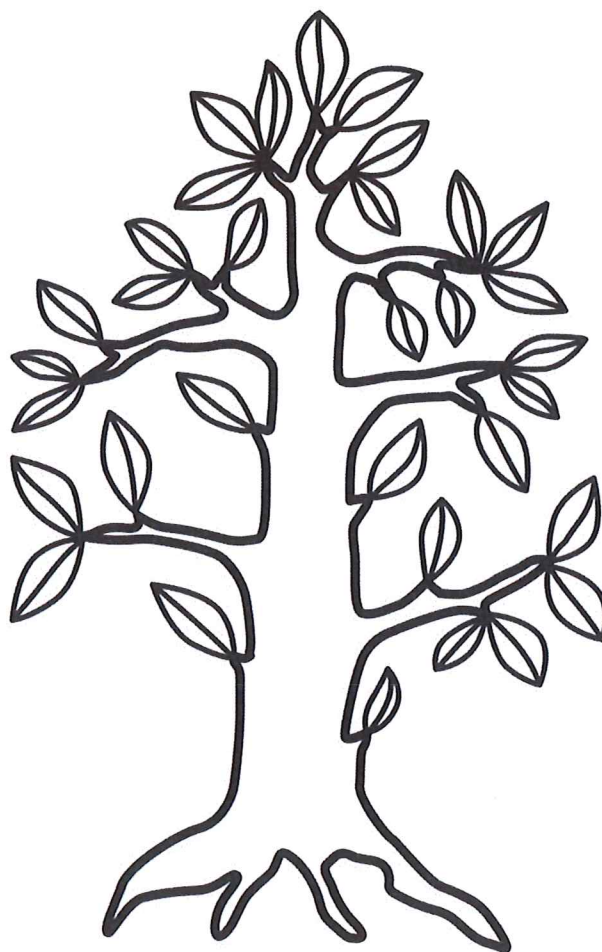

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Åbyhus nr 1

Org nr: 725000-3527

2016-07-01 – 2017-06-30



Innehållsförteckning

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

Bilagor (utgör ej föremål för revision)
Nyckeltal

ow



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Åbyhus nr 1 får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret 2016-07-01 till 2017-06-30

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 lägre än föregående år p.g.a. det planliga stambyte som skett under verksamhetsåret.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på stambyte. Bortsett från stambytet har driftkostnaderna minskat, p.g.a. minskade kostnader för reparationer och uppvärmning m.m. Räntekostnaderna har ökat, p.g.a. nya lån i samband med stambyte.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 345 % till 123 %

I resultatet ingår avskrivningar med 596 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -25 560 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kvarntorp Borgargård 1:220 i Norrköpings Kommun. På fastigheten finns 6 byggnader med 92 lägenheter uppförda. Dessutom uthyres 3 lokaler, 1 varmgarage, 58 parkeringsplatser med eluttag, 10 parkeringsplatser med eluttag under tak, 18 parkeringsplatser utan eluttag samt 2 förråd. Byggnaderna är uppförda 1966-1967. Fastighetens adress är Katrineholmsvägen 2, 4, 6, 8, 10 och Nyköpingsvägen 31 i Åby.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

Årets taxeringsvärde 29 692 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 29 692 000 kr

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
20	18	36	18	92
Total bostadsarea:	6 522 m ²			
Total lokalarea:	111 m ²			

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
Fastighetservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Hisservice	Otis AB och Nordisk Hiss
TV, Telefoni, bredband	B2 Bredband AB

Teknisk status

Årets underhåll:

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 158 tkr och planerat underhåll för 28 048 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 574 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 658 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Balkongrenovering	2010	6 386 tkr
Anslutningsavgifter	2013	109 tkr
Entrépartier	2014	269 tkr
Hissrenovering	2015	2 035 tkr
Markytor	2015	307 tkr
Byte armaturer	2016	117 tkr
Fasader	2016	206 tkr

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Stambyte	28 048

aw

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Britt Wiesner	Ordförande	Utsedd av stämman	2018
Lars Andersson	Vice Ordförande	Utsedd av stämman	2018
Agneta Edberg	Sekreterare	Utsedd av stämman	2017
Rosita Filipsson	Ledamot	Utsedd av stämman	2017
Jonny Blix, Riksbyggen	Ledamot		

