allabrf.se

Riksbyggen

Årsredovisning

RIKSBYGGEN
BOSTADSRÄTTSFÖRENING
KRUKAN
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 716426-0122

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



allabrf.se

Medlemsvinsten 2016

Riksbyggen Bostadsrättsförening Krukan 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 11 500 kronor i återbäring samt 12 696 kronor i utdelning.

allabrf.se

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga

allabrf.se

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för RIKSBYGGEN BOSTADSRÄTTSFÖRENING KRUKAN 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 9 003 109 kr.

Föreningen äger fastigheten Krukan 18 i Norrköpings kommun. På fastigheten finns byggnader med 92 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1986. Fastighetens adress är Sandgatan 13 A-C och Bredgatan 8 A-B, 10, 12 samt Garvegatan 13 i Norrköping.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
1	45	26	20

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
10	33	12

Total bostadsarea:	6 729 m²
Total lokalarea:	120 m²
Årets taxeringsvärde	66 665 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	57 401 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Otis AB	Hisservice
Norrköpings Bevakningstjänst	Störningsjour
Canal Digital AB	Kabel-TV
Crawford	Portservice

Efter den senaste stämman 2016-04-20 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Annika Frodin	Ordförande	Stämman	2017
Tufan Tanriverdi	Vice ordförande	Stämman	2018
Daniella Aman	Sekreterare	Stämman	2018
Stefan Kronqvist	Ledamot	Stämman	2017
Carl Andersson	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Ilija Naumov		Stämman	2017
Mikael Hollertz		Stämman	2017
Marcus Danielsson		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		
Maria Andersson		Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Revisorssuppleanter		
Malin Andersson		Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Valberedning		
Erik Kihl		Stämman
Ulf Unnervik		Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2004-01-01 då den höjdes med 1,5 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 762 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 112 tkr och planerat underhåll för 1 607 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juli 2015 och visar på ett underhållsbehov på 688 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 599 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll och standardförbättringar	År
Ventilationsaggregat	2011-2012
Byte av värmeväxlare	2013
Inköp av tvättmaskin	2013
OVK	2014
Torktumlare	2015

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Fönsterrenovering	1 607

Planerat underhåll	År
Värmeanläggning	2017
OKV-besiktning	2017

Årets resultat är lägre än föregående år. Förändringen beror främst på ökade driftkostnader.
Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på ökade underhållskostnader i form av en omfattande fönsterrenovering. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. att ett lån har omsatts.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 304% till 193%.

