Riksbyggen

Årsredovisning

Riksbyggen brf
SVÄRDSKLINGAN
1/5 2016 - 30/4 2017
Org nr 764500-0782

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

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för Riksbyggen brf SVÄRDSKLINGAN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-05-01 - 2017-04-30

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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheterna Svärdsklingan 2 och 3 med säte i Borås. På fastigheten finns 6 byggnader med 197 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1958. Fastighetens adress är Guldbrandsgatan 2-8 och Tåmarksgatan 2-4 i Borås.

Lägenhetsfördelning:

1 rokv	1 rok	2 rok	3 rok
5	49	95	48

Dessutom tillkommer:

Lokaler	V-garage	K-garage	P-platser	P-platser m. motorvärmare
8	11	36	66	48

Total tomtarea:	14 860 m²
Total bostadsarea:	10 868 m²
Total lokalarea:	167 m²

Årets taxeringsvärde	93 205 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	74 066 000 kr

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

Riksbyggens kontor i Borås har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:	**Löptid på avtal**
Riksbyggen	Ekonomisk & teknisk förvaltning, service och utveckling tom 2019-03-31
Luleå Energi	Elavtal tom 2019-02-28
Kone Hissar	Hissar tom 2018-12-31
Com Hem	Kabel-TV tom 2018-11-30
Net at Once	Bredband tom 2017-12-31
Q-Park	Parkeringsövervakning, arrende tom 2017-06-30

Efter den senaste stämman 2016-10-04 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Årsstämman
Henry Lindahl	Ordförande	Stämman	2018
Jonas Fast	Ledamot	Stämman	2018
Karl Strömberg	Ledamot	Stämman	2018
Daniel Liberg	Ledamot	Stämman	2017
Lennart Claesson	Ledamot	Stämman	2017
Khaled Alsharkawi	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Mansour Kasaeian		Stämman	2018
Andreas Beckung		Stämman	2018
Karolina Persson		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		
Louise Dotes	Revisor	Stämman
Marie-Louise Strand	Auktoriserad revisor, KPMG	Stämman
Revisorssuppleanter		
Niklas Hallberg	Revisorsuppleant	Stämman
Sara Ryfors	Auktoriserad revisor, KPMG	Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-11-01 då den höjdes med 2 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om låta avgiften vara oförändrad.
Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 576 kr/m²/år.

Föreningen har under året valt att ändra redovisningsprincip gällande avsättning och reservering av underhållsfonden. I tidigare bokslut har föreningen bokat föregående års avsättning samt i anspråkstagande av underhållsfonden. Framåt har man beslutat att årets förändring av underhållsfonden ska bokas upp samma år. Detta medför att det bokförs dubbelt i detta bokslut. Det innebär även att styrelsen tar beslutet om avsättning samt i anspråkstagande ur fonden, i enlighet med stadgarna.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 290 tkr och planerat underhåll för 445 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 12 345 tkr tkr per år för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 1 235 tkr (112 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 121 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll och standardförbättringar	År	Kommentar
Stambyte	1992	Byte av trycksatta ledningar
Stambyte	2012	relining av avlopp
Fönsterbyte	2009	
Balkongrenovering	2014	
Byte av lägenhetsdörrar	2017	
Installationer	2017	
Huskropp utvändigt	2017	

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Bostäder	7
Gemensamma utrymmen	237
Huskropp utvändigt	170
Markytor	32

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönsterbyte	2059	
Fasadputsning	2017	
Balkongrenovering	2044	
Takrenovering	2025	

Årets resultat är 2 297 tkr bättre än föregående år p.g.a.minskade underhålls- och räntekostnader.

Föreningens likvida medel och kortfristiga placeringar har under året försämrats med 1585 tkr.