Styrelsuppleanter	Kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Harry Jessen	Utsedd av stämman	2018
Niklas Ljung	Utsedd av stämman	2017
Ulla-Britt Skärstrand, Riksbyggen		

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Kommentar
Oskar Vahter	Revisor	Utsedd av stämman
KPMG AB	Auktoriserad Revisor	Utsedd av stämman

Revisorssuppleanter	Kommentar
Inge Rosen	Utsedd av stämman

Valberedning	Kommentar
Sven-Åke Hjort, sammankallande	Utsedd av stämman
Inger Arvidsson	Utsedd av stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har stambyte genomförts, vilket har medfört en kostnad på 28 048 tkr. Stambytet har finansierats med nya banklån om 25 000 tkr och resterande 3 048 tkr från egna bankkonton.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 122 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 123 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

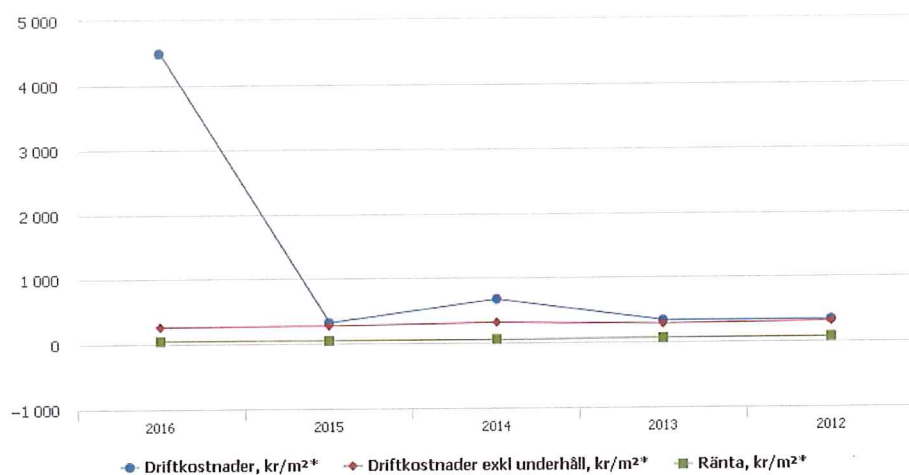
Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12). Föreningens samtliga lägenheter är upplupna med bostadsrätt.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-07-01 då den höjdes med 21,42 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 857 kr/m²/år.

aw

Flerårsöversikt



Nyckeltal	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014	2012/2013
Nettoomsättning	5 784	4 762	4 588	4 578	4 451
Resultat efter finansiella poster	-26 156	580	-1 988	427	375
Balansomslutning	22 364	15 155	15 333	17 394	17 264
Soliditet %	neg	28	24	33	30
Likviditet %	123	345	275	438	432
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	857	705	685	685	668
Driftkostnader, kr/m²	4 489	320	674	337	339
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	260	271	315	284	312
Ränta, kr/m²	46	43	54	64	72
Underhållsfond, kr/m²	289	462	415	650	608
Lån, kr/m²	5 167	1 464	1 529	1 589	1 643

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.

ju

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	659 922	3 061 452	-36 532	580 174
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		200 000	-200 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			580 174	-580 174
Reservering underhållsfond		658 000	-658 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 000 000	2 000 000	
Årets resultat				-26 155 843
Vid årets slut	659 922	1 919 452	1 685 642	-26 155 843

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	343 643
Årets resultat	-26 155 843
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-658 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 000 000
Summa	-24 470 200
Att balansera i ny räkning	-24 470 200