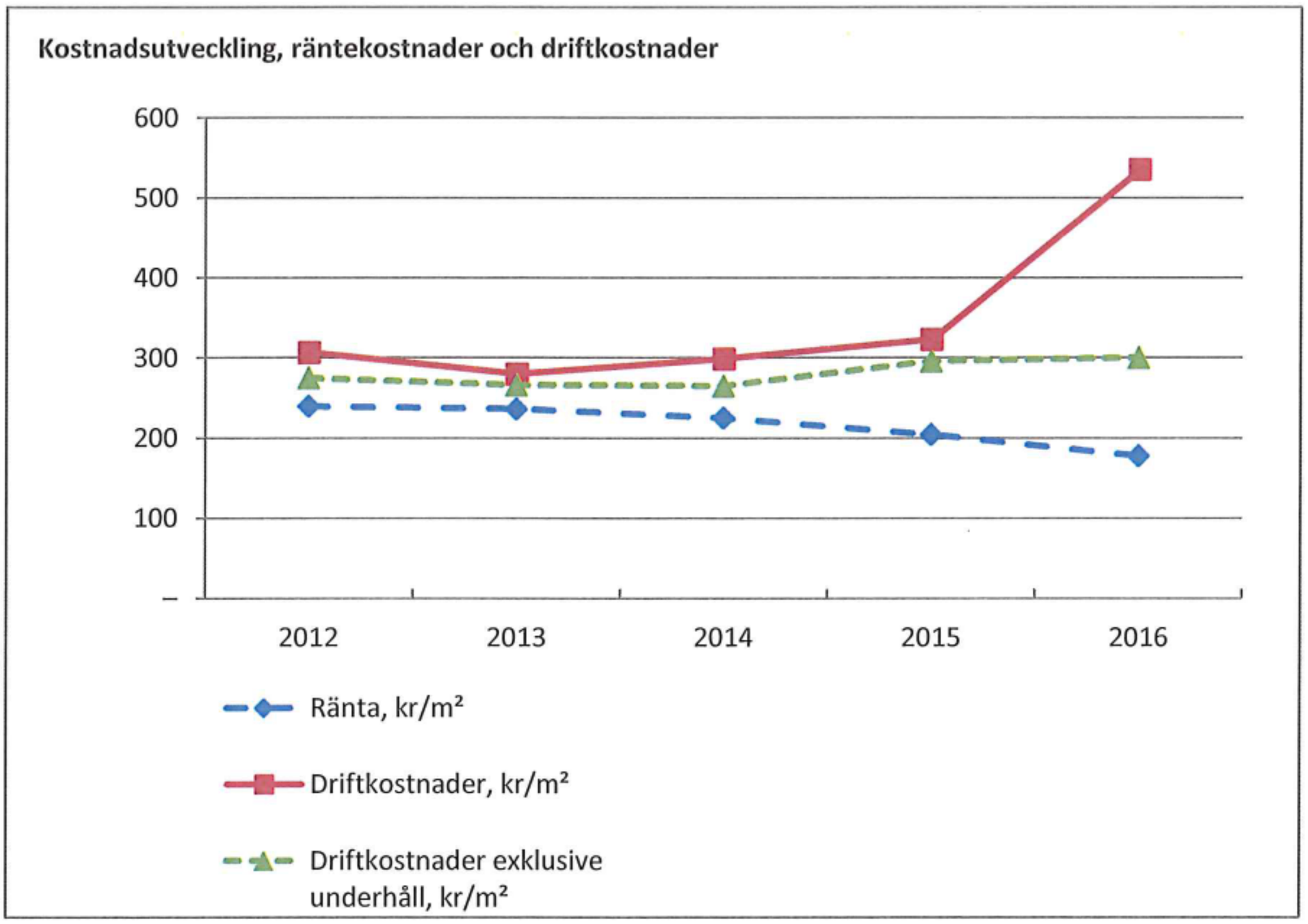
I resultatet ingår avskrivningar med 606 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -223 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 124 personer.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer.
Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 125 personer.
Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9).
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	5 547	5 519	5 317	5 319	5 317
Resultat efter finansiella poster	- 830	428	397	520	360
Resultat exklusive avskrivningar	- 223	1 051	984	1 053	885
Balansomslutning	41 860	43 191	43 582	43 478	43 436
Soliditet	10%	12%	11%	10%	9%
Likviditet	193%	304%	280%	296%	264%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	762	762	762	762	762
Driftkostnader, kr/m²	535	323	299	280	307
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	300	296	265	266	275
Ränta, kr/m²	178	204	225	237	240
Underhållsfond, kr/m²	538	686	633	587	522
Lån, kr/m²	5 286	5 376	5 462	5 542	5 619

*Nettoomsättningen har justerats så att även elavgifter ingår i beräkningen.

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 + lokalareor som beräkningsgrund.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems-insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	204 591	4 695 025	- 160 774	428 402
Disposition enl. årsstämmobeslut			428 402	- 428 402
Reservering underhållsfond		599 000	- 599 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 606 500	1 606 500	
Årets resultat				- 829 682
Vid årets slut	204 591	3 687 525	1 275 128	- 829 682

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	267 628
Årets resultat före fondförändring	-829 682
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-599 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 606 500
Summa överskott	445 446

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	445 446

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	5 546 666	5 518 985
Övriga rörelseintäkter	3	7 190	12 215
Summa rörelseintäkter		5 553 856	5 531 200
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-3 663 840	-2 210 960
Övriga externa kostnader	5	- 808 685	- 788 969
Personalkostnader	6	- 121 609	- 108 384
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	- 606 399	- 622 499
Summa rörelsekostnader		-5 200 533	-3 730 812
Rörelseresultat		**353 323**	**1 800 388**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	35 083	27 893
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 218 088	-1 399 879
Summa finansiella poster		-1 183 005	-1 371 986
Resultat efter finansiella poster		**- 829 682**	**428 402**
Resultat före skatt		**- 829 682**	**428 402**
Årets resultat	9	**- 829 682**	**428 402**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	37 663 160	37 183 584
Installationer	11	287 800	323 775
Summa materiella anläggningstillgångar		37 950 960	37 507 359
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	138 000	138 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		138 000	138 000
Summa anläggningstillgångar		**38 088 960**	**37 645 359**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		320	353
Övriga fordringar	13	37 884	807
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	374 537	368 665
Summa kortfristiga fordringar		412 741	369 825
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	15	–	4 100 000
Summa kortfristiga placeringar		–	4 100 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	3 357 923	1 075 397
Summa kassa och bank		3 357 923	1 075 397
Summa omsättningstillgångar		**3 770 664**	**5 545 222**
SUMMA TILLGÅNGAR		**41 859 624**	**43 190 581**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		204 591	204 591
Underhållsfond		3 687 525	4 695 025
Summa bundet eget kapital		3 892 116	4 899 616
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 275 128	- 160 774
Årets resultat		- 829 682	428 402
Summa fritt eget kapital		445 446	267 628
Summa eget kapital		**4 337 562**	**5 167 244**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17,20	35 572 057	36 199 180
Summa långfristiga skulder		35 572 057	36 199 180
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17,20	630 444	620 025
Leverantörskulder		492 847	376 557
Skatteskulder		9 839	7 516
Övriga skulder	18	59 668	63 347
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	757 207	756 712
Summa kortfristiga skulder		1 950 005	1 824 157
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**41 859 624**	**43 190 581**

