

---

# Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Norrköpingshus Nr 40  
Org nr: 716426-0023

2017-07-01 – 2018-06-30



---

# Innehållsförteckning

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

2



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus Nr 40 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-07-01 till 2018-06-30

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 högre än föregående år p.g.a. lägre driftskostnader och lägre räntekostnader. Driftskostnaderna har sjunkit jämfört med föregående år beroende på lägre kostnader för underhåll och reparationer.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 291 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 394 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens anläggningstillgångar och posten påverkar inte föreningens likviditet.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tunnan 16 i Norrköpings kommun. På fastigheten finns en byggnad med 30 lägenheter uppförda 1992. Fastighetens adress är Kristinagatan 23 A-C i Norrköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
6	18	3	3	30

Total bostadsarea: 2 399 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde: 24 600 000 kr

Föregående års taxeringsvärde: 24 600 000 kr

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.

Föreningen är delägare i Parkeringshuset Ankaret med 2,81%. Fastighetens beteckning är Ankarstocken ga:1. Parkeringshuset är en gemensamhetsanläggning. Utdelning från Parkeringshuset Ankaret har i år skett med 110 tkr. Styrelsen har valt att fondera dessa medel då bostadsrättsföreningen betalar sin del av kommande reparationer/upprustningar i parkeringshuset.

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 134 tkr och planerat underhåll för 223 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 2 604 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 260 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 296 tkr.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Målning gemensamma ytor	2015/2016
Stampolning	2015/2016
Ventilation	2015/2016
Hissar	2015/2016
Gård och markytor	2015/2016
Parkeringshuset Ankaret	2015/2016
Elinstallationer	2016/2017
Parkeringshuset Ankaret	2016/2017

#### Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Byte av termostater och termostatventiler	180 tkr
Fönsterbyte	43 tkr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning	2018/2019	Budgeterad kostnad 45 tkr
Upprustning av tvättstugor	2018/2019	Budgeterad kostnad 45 tkr



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

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sofia La Fleur	Ordförande	Stämman	2018
Hanun Akcan	Vice ordförande	Stämman	2019
Anna Jansson	Sekreterare	Stämman	2019
Hanne Bek Jensen		Stämman	2018
Maria Thorell		Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Meryem Jakob	Stämman	2018
Gun-Britt Berglund	Stämman	2019
Isabelle Carlsson	Riksbyggen	

### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Jasmin Zejnilagic	Föreningsvald revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Björn Kindstrand	Stämman
KPMG AB	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Simon La Fleur	Stämman
Mavridis Ioannis	Stämman

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

## Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 46 personer.  
Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-04-01 då den sänktes med 3 %.  
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

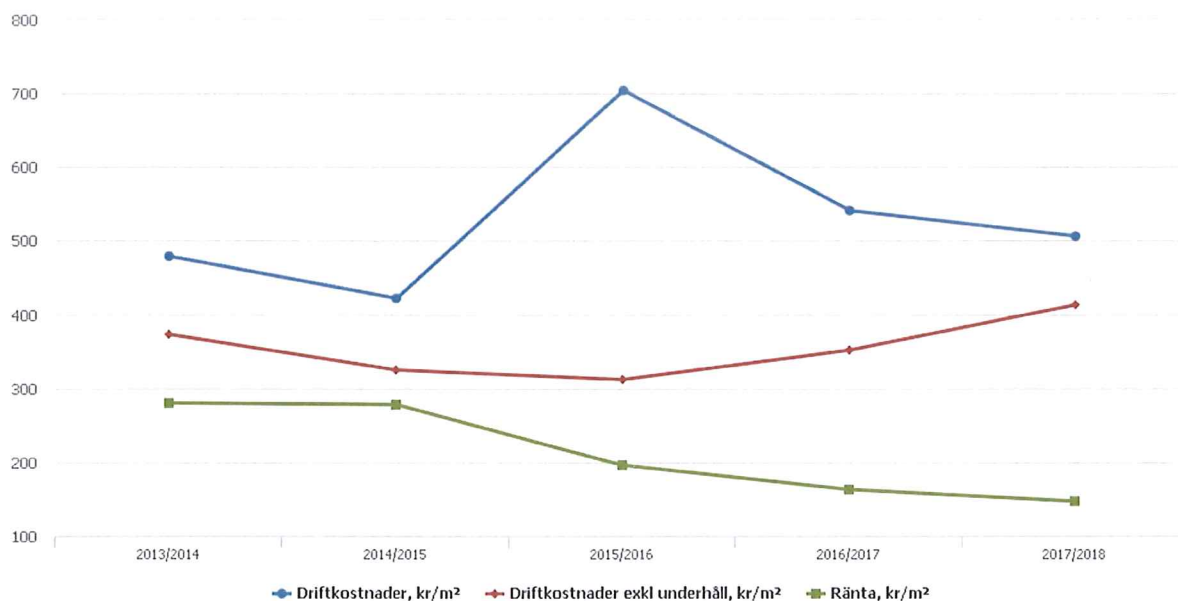
Årsavgiften för 2017/2018 uppgick i genomsnitt till 884 kr/m<sup>2</sup>/år.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

02



## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	2 193	2 242	2 272	2 272	2 329
Resultat efter finansiella poster	103	-19	-453	79	91
Balansomslutning	18 396	18 406	18 986	19 270	19 318
Soliditet %	11	11	11	13	12
Likviditet %	251	242	181	274	251
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	884	891	891	891	891
Driftkostnader, kr/m²	506	541	704	422	479
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	413	352	312	325	373
Ränta, kr/m²	147	163	196	278	280
Underhållsfond, kr/m²	299	268	336	585	543
Lån, kr/m²	6 581	6 661	6 735	6 779	6 800

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

ow

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	700 652	642 906	665 207	-19 105
Disposition enl. årsstämmobeslut			-19 105	19 105
Reservering underhållsfond		296 000	-296 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-222 726	222 726	
Årets resultat				102 637
<b>Vid årets slut</b>	<b>700 652</b>	<b>716 180</b>	<b>572 827</b>	<b>102 637</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	646 101
Årets resultat	102 637
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-296 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	222 726
<b>Summa</b>	<b>675 464</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>675 464</b>
-----------------------------------	----------------

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

ow

# Resultaträkning

Belopp i kr		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 193 423	2 242 347
Övriga rörelseintäkter	Not 3	219 825	233 164
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 413 248</b>	<b>2 475 512</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 212 782	-1 370 225
Övriga externa kostnader	Not 5	-356 739	-335 806
Personalkostnader	Not 6	-107 602	-118 442
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-291 293	-291 293
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 968 416</b>	<b>-2 115 766</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>444 832</b>	<b>359 746</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	9 206	11 004
Räntekostnader		-351 401	-389 855
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-342 195</b>	<b>-378 851</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>102 637</b>	<b>-19 105</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>102 637</b>	<b>-19 105</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>102 637</b>	<b>-19 105</b>

oh



# Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	16 546 142	16 820 857
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	33 154	49 732
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 579 296</b>	<b>16 870 589</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	45 000	45 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>45 000</b>	<b>45 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 624 296</b>	<b>16 915 589</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		724	4 578
Övriga fordringar	Not 12	7 925	9 265
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	155 173	145 764
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>163 822</b>	<b>159 608</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	1 608 261	1 330 514
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 608 261</b>	<b>1 330 514</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 772 083</b>	<b>1 490 122</b>
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>18 396 379</b>	<b>18 405 711</b>

du

# Balansräkning

Belopp i kr	2018-06-30	2017-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	700 652	700 652	
Fond för yttre underhåll	716 180	642 906	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 416 832</b>	<b>1 343 558</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	572 827	665 207	
Årets resultat	102 637	-19 105	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>675 464</b>	<b>646 101</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 092 297</b>	<b>1 989 659</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	15 597 180	15 799 932
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 597 180</b>	<b>15 799 932</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	190 752	178 752
Leverantörsskulder		170 126	84 802
Skatteskulder		730	0
Övriga skulder	Not 16	120	20
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	345 174	352 545
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>706 902</b>	<b>616 119</b>
<b>Summa Eget kapital och Skulder</b>		<b>18 396 379</b>	<b>18 405 711</b>

dw

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2091
<i>Standardförbättringar</i>			
Ombyggnation av lägenhet	Linjär	30	2037
Bastu & relaxrum	Linjär	30	2041
Övernattningsrum	Linjär	10	2021
Installation av gemensam el (IMD)	Linjär	20	2031
Trapphusbelysning LED-armaturer	Linjär	10	2022
Takvärmeanläggning	Linjär	10	2023
Inventarier	Linjär	5	2020

Mark är inte föremål för avskrivningar.