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

aw

Resultaträkning

Belopp i SEK		2016-07-01 - 2017-06-30	2015-07-01 - 2016-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 783 551	4 762 347
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 051	4 150
Summa rörelseintäkter		5 785 602	4 766 497
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-29 773 522	-2 120 528
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 197 573	-1 142 817
Personalkostnader	Not 6	-94 609	-72 893
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-595 596	-595 595
Summa rörelsekostnader		-31 661 300	-3 931 834
RÖRELSERESULTAT		-25 875 699	834 663
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	26 911	27 596
Räntekostnader		-307 055	-282 085
Summa finansiella poster		-280 144	-254 489
Resultat efter finansiella poster		-26 155 843	580 174
Resultat före skatt		-26 155 843	580 174
Årets resultat		-26 155 843	580 174

ow

Balansräkning

Belopp i SEK		2017-06-30	2016-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	8 796 840	9 392 436
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 796 840	9 392 436
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	184 000	184 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		184 000	184 000
Summa anläggningstillgångar		8 980 840	9 576 436
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	0	700
Övriga fordringar	Not 13	6 287 014	932
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	373 462	346 567
Summa kortfristiga fordringar		6 660 476	348 199
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	6 722 814	5 230 147
Summa kassa och bank		6 722 814	5 230 147
Summa omsättningstillgångar		13 383 290	5 578 345
SUMMA TILLGÅNGAR		22 364 129	15 154 781

ow

Balansräkning

Belopp i SEK	2017-06-30	2016-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	659 922	659 922	
Fond för yttre underhåll	1 919 452	3 061 452	
Summa bundet eget kapital	2 579 374	3 721 374	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 685 643	-36 532	
Årets resultat	-26 155 843	580 174	
Summa fritt eget kapital	-24 470 200	543 643	
Summa eget kapital	-21 890 826	4 265 017	
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16,19	33 331 011	9 272 490
Summa långfristiga skulder		33 331 011	9 272 490
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16,19	943 000	440 000
Leverantörsskulder		3 206 975	353 447
Skatteskulder		25 685	16 185
Övriga skulder	Not 17	173 219	234 422
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	6 575 065	573 220
Summa kortfristiga skulder		10 923 944	1 617 274
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	22 364 129	15 154 781	

aw

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningsprinciper	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2066
<i>Tillkommande utgifter</i>			
Tak, hissar, energibesparingsåtgärder	Linjär	40	2028
Fönsterbyte	Linjär	40	2038
Balkonger	Linjär	20	2029
<i>Anslutningsavgifter</i>			
Anslutningsavgifter	Linjär	10	2022

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Not 2 Nettoomsättning

	2016/2017	2015/2016
Årsavgifter, bostäder	5 586 963	4 601 270
Hyror, lokaler	12 018	11 976
Hyror, garage	3 000	2 400
Hyror, p-platser	194 939	147 500
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-13 799	-1 228
Bränsleavgifter, bostäder	429	429
Summa Nettoomsättning	5 783 551	4 762 347

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016/2017	2015/2016
Fakturerade kostnader	360	900
Återvunna fordringar	131	0
Övriga rörelseintäkter	1 560	3 250
Summa Övriga rörelseintäkter	2 051	4 150

ok

Not 4 Driftkostnader

	2016/2017	2015/2016
Underhåll	-28 048 403	-323 500
Reparationer	-157 650	-186 398
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-89 720	-89 720
Vägavgifter	-33 120	-33 120
Försäkringspremier	-80 731	-74 714
Kabel- och digital-TV	-86 020	-93 840
Återbäring från Riksbyggen	21 300	27 000
Obligatoriska besiktningar	-19 888	-36 796
Snö- och halkbekämpning	-1 900	-11 494
Förbrukningsmaterial	-5 110	-3 223
Vatten	-249 498	-247 352
Fastighetsel	-209 387	-209 960
Uppvärmning	-737 130	-744 549
Sophantering och återvinning	-76 265	-92 863
Summa Driftkostnader	-29 773 522	-2 120 528

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016/2017	2015/2016
Förvaltningsarvode administration	-1 113 967	-1 081 342
IT-kostnader	-7 820	0
Arvode, yrkesrevisorer	-16 250	-18 000
Övriga förvaltningskostnader	-39 543	-31 658
Kreditupplysningar	-1 660	-1 350
Kontorsmateriel	-800	0
Telefon och porto	-3 998	-3 337
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-200	0
Medlems- och föreningsavgifter	-6 900	-6 900
Bankkostnader	-135	-230
Övriga externa kostnader	-6 300	0
Summa Övriga externa kostnader	-1 197 573	-1 142 817