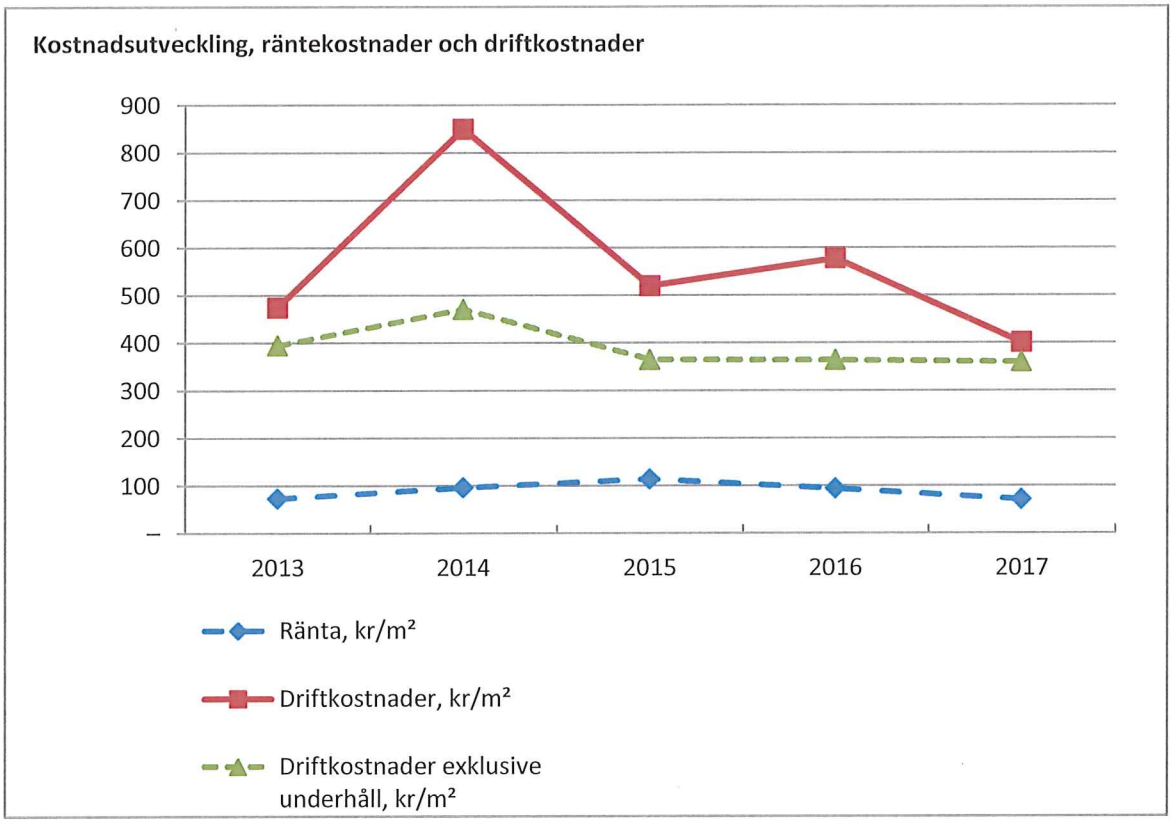
I resultatet ingår avskrivningar med 1 525 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 401 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgick föreningens medlemsantal till 222 personer (årets början 219 personer).

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 43 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 40 st).

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr) (bokslut 30 april)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning exkl. bränsleavg.	6 616	6 532	6 527	6 535	6 351
Resultat efter finansiella poster	2 877	580	1 133	3 622	767
Soliditet	18%	11%	10%	7%	23%
Likviditet	154%	172%	155%	110%	133%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	576	571	570	570	554
Driftkostnader, kr/m²	401	578	520	850	475
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	360	364	365	471	395
Ränta, kr/m²	71	94	114	96	73

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg 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.

Förändring eget kapital		Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Uppl. avg	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Resultat
Belopp vid årets början	168 000	339 780	2 071 306	2 232 470	580 203
Förra årets avsättning till underhållsfond			1 455 455	-1 455 455	
Förra årets anspråktagande av underhållsfond			-2 366 917	2 366 917	
Disposition enl. årsstämmobeslut				580 203	- 580 203
Reservering årets underhållsfond			1 455 455	-1 455 455	
Årets ianspråktagande av underhållsfond			- 455 339	455 339	
Avsättning till underhållsfond					
Överföring från uppskrivningsfonden					
Årets resultat					2 876 749
Vid årets slut	168 000	339 780	2 159 960	2 724 019	2 876 749

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat föregående år	2 232 469
Förra årets resultat	580 203
Förra årets fondavsättning enligt stämmobeslut	-1 455 455
Förra årets ianspråktagande av underhållsfond	2 366 917
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 455 455
Årets ianspråktagande av underhållsfond	455 339
Årets resultat före fondförändring	2 876 749
Summa överskott	5 600 767

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att balansera i ny räkning	5 600 767

Avsättning till underhållsfonden görs fr.o.m. nu av styrelsen (tidigare beslutades detta av stämman), vilket gör att det blir två avsättningar som bokförs i år. Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-05-01 2017-04-30	2015-05-01 2016-04-30
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	8 358 014	8 271 713
Övriga rörelseintäkter	2	1 760 369	1 751 889
Summa rörelseintäkter, m.m.		10 118 383	10 023 602
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-4 420 688	-6 383 352
Fastighetsadministration	4	- 444 401	- 414 730
Personalkostnader	5	- 100 790	- 100 844
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	-1 524 695	-1 524 697
Summa rörelsekostnader		-6 490 574	-8 423 623
Rörelseresultat		**3 627 809**	**1 599 979**
Finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	7	27 186	–
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 677	13 568
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 779 923	-1 033 344
Summa finansiella poster		- 751 060	-1 019 776
Resultat efter finansiella poster		**2 876 749**	**580 203**
Årets resultat		**2 876 749**	**580 203**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-04-30	2016-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	42 311 929	43 836 624
Summa materiella anläggningstillgångar		42 311 929	43 836 624
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	295 500	295 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		295 500	295 500
Summa anläggningstillgångar		**42 607 429**	**44 132 124**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		–	5 451
Övriga fordringar	13	28 565	39 761
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	255 974	262 230
Summa kortfristiga fordringar		284 539	307 442
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	15	–	2 310 000
Summa kortfristiga placeringar		–	2 310 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	3 601 796	2 876 111
Summa kassa och bank		3 601 796	2 876 111
Summa omsättningstillgångar		**3 886 335**	**5 493 553**
SUMMA TILLGÅNGAR		**46 493 765**	**49 625 677**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-04-30	2016-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		339 780	339 780
Upplåtelseavgifter		168 000	168 000
Underhållsfond		2 159 960	2 071 306
Summa bundet eget kapital		2 667 740	2 579 086
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 724 018	2 232 469
Årets resultat		2 876 749	580 203
Summa fritt eget kapital		5 600 767	2 812 672
Summa eget kapital		**8 268 507**	**5 391 758**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	35 705 769	41 047 418
Summa långfristiga skulder		35 705 769	41 047 418
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	1 014 512	1 233 512
Leverantörskulder		285 797	527 794
Övriga skulder	18	213 470	183 179
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 005 709	1 242 015
Summa kortfristiga skulder		2 519 488	3 186 500
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**46 493 764**	**49 625 677**

Noter med redovisnings-principer och tilläggsuppgifter

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

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten.

Värderingsprinciper m.m.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	65	2023
Standardförbättringar	Linjär	10-40	

Belopp i kr om inget annat anges.

	2017-04-30	2016-04-30
Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter		
Årsavgifter, bostäder	6 260 915	6 200 627
Hyror, lokaler	59 706	37 660
Hyror, garage	130 520	130 320
Hyror, p-platser	165 337	166 013
Hyror, övriga	6 036	3 165
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	–	- 620
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 1 000	- 2 000
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 2 801	- 3 480
Bränsleavgifter, bostäder	1 739 301	1 740 028
	8 358 014	8 271 713
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Kabel-tv-avgifter	177 300	177 375
Balkonginglasning	1 552 320	1 552 980
Övriga rörelseintäkter	30 749	21 534
	1 760 369	1 751 889
Not 3 Driftkostnader		
Löpande reparationer	289 507	353 203
Planerat underhåll	445 339	2 366 917
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	271 060	231 060
Försäkringspremier	107 565	109 335
Kabel- och digital-TV	192 072	188 345
Fastighetsskötsel	514 142	488 105
Återbäring från Riksbyggen	- 17 800	–
Obligatoriska besiktningar	160 838	93 230
Bevakningskostnader	8 456	6 450
Snö- och halkbekämpning	–	938
Övriga kostnader	6 349	579
Förbrukningsmateriel	–	1 200
Fordons- och maskinkostnader	–	2 946
Vatten	405 901	380 148
El	270 816	273 326
Uppvärmning	1 428 370	1 557 140
Sophantering och återvinning	338 073	330 430
	4 420 688	6 383 352

	2017-04-30	2016-04-30

Not 4 Fastighetsadministration

Förvaltningsarvode	374 033	358 534
IT-kostnader	3 868	11 020
Juridiska kostnader	450	7 171
Arvode, yrkesrevisorer	15 625	15 250
Övriga förvaltningskostnader	50 380	22 470
Bankkostnader	45	285
	444 401	414 730

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	10 458	19 710
Fast styrelsearvode	42 070	31 735
Sammanträdesarvoden	33 601	33 375
Föreningsvald revisor	1 800	1 800
Summa	87 929	86 620
Sociala kostnader	12 861	14 224
	100 790	100 844

Not 6 Avskrivningar av anläggningstillgångar

Byggnader	212 905	212 905
Balkonginglasning	490 350	490 350
Standardförbättringar	409 009	409 009
Energiåtgärder	110 795	110 796
Relining och fönsterbyte	301 636	301 637
	1 524 695	1 524 697

Not 7 Resultat från finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på kapitalbevis från Intresseföreningen	27 186	–
	27 186	–

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 476	13 008
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	77	224
Övriga ränteintäkter	124	336
	1 677	13 568

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	779 923	1 033 344
	779 923	1 033 344

	2017-04-30	2016-04-30

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	6 248 000	6 248 000
Mark	5 763 385	5 763 385
Standardförbättringar	52 842 052	51 734 090
	64 853 437	63 745 475
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar, energiåtgärder	–	1 107 960
	–	1 107 960
Summa anskaffningsvärden	64 853 437	64 853 435
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 757 668	-4 544 763
Standardförbättringar	-16 259 143	-14 947 351
	-21 016 811	-19 492 114
Årets avskrivning byggnader	- 212 905	- 212 905
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 311 792	-1 311 792
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-22 541 508	-21 016 811
Restvärde enligt plan vid årets slut	42 311 929	43 836 624
Taxeringsvärden		
bostäder	92 000 000	72 800 000
lokaler	1 205 000	1 266 000
Totalt taxeringsvärde	93 205 000	74 066 000
varav byggnader	*67 641 000*	*54 772 000*

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

Vid årets början		
Energiprojekt	–	1 107 960
	–	1 107 960
Förändring under året		
Energiprojekt	–	-1 107 960
	–	-1 107 960
Nedlagda utgifter vid årets slut för pågående projekt	–	–

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

591 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	295 500	295 500
	295 500	295 500

	2017-04-30	2016-04-30

Not 13 Övriga fordringar

Skattefordringar	24 238	35 558
Skattekonto	4 327	4 203
	28 565	39 761

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	1 460	1 444
Förutbetalda försäkringspremier	68 183	73 473
Förutbetalt förvaltningsarvode	153 961	151 802
Förutbetald kabel-tv-avgift	32 370	31 803
Övriga förutbetalda kostnader	–	3 708
	255 974	262 230

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	–	2 310 000
	–	2 310 000

Not 16 Kassa och bank

Handkassa	3 000	3 000
Transaktionskonto	2 444 660	–
Förvaltningskonto i Swedbank	1 154 136	2 873 111
	3 601 796	2 876 111

	2017-04-30	2016-04-30

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	36 720 281	42 280 930
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	-1 014 512	-1 233 512
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	35 705 769	41 047 418

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	3,20%	2018-01-30	4 324 958
STADSHYPOTEK	3,33%	2017-09-30	4 313 750
STADSHYPOTEK	1,25%	2017-05-22	2 405 281
STADSHYPOTEK	1,25%	2017-06-20	2 405 281
STADSHYPOTEK	1,25%	2017-06-20	2 405 281
STADSHYPOTEK	1,25%	2017-05-02	2 421 644
STADSHYPOTEK	1,25%	2017-06-20	2 421 644
STADSHYPOTEK	2,54%	2018-06-01	3 025 010
STADSHYPOTEK	1,25%	2017-07-10	1 108 182
STADSHYPOTEK	1,43%	2019-03-01	2 139 250
STADSHYPOTEK	2,12%	2020-12-30	3 750 000
STADSHYPOTEK	0,93%	2019-03-01	6 000 000
			36 720 281

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 014 512 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 4 058 048 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 31 647 721 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 18 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	179 832	183 179
Skuld sociala avgifter och skatter	4 487	–
Övrigt	29 151	–
	213 470	183 179

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	34 521	25 345
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	11 374	211 066
Upplupna elkostnader	31 618	31 695
Upplupna vattenavgifter	34 952	–
Upplupna värmekostnader	133 232	130 760
Upplupna kostnader för renhållning	59 733	26 412
Upplupna revisionsarvoden	15 450	17 050
Upplupna styrelsearvoden	–	59 316
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	684 829	740 371
	1 005 709	1 242 015

Not 20 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Panter och därmed jämförliga		
Fastighetsinteckning	44 675 064	44 675 064
Summa ställda säkerheter	**44 675 064**	**44 675 064**
Eventualförpliktelser		
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga

Borås 2017-09-12

Henry Lindahl

Jonas Fast

Karl Strömberg

Daniel Liberg

Lennart Claesson

Khaled Alsharkawi

Karolina Persson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017- 09-26

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Louise Dotes
Revisor

Riksbyggen Brf Svärdslingan
769500-0782

Ordlista

Anläggningstillgångar
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser
Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

Balansräkning
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll
En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll
Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Förlagsinsats
Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.
För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

RBF SVÄRDSKLINGAN

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Riksbyggen brf SVÄRDSKLINGAN i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostads-rättsföreningar 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Svärdsklingan, org. nr 764500-0782

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Svärdsklingan 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 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. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag 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.

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 Svärdsklingan för räkenskapsåret 2016-07-01—2017-06-30 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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.

Borås 2017-09-26

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor
KPMG AB

Louise Dotes
Förtroendevald revisor