## Not 2 Nettoomsättning

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 120 881	2 136 896
Hyror, lokaler	0	91 583
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-60 333
Elavgifter	72 542	74 201
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 193 423</b>	<b>2 242 347</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Kabel-tv/Bredband	68 257	66 864
Bastuavgifter	3 760	4 100
Övernattningsrum	4 600	4 115
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	7 879	0
Administration- och avskrivningskostnader gemensam el (IMD)	21 600	19 800
Utdelning parkeringshuset Ankaret	109 989	118 805
Inkassointäkter	540	0
Övriga rörelseintäkter	3 200	1 829
Försäkringsersättningar	0	17 651
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>219 825</b>	<b>233 164</b>

ow

**Not 4 Driftkostnader**

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Underhåll	-222 726	-452 233
Reparationer	-134 484	-209 394
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-40 110	-39 450
Försäkringspremier	-23 837	-22 091
Kabel- och digital-TV/Bredband	-154 888	-123 511
Återbäring från Riksbyggen	4 875	5 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 986	-8 802
Serviceavtal	-10 325	-2 100
Obligatoriska besiktningar	-4 066	-6 741
Övriga utgifter, köpta tjänster	-5 359	-1 575
Snö- och halkbekämpning	-5 299	-1 588
Förbrukningsmaterial och -inventarier	-38 276	-10 453
Vatten	-103 210	-71 706
Fastighetsel	-183 441	-164 660
Uppvärmning	-205 779	-203 448
Sophantering och återvinning	-60 128	-57 874
Fastighetsskötsel extra	-16 745	0
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-1 212 782</b>	<b>-1 370 225</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Förvaltningsarvode (Riksbyggen)	-298 525	-291 080
Administrationskostnad gemensam el (IMD)	-3 165	0
Arvode, yrkesrevisor	-15 625	-15 000
Övriga förvaltningskostnader	-22 134	-23 335
Kreditupplysningar	0	-930
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 879	0
Telefon och porto	-4 656	-3 042
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-35
Medlems- och föreningsavgifter	-2 250	-2 250
Bankkostnader	-2 505	-135
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-356 739</b>	<b>-335 806</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Timersättning	-14 277	-13 356
Styrelsearvoden	-10 700	-10 700
Sammanträdesarvoden	-51 015	-63 690
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 950	-4 300
Övriga kostnadsersättningar	-2 350	-2 627
Pensionskostnader	-1 164	-387
Sociala kostnader	-23 146	-23 382
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-107 602</b>	<b>-118 442</b>

*Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.*

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Avskrivning Byggnader	-191 358	-191 358
Avskrivning Standardförbättringar	-83 357	-83 357
Avskrivning Maskiner och inventarier	-16 578	-16 578
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-291 293</b>	<b>-291 293</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	4 737	6 838
Ränteintäkter från Riksbyggen Andelsutdelning	4 320	4 140
Övriga ränteintäkter	149	26
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>9 206</b>	<b>11 004</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	32 181 213	32 181 213
Mark	1 415 000	1 415 000
Standardförbättringar	1 724 625	1 724 625
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>35 320 838</b>	<b>35 320 838</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-6 257 685	-6 066 327
Standardförbättringar	-479 296	-395 939
<b>Summa</b>	<b>- 6 736 981</b>	<b>- 6 462 266</b>

## Årets avskrivningar

## Årets avskrivning byggnader

## Årets avskrivning standardförbättringar

**Summa**

	-191 358	-191 358
	-83 357	-83 357
<b>Summa</b>	<b>- 274 715</b>	<b>- 274 715</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****- 7 011 696 - 6 736 981****Akkumulerade nedskrivningar**

## Ingående nedskrivningar

**Summa ackumulerade avskrivningar**

	- 11 763 000	-11 763 000
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>- 11 763 000</b>	<b>- 11 763 000</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut****16 546 142 16 820 857****Varav**

## Byggnader

## Mark

## Standardförbättringar

	13 969 170	14 160 528
	1 415 000	1 415 000
	1 161 972	1 245 329

dw



Not 10 Inventarier, verktyg och installationer  
Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	82 888	82 888
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>82 888</b>	<b>82 888</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-33 156	-16 578
	<b>- 33 156</b>	<b>- 16 578</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-16 578	-16 578
	<b>- 16 578</b>	<b>- 16 578</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-49 734	-16 578
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 49 734</b>	<b>- 33 156</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>33 154</b>	<b>49 732</b>

Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

	2018-06-30	2017-06-30
90 st Garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggens Intresseförening	45 000	45 000
<b>Summa långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>45 000</b>	<b>45 000</b>

Not 12 Övriga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Skattefordringar	0	4 850
Skattekonto	7 925	4 415
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>7 925</b>	<b>9 265</b>

oh

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna ränteintäkter	6 582	7 408
Förutbetalda försäkringspremier	12 118	11 720
Förutbetalt förvaltningsarvode	75 625	73 607
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 723	11 689
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	26 888	26 888
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 237	14 453
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>155 173</b>	<b>145 764</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2018-06-30	2017-06-30
Bankmedel Collector	760 290	754 548
Transaktionskonto Swedbank	847 971	575 966
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 608 261</b>	<b>1 330 514</b>

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

	2018-06-30	2017-06-30
Inteckningslån	15 787 932	15 978 684
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-190 752	-178 752
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>15 597 180</b>	<b>15 799 932</b>

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,31 %	2020-07-30	6 791 184	140 752	6 650 432
STADSHYPOTEK	1,17 %	2021-09-01	1 962 500	50 000	1 912 500
SWEDBANK	1,99%	2025-03-25	7 225 000	0	7 225 000
<b>Summa</b>			<b>15 978 684</b>	<b>190 752</b>	<b>15 787 932</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 190 752 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 763 008 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 14 834 172 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 16 Övriga skulder**

	2018-06-30	2017-06-30
Avräkning hyror och avgifter	120	20
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>120</b>	<b>20</b>

ow

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna sociala avgifter	14 010	14 010
Upplupna räntekostnader	46 319	74 105
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	50 068	2 568
Upplupna elkostnader	13 017	11 271
Upplupna värmekostnader	3 245	4 116
Upplupna kostnader för renhållning	3 381	1 955
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Upplupna styrelsearvoden	46 700	46 700
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 866	2 250
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	148 568	185 570
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>345 174</b>	<b>352 545</b>

**Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

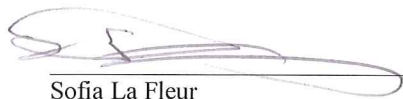
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckning	30 263 000	30 263 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

oh

Styrelsens underskrifter

Norrköping 181009  
Ort och datum

  
\_\_\_\_\_

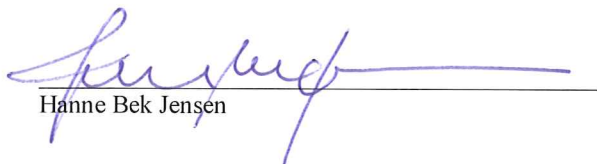
Sofia La Fleur

  
\_\_\_\_\_

Hanun Akcan

  
\_\_\_\_\_

Anna Jansson

  
\_\_\_\_\_

Hanne Bek Jensen

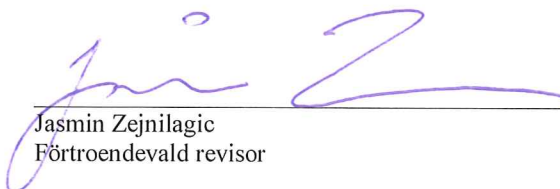
  
\_\_\_\_\_

Maria Thorell, Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-10-24

  
\_\_\_\_\_

KPMG AB  
Johan Westerdahl  
Auktoriserad revisor

  
\_\_\_\_\_

Jasmin Zejnagic  
Förtroendevald revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 40, org. nr 716426-0023

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 40 för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30.

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 2018 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 Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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.

### Det registrerade revisionsbolagets 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisorssed 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 Norrköpingshus nr 40 för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 försumelse 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.

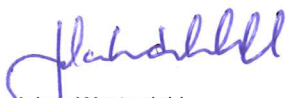
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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 24 oktober 2018

KPMG AB



Johan Westerdahl  
Auktoriserad revisor



Jasmin Zejnagic  
Förtroendevald revisor