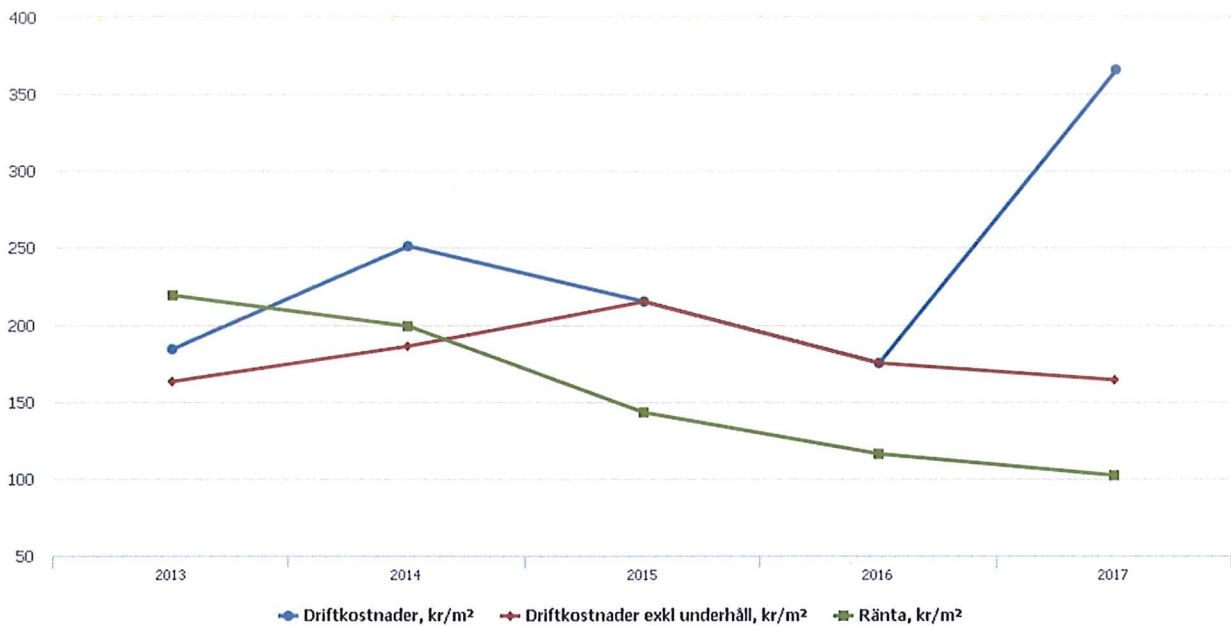
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 41.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 överlåtelse). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.



Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	2 151	2 148	2 146	2 145	2 125
Resultat efter finansiella poster	340	836	623	435	600
Resultat exklusive avskrivningar	634	1 130	917	729	871
Soliditet %	35	34	31	29	27
Likviditet %	459	640	651	505	385
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	742	742	742	742	734
Driftkostnader, kr/m²	366	175	215	251	184
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	164	175	215	186	163
Ränta, kr/m²	102	116	143	199	219
Underhållsfond, kr/m²	962	985	802	550	322
Lån, kr/m²	4 792	4 904	5 001	5 088	5 186

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

ow

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	4 049 999	2 838 904	-256 838	836 037
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		200 000	-200 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			836 037	-836 037
Reservering underhållsfond		318 000	-318 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-583 990	583 990	
Årets resultat				339 930
Vid årets slut	4 049 999	2 772 914	645 190	339 930

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	379 200
Årets resultat	339 930
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-318 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	583 990
Summa	985 120

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **985 120**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 150 707	2 148 286
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 897	25 260
Summa rörelseintäkter		2 183 604	2 173 546
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 056 517	-504 501
Övriga externa kostnader	Not 5	-174 942	-175 182
Personalkostnader	Not 6	-41 092	-45 579
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-294 222	-294 222
Summa rörelsekostnader		-1 566 773	-1 019 485
Rörelseresultat		616 831	1 154 061
Finansiella poster			
Ränteintäkter	Not 8	18 938	16 759
Räntekostnader		-295 838	-334 783
Summa finansiella poster		-276 901	-318 024
Resultat efter finansiella poster		339 930	836 037
Resultat före skatt		339 930	836 037
Årets resultat		339 930	836 037

aw

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	17 011 424	17 305 646
Summa materiella anläggningstillgångar		17 011 424	17 305 646
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	44 000	44 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		44 000	44 000
Summa anläggningstillgångar		17 055 424	17 349 646
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	8 724
Övriga fordringar		573	571
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	93 769	80 962
Summa kortfristiga fordringar		94 342	90 257
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	5 325 408	4 562 109
Summa kassa och bank		5 325 408	4 562 109
Summa omsättningstillgångar		5 419 750	4 652 366
Summa Tillgångar		22 475 174	22 002 012

aw

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	4 049 999	4 049 999	
Fond för yttre underhåll	2 772 914	2 838 904	
Summa bundet eget kapital	6 822 913	6 888 903	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	645 190	-256 838	
Årets resultat	339 930	836 037	
Summa fritt eget kapital	985 120	579 200	
Summa eget kapital	7 808 033	7 468 103	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	13 485 856	13 806 692
Summa långfristiga skulder		13 485 856	13 806 692
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	320 800	320 800
Leverantörsskulder		612 443	100 303
Skatteskulder		2 599	18 693
Övriga skulder	Not 14	17 847	344
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	227 596	287 077
Summa kortfristiga skulder		1 181 285	727 217
Summa Eget kapital och Skulder		22 475 174	22 002 012

on

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	83	2073

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 136 907	2 136 886
Hyror, p-platser	14 300	13 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-500	-2 400
Summa nettoomsättning	2 150 707	2 148 286

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Kabel-tv-avgifter	21 852	21 750
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	8 064	0
Fakturerade kostnader	890	1 670
Återvunna fordringar	2 091	1 840
Summa övriga rörelseintäkter	32 897	25 260

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-583 990	0
Reparationer	-50 896	-72 407
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-138 156	-138 158
Vägavgifter	-12 180	-12 180
Försäkringspremier	-48 398	-47 218
Kabel- och digital-TV	-23 041	-20 669
Återbäring från Riksbyggen	2 500	3 700
Snö- och halkbekämpning	-22 226	-42 828
Förbrukningsmaterial	-12 745	-9 036
Vatten	-85 003	-84 963
Fastighetsel	-27 368	-29 104
Sophantering och återvinning	-55 014	-51 638
Summa driftkostnader	-1 056 517	-504 501

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-144 404	-141 348
Övriga riskkostnader	-90	0
Arvode, yrkesrevisorer	-15 000	-16 125
Övriga förvaltningskostnader	-3 461	-11 912
Kreditupplysningar	-873	-3 623
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 064	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-101	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 175	-2 175
Bankkostnader	-775	0
Summa övriga externa kostnader	-174 942	-175 182



Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-11 000	-11 000
Sammanträdesarvoden	-19 787	-19 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 600	-4 100
Sociala kostnader	-7 705	-10 979
Summa personalkostnader	-41 092	-45 579

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-294 222	-294 222
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-294 222	-294 222

Not 8 Ränteintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering SBAB	14 836	12 354
Övriga ränteintäkter	4 102	4 406
Summa Ränteintäkter	18 938	16 759

dw

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	29 142 300	29 142 300
Mark	535 000	535 000
	29 677 300	29 677 300

Summa anskaffningsvärde vid årets slut**29 677 300 29 677 300****Ackumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	4 190 833	3 896 611
	4 190 833	3 896 611

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader

294 222 294 222

294 222 294 222**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****4 485 055 4 190 833****Ackumulerade upp- och nedskrivningar**

Ingående nedskrivningar

8 180 821 8 180 821

8 180 821 8 180 821**Restvärde enligt plan vid årets slut****17 011 424 17 305 646****Varav**

Byggnader

16 476 424 16 770 646

Mark

535 000 535 000

Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav**2017-12-31 2016-12-31**

Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen

44 000 44 000

Summa Långfristiga värdepappersinnehav**44 000 44 000****Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter****2017-12-31 2016-12-31**

Förutbetalda försäkringspremier

49 364 48 398

Förutbetalt förvaltningsarvode

37 175 30 841

Förutbetald kabel-tv-avgift

3 422 1 723

Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter

3 808 0

Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**93 769 80 962****Not 12 Kassa och bank****2017-12-31 2016-12-31**

Handkassa

3 000 3 000

Bankmedel SBAB

3 723 777 3 708 942

Transaktionskonto Swedbank

1 598 631 850 168

Summa kassa och bank**5 325 408 4 562 109**


Not 13 Skulder till kreditinstitut

2017-12-31 2016-12-31

Inteckningslån	13 806 656	14 127 492
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-320 800	-320 800
Långfristig skuld vid årets slut	13 485 856	13 806 692

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,15 %	2018-01-30	516 600	50 400	466 200
STADSHYPOTEK	1,29 %	2021-10-30	2 000 000	40 000	1 960 000
STADSHYPOTEK	2,21 %	2023-10-30	4 378 292	230 436	4 147 856
STADSHYPOTEK	2,32 %	2025-03-30	7 232 600	0	7 232 600
Summa			14 127 492	320 836	13 806 656

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 320 800 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld, av den långfristiga skulden förfaller 1 283 200 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 12 202 656 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 14 Övriga skulder

2017-12-31 2016-12-31

Medlemmarnas reparationsfonder	344	344
Skuld sociala avgifter och skatter	17 143	0
Avräkning hyror och avgifter	360	0
Summa övriga skulder	17 847	344

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2017-12-31 2016-12-31

Upplupna sociala avgifter	900	11 000
Upplupna räntekostnader	46 175	49 284
Upplupna elkostnader	3 156	2 954
Upplupna kostnader för renhållning	1 816	2 211
Upplupna revisionsarvoden	12 500	12 500
Upplupna styrelsearvoden	1 500	34 800
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	161 549	174 328
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	227 596	287 077

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

2017-12-31 2016-12-31

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	25 598 000	25 598 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

dw

Styrelsens underskrifter

SVÄRTINGE 2018-02-20

Ort och datum



Michael Wall



Michael Berndt

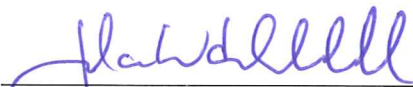


Martin Edman

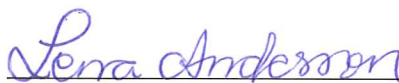


Michael Lindberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-03-12



KPMG AB
Johan Westerdahl
Auktoriserad revisor



Lena Andersson
Föreningsrevisor

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 2017.

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 2017 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 revisionssed 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 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.

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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört 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 Svärtingehus nr 2 för år 2017 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 revisionssed 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 förlöpa 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.

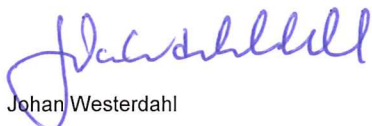
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 revisors 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 12 mars 2018

KPMG AB



Johan Westerdahl
Auktoriserad revisor



Lena Andersson
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2017-12-31	2016-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 056 517	504 501
Övriga externa kostnader	174 942	175 182
Personalkostnader	41 092	45 579
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	294 222	294 222
Finansiella poster	276 901	318 024
Summa kostnader	1 843 674	1 337 508