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med 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	75	2075
Standardförbättringar			
Ombyggnad lokal till lägenhet	Linjär	45	2053
Fönsterrenovering	Linjär	30	2046
Installationer			
Installation indviduell elmätning	Linjär	10	2024

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

allabrf.se

Belopp i kr om inget annat anges.

	2016-12-31	2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	5 126 642	5 126 654
Hyror, lokaler	23 880	23 880
Hyror, garage	138 600	138 588
Hyror, p-platser	28 800	28 800
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	–	- 70
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	–	- 307
Elavgifter	228 744	201 440
	5 546 666	5 518 985

I år redovisas elavgifter så att de ingår i nettoomsättningen. Tidigare har dessa avgifter redovisats som övriga rörelseintäkter. Även jämförelsetalen har justerats till den nya principen.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Övriga lokalintäkter	6 000	300
Återvunna fordringar	450	11 840
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	–	- 1 925
Inkassointäkter	540	1 400
Övriga rörelseintäkter	200	600
	7 190	12 215

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	112 082	161 275
Underhåll	1 606 500	183 750
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	125 306	122 366
Vägavgifter, arrende	24 340	24 320
Försäkringspremier	58 944	57 013
Kabel- och digital-TV	186 602	186 083
Fastighetsskötsel	6 469	2 920
Återbäring från Riksbyggen	- 11 500	- 16 400
Obligatoriska besiktningar	20 550	38 708
Snö- och halkbekämpning	9 556	18 486
Förbrukningsmateriel	2 201	10 122
Vatten	286 079	267 844
El	503 580	445 188
Uppvärmning	591 340	538 262
Sophantering och återvinning	141 791	171 023
	3 663 840	2 210 960

allabrf.se

	2016-12-31	2015-12-31

Not 5 Övriga externa kostnader

Ekonomisk förvaltning (extra debitering)	–	6 890
Förvaltningsarvode	766 784	726 654
Juridiska kostnader	1 275	675
Arvode, yrkesrevisorer	15 125	18 375
Möteskostnader	3 041	9 220
Övriga förvaltningskostnader	8 284	11 616
Telefon och porto	2 776	2 864
Medlems- och föreningsavgifter	6 900	6 900
GPRS-kostnad	4 500	4 750
Bankkostnader	–	1 025
	808 685	788 969

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	44 500	44 500
Sammanträdesarvoden	39 600	33 920
Arvode till valberedningen	–	2 560
Övriga ersättningar	5 058	–
Föreningsvald revisor	6 320	5 000
Utbildning, förtroendevalda	3 256	625
Summa	98 734	86 605
Sociala kostnader	22 875	21 779
	121 609	108 384

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	559 250	559 250
Anslutningsavgifter	–	16 100
Standardförbättringar	11 174	11 174
Installationer (IMD)	35 975	35 975
	606 399	622 499

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen & Collector	22 314	21 882
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	57	1 779
Övriga ränteintäkter	12 712	4 232
	35 083	27 893