Not 6 Personalkostnader

	2016/2017	2015/2016
Styrelsearvoden	-25 000	-25 000
Sammanträdesarvoden	-51 300	-34 320
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 025	-3 350
Övriga personalkostnader	0	-625
Summa Personalkostnader	-80 325	-63 295
Sociala kostnader	-14 284	-9 598
	-94 609	-72 893

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.

ow

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2016/2017	2015/2016
Avskrivning Byggnader	-43 056	-43 056
Avskrivning Anslutningsavgifter	-10 944	-10 944
Avskrivning Tillkommande utgifter	-541 596	-541 595
Summa Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-595 596	-595 595

Not 8 Ränteintäkter och liknande poster

	2016/2017	2015/2016
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	16 928	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	9 983	10 489
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	154
Övriga ränteintäkter	0	16 953
Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	26 911	27 596

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-06-30	2016-06-30
Vid årets början		
Byggnader	6 967 000	6 967 000
Mark	200 000	200 000
Anslutningsavgifter	220 678	220 678
Tillkommande utgifter	11 585 753	11 585 753
Summa	18 973 431	18 973 431

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	4 814 342	4 771 286
Anslutningsavgifter	154 995	144 051
Tillkommande utgifter	4 611 658	4 070 063
Summa	9 580 995	8 985 400

Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	43 056	43 056
Årets avskrivning anslutningsavgifter	10 944	10 944
Årets avskrivning tillkommande utgifter	541 596	541 595
Summa	595 596	595 595
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	10 176 591	9 580 995

Restvärde enligt plan vid årets slut	8 796 840	9 392 436
--------------------------------------	-----------	-----------

Varav		
Byggnader	2 109 602	2 152 658
Mark	200 000	200 000
Anslutningsavgifter	54 739	65 683
Tillkommande utgifter	6 432 499	6 974 095

aw

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2017-06-30	2016-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	28 319	28 319
Summa	28 319	28 319

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-28 319	-28 319
Summa	- 28 319	- 28 319

Akkumulerade avskrivningar

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 28 319	- 28 319
--	----------	----------

Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
--------------------------------------	---	---

Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

	2017-06-30	2016-06-30
Garantikapitalbevis Riksbyggen Intresseförening	184 000	184 000
Summa Långfristiga värdepappersinnehav	184 000	184 000

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-06-30	2016-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	0	200
Kundfordringar	0	500
Summa Kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	700

Not 13 Övriga fordringar

	2017-06-30	2016-06-30
Skattekonto	931	932
kortfristiga lånefordringar	6 281 505	0
Övriga kortfristiga fordringar	4 578	0
Summa Övriga fordringar	6 287 014	932

aw

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Upplupna ränteintäkter	0	986
Förutbetalda försäkringspremier	42 687	38 045
Förutbetalt förvaltningsarvode	281 647	275 336
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	15 640	15 640
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 488	16 560
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	373 462	346 567

Not 15 Kassa och bank

	2017-06-30	2016-06-30
Bankmedel	4 010 970	4 000 000
Transaktionskonto	2 711 844	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	1 230 147
Summa Kassa och bank	6 722 814	5 230 147

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-06-30	2016-06-30
Inteckningslån	34 274 011	9 712 490
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-943 000	-440 000
Långfristig skuld vid årets slut	33 331 011	9 272 490

Långgivare	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amorteringar	Nya lån/ Omsatta lån	Utgående skuld
SWEDBANK	2,93%	2017-04-25	448 430	42 042	-406 388	0
STADSHYPOTEK	1,58%	2022-04-30	0	0	406 388	406 388
STADSHYPOTEK	1,43%	2022-04-30	159 248	19 908	0	139 340
STADSHYPOTEK	1,24%	2019-04-30	1 008 908	73 184	0	935 724
STADSHYPOTEK	1,28%	2020-09-01	2 127 960	43 208	0	2 084 752
STADSHYPOTEK	1,04%	2019-04-30	370 700	37 072	0	333 628
STADSHYPOTEK	1,18%	2021-09-01	1 957 120	60 339	0	1 896 781
STADSHYPOTEK	1,35%	2021-12-01	2 280 124	102 726	0	2 177 398
STADSHYPOTEK	1,51%	2022-01-30	0	0	6 250 000	6 250 000
STADSHYPOTEK	1,83%	2023-03-30	0	0	6 250 000	6 250 000
STADSHYPOTEK	2,08%	2024-06-30	0	0	6 250 000	6 250 000
STADSHYPOTEK	1,29%	2020-12-01	0	0	6 250 000	6 250 000
SBAB	3,54%	2017-06-15	1 360 000	60 000	-1 300 000	0
STADSHYPOTEK	1,17%	2021-06-01	0	0	1 300 000	1 300 000
			9 712 490	438 479	25 000 000	34 274 011

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 943 000, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 772 000 till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 29 559 011 förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Övriga skulder

	2017-06-30	2016-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	168 206	234 422
Avräkning hyror och avgifter	840	0
Övriga skulder	4173	0
Summa Övriga skulder	173 219	234 422

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Upplupna sociala avgifter	8 100	8 100
Upplupna räntekostnader	35 790	18 268
Upplupna elkostnader	12 939	14 558
Upplupna värmekostnader	7 020	16 846
Upplupna revisionsarvoden	13 000	13 000
Upplupna styrelsearvoden	28 310	28 310
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 971 696	900
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	485 678	473 238
Övriga upplupna kostnader (medlemsavgift intresseföreningen)	6 900	0
Konverteringskonto	5 632	0
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 575 065	573 220

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2017-06-30	2016-06-30
Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	34 975 000	15 612 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

ow

Styrelsens underskrifter

0
Åby 20170928

Ort och datum

Britt Wiesner

Britt Wiesner

Lars Andersson

Lars Andersson

Agneta Edberg

Agneta Edberg

Rosita Filipsson

Rosita Filipsson

Jonny Blix

Jonny Blix, Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats

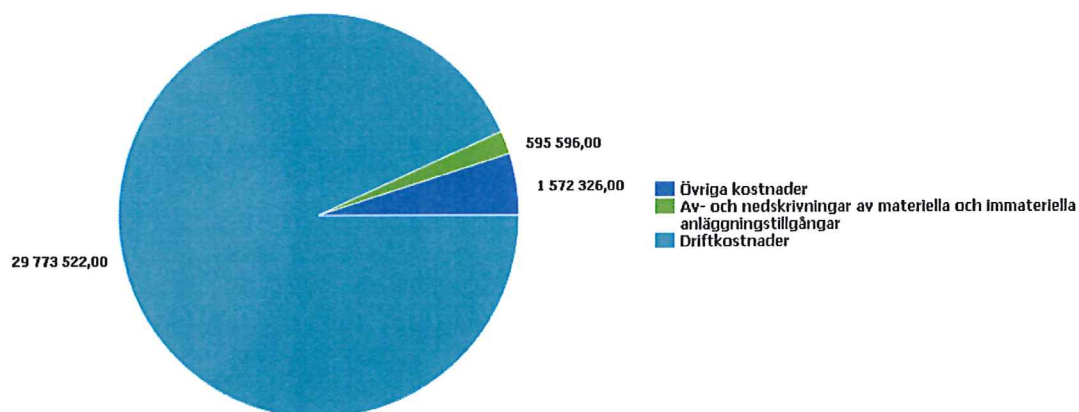
2017-11-14

KPMG AB
Johan Westerdahl
Auktoriserad revisor

Oskar Vahter
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

Belopp i SEK	2017-06-30	2016-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	29 773 522	2 120 528
Övriga externa kostnader	1 197 573	1 142 817
Personalkostnader	94 609	72 893
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	595 596	595 595
Finansiella poster	280 144	254 489
Summa kostnader	31 941 445	4 186 323



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Åbyhus nr 1, org. nr 725000-3527

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Åbyhus nr 1 för räkenskapsåret 2016-07-01—2017-06-30.

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 2017 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 utvärderar, 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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 Äbyhus nr 1 för räkenskapsåret 2016-07-01—2017-06-30 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 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 fortlöpa 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 14 november 2017

KPMG AB



Johan Westerdahl
Auktoriserad revisor



Oskar Vahter
Förtroendevald revisor