	2016-12-31	2015-12-31

Not 9 Årets resultat

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till - 829 682 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 177 818 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 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	38 739 000	38 739 000
Mark	3 204 000	3 204 000
Anslutningsavgifter	161 000	268 925
Standardförbättringar	507 405	507 405
	42 611 405	42 719 330
Årets anskaffningar		
Anslutningsavgifter	–	- 107 925
Standardförbättringar	1 050 000	–
	1 050 000	- 107 925
Summa anskaffningsvärden	43 661 405	42 611 405
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 184 005	-4 624 755
Anslutningsavgifter	- 161 000	- 144 900
Standardförbättringar	- 82 816	- 71 642
	-5 427 821	-4 841 297
Årets avskrivning byggnader	- 559 250	- 559 250
Årets avskrivning anslutningsavgifter	–	- 16 100
Årets avskrivning standardförbättringar	- 11 174	- 11 174
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 998 245	-5 427 821
Restvärde enligt plan vid årets slut	37 663 160	37 183 584
Varav		
Byggnader	32 995 745	33 554 995
Mark	3 204 000	3 204 000
Standardförbättringar	1 463 415	424 589
Taxeringsvärden		
bostäder	65 800 000	56 600 000
lokaler	865 000	801 000
Totalt taxeringsvärde	66 665 000	57 401 000
varav byggnader	*49 673 000*	*44 673 000*

allabrf.se

	2016-12-31	2015-12-31
Not 11 Installationer		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Installationer på egen fastighet	359 750	359 750
Summa anskaffningsvärden	359 750	359 750
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	- 35 975	–
	- 35 975	–
Årets avskrivningar		
Installationer	- 35 975	- 35 975
	- 35 975	- 35 975
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 71 950	- 35 975
Restvärde enligt plan vid årets slut	287 800	323 775
Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav		
276 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	138 000	138 000
	138 000	138 000
Not 13 Övriga fordringar		
Skattekonto	1 106	807
Försäkringsfordringar	36 778	–
	37 884	807
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupna ränteintäkter	–	1 032
Förutbetalda försäkringspremier	66 838	58 944
Förutbetalt förvaltningsarvode	191 411	191 696
Förutbetald kabel-tv-avgift	47 054	47 015
Övriga förutbetalda kostnader	63 077	63 893
Förutbetald tomträttsavgäld	6 157	6 085
	374 537	368 665
Not 15 Kortfristiga placeringar		
Likviditetsplacering via Riksbyggen	–	4 100 000
	–	4 100 000
Not 16 Kassa och bank		
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel Collector	2 569 178	–
Förvaltningskonto i Swedbank	783 745	1 070 397
	3 357 923	1 075 397

allabrf.se

	2016-12-31	2015-12-31

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	36 202 501	36 819 205
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 630 444	- 620 025
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	35 572 057	36 199 180

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	1,95%	2021-02-19	7 255 647	100 785	7 154 862
SBAB BANK AB	5,23%	2017-03-30	8 127 408	65 919	8 061 489
STADSHYPOTEK	1,16%	2019-03-30	4 668 650		4 668 650
STADSHYPOTEK	1,49%	2020-03-30	8 555 000		8 555 000
STADSHYPOTEK	3,64%	2018-09-30	8 212 500	450 000	7 762 500
			36 819 205	**616 704**	**36 202 501**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 630 444 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 521 776 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 33 050 281 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Övriga skulder

Depositionsavgifter	15 500	15 500
Skuld sociala avgifter och skatter	44 168	43 202
Clearing (felinbetald avgift)	–	4 645
	59 668	63 347

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	2 344	2 344
Upplupna räntekostnader	170 031	185 924
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	3 814
Upplupna elkostnader	48 098	42 775
Upplupna värmekostnader	88 675	79 680
Upplupna kostnader för renhållning	1 879	–
Upplupna revisionsarvoden	13 000	13 000
Upplupna styrelsearvoden	7 560	7 560
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	5 204
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	425 620	416 411
	757 207	756 712

allabrf.se

	2016-12-31	2015-12-31

Not 20 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

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

Fastighetsinteckning	48 400 000	48 400 000
Summa ställda säkerheter	**48 400 000**	**48 400 000**
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Norrköping den 20 februari 2017

Annika Frodin

Tufan Tanriverdi

Daniella Aman

Stefan Kronqvist

Carl Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-03-01

KPMG AB
Johan Westerdahl
Auktoriserad revisor

Maria Andersson
Revisor

allabrf.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Krukan, org. nr 716426-0122

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Krukan 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 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 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. Risken 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 att utföra 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.

allabrf.se

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 Krukan 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 1 mars 2017

KPMG AB

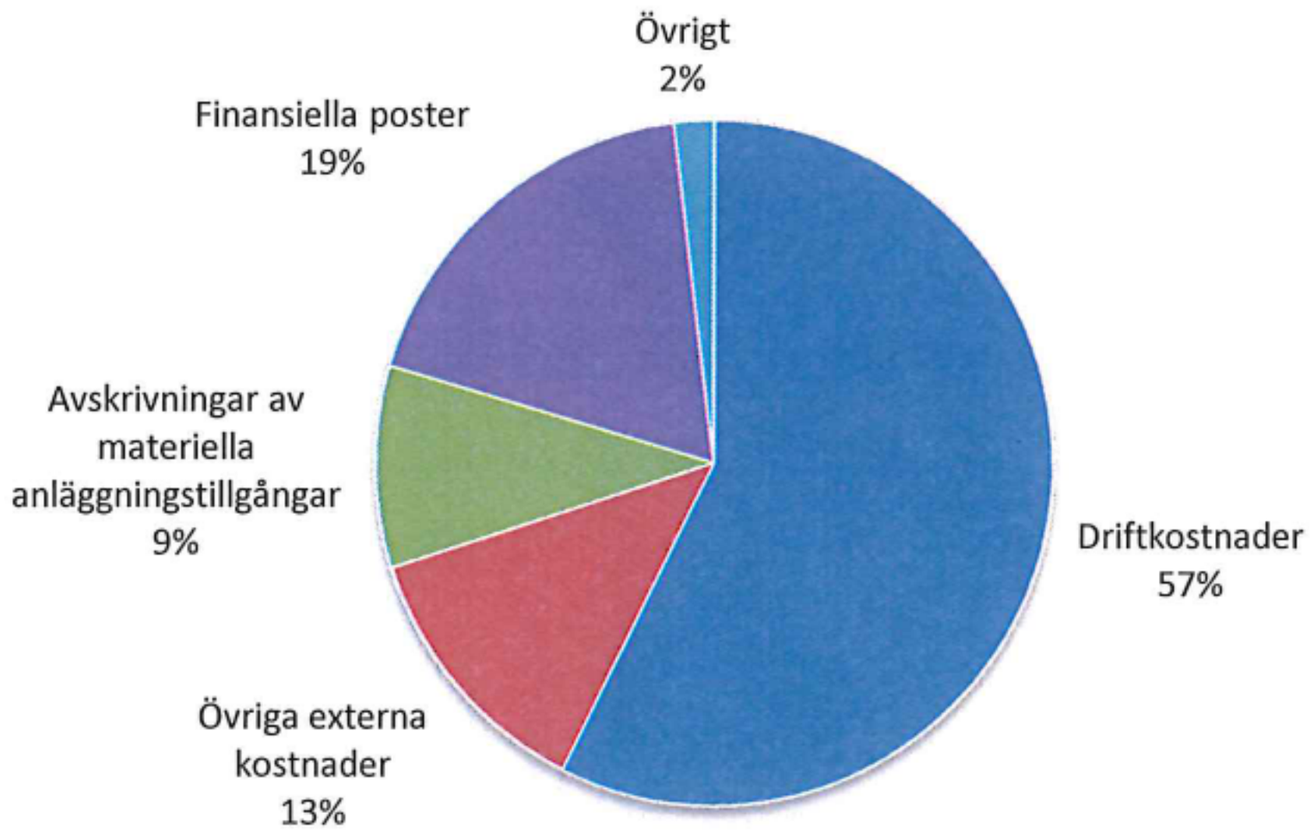
Johan Westerdahl
Auktoriserad revisor

Maria Andersson
Förtroendevald revisor

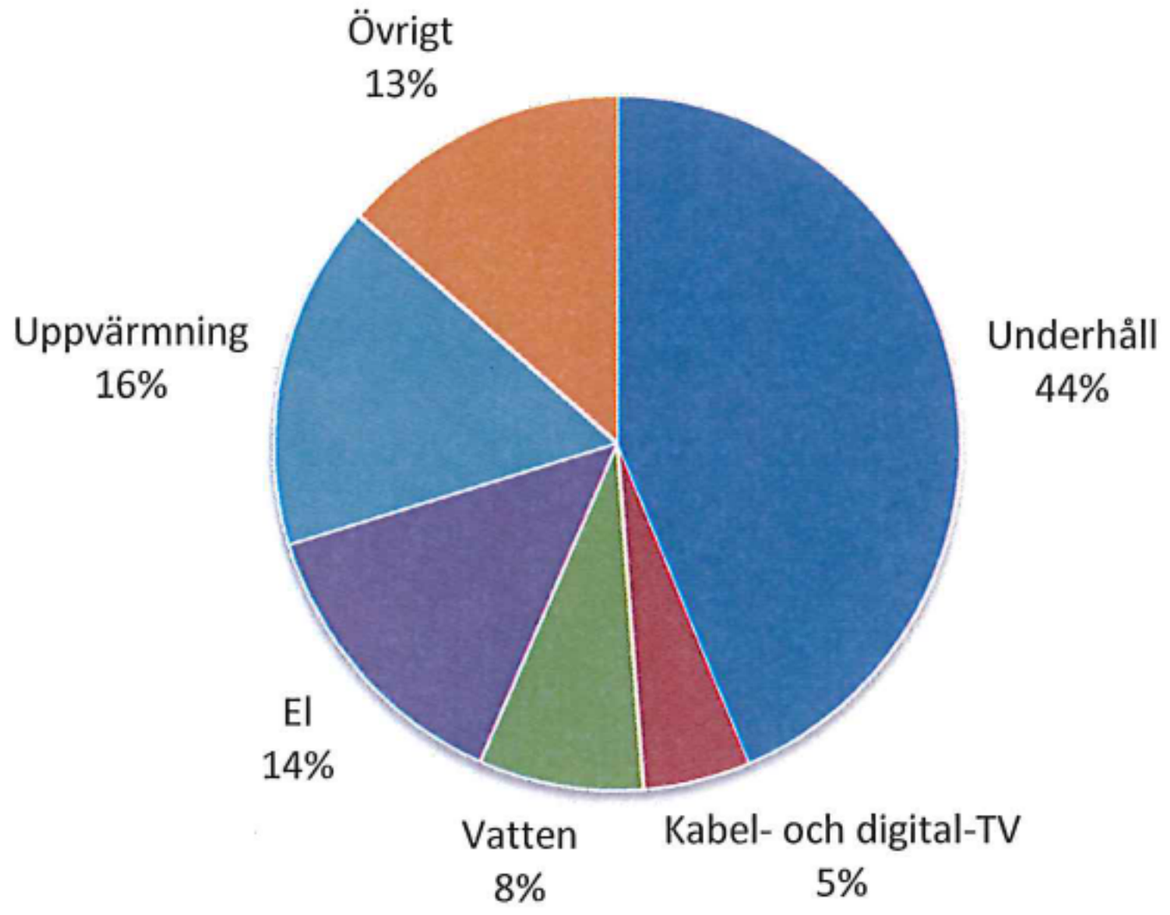
allabrf.se

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	3 663 840	2 210 960
Övriga externa kostnader	808 685	788 969
Personalkostnader	121 609	108 384
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	606 399	622 499
Finansiella poster	1 183 005	1 371 986
Summa kostnader	**6 383 538**	**5 102 798**



Driftkostnadsfördelning	2016	2015
Reparationer	112 082	161 275
Underhåll	1 606 500	183 750
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	125 306	122 366
Vägavgifter, arrende	24 340	24 320
Försäkringspremier	58 944	57 013
Kabel- och digital-TV	186 602	186 083
Fastighetsskötsel	6 469	2 920
Återbäring från Riksbyggen	- 11 500	- 16 400
Obligatoriska besiktningar	20 550	38 708
Snö- och halkbekämpning	9 556	18 486
Förbrukningsmateriel	2 201	10 122
Vatten	286 079	267 844
El	503 580	445 188
Uppvärmning	591 340	538 262
Sophantering och återvinning	141 791	171 023
Summa driftkostnader	**3 663 840**	**2 210 960**



allabrf.se

Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2016	2015
BOA+LOA (kvm):	6849	6849
	Kr / kvm	**Kr / kvm**
Reparationer	16	24
Underhåll	235	27
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	18	18
Vägavgifter, arrende	4	4
Försäkringspremier	9	8
Kabel- och digital-TV	27	27
Fastighetsskötsel	1	0
Återbäring från Riksbyggen	-2	-2
Obligatoriska besiktningar	3	6
Snö- och halkbekämpning	1	3
Förbrukningsmateriel	0	1
Vatten	42	39
El	74	65
Uppvärmning	86	79
Sophantering och återvinning	21	25
Summa driftkostnader	**535**	**323**

allabrf.se

RIKSBYGGEN BRF KRUKAN

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RIKSBYGGEN BOSTADSRÄTTSFÖRENING KRUKAN i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet