

Årsredovisning

2020-07-01 – 2021-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Åbyhus nr 1
Org nr: 725000-3527



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Åbyhus nr 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2020-07-01 till 2021-06-30

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Norrköpings kommun.

Årets resultat är betydligt lägre än föregående år, vilket till största del beror på årets utförda underhåll.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 414% till 40%.

Kommande verksamhetsår har föreningen fem lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 414% till 203%.

I resultatet ingår avskrivningar med 668 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -575 tkr. Avskrivningar 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.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

	Antal
1 rum och kök	20
2 rum och kök	18
3 rum och kök	36
4 rum och kök	18

Total bostadsarea	6 522 m ²
Total lokalarea	111 m ²
Årets taxeringsvärde	43 558 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	43 558 000 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 har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	Riksbyggen
Teknisk Förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Hisservice	Nordisk Hiss
TV, Telefoni, bredband	Telia
Parkeringsvakt	Securitas

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 193 tkr och planerat underhåll för 2 743 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 697 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 774 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
Stambyte	2017	28 048 tkr
Installationer, radiatorventiler	2018	355 tkr
Byte av torkskåp	2019	56 tkr
Markytor (ny sandlåda)	2019	17 tkr
Garage och p-platser	2019	6 tkr
OVK besiktning, rensning kanaler, byte aggregat	2020	187 tkr
Byte dörröppningsautomatik	2020	22 tkr
Ny torktumlare	2020	25 tkr

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Trapphusrenovering	2 581 215
Byte vitvaror lokal	7 090
Torktumlare	52 500
Ventilationsaggregat	41 250
Rengöring gavelsidor	61 250

Planerat underhåll

	År
Garageportar	2021/2022
Träpanel, målning	2021/2022
Dörrar	2021/2022

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Niklas Ljung*	Ordförande	Stämman	2021
Ralf Eriksson	Vice ordförande	Stämman	2022
Camilla Johansson	Sekreterare	Stämman	2021
Rosita Filipsson	Ledamot	Stämman	2022
Johannes Sköld	Ledamot	Riksbyggen	

*avflyttad

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Britt Marie Karlsson	Stämman	2021
Anders Holmberg	Stämman	2022
Alisa Kazlagic	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Thommy Andersson	Föreningsvald revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Uppdrag	Utsedd av
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Ingall Mattsson	Revisorssuppleant	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Britt Wiesner (sammankallande)	Stämman
Anders Johansson	Stämman

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

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 124 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-07-01 då den höjdes med 21,42 %.

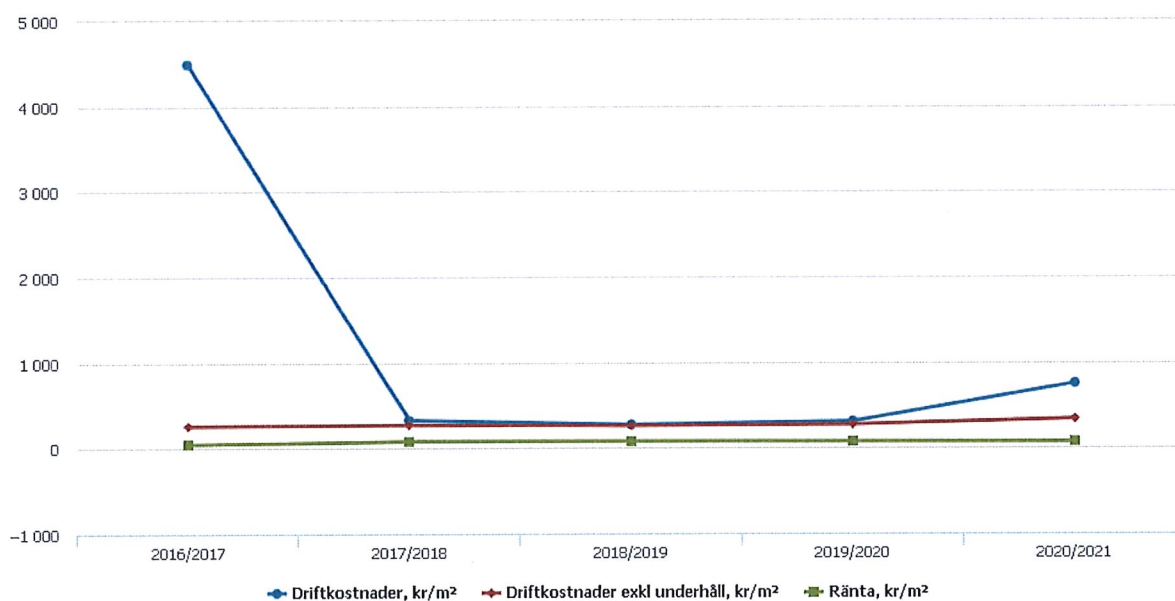
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020/2021 uppgick i genomsnitt till 857 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	6 014	5 852	5 792	5 795	5 784
Balansomslutning	12 212	15 038	14 532	14 455	22 364
Soliditet %	-153	-116	-130	0	0
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	203	414	365	245	123
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	40	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	857	857	857	857	857
Driftkostnader, kr/m ²	753	311	274	328	4 489
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	339	275	262	274	260
Ränta, kr/m ²	72	76	78	80	46
Underhållsfond, kr/m ²	242	539	457	352	289
Lån, kr/m ²	4 436	4 753	4 874	5 040	5 167



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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	659 922	3 572 949	-23 133 418	1 413 840
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 413 840	-1 413 840
Reservering underhållsfond		774 000	-774 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 743 305	2 743 305	
Årets resultat				-1 243 083
Vid årets slut	659 922	1 603 644	-19 750 273	-1 243 083

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-21 719 578
Årets resultat	-1 243 083
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-774 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 743 305
Summa	-20 993 356

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 20 993 356

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 013 638	5 852 347
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 635	38 738
Summa rörelseintäkter		6 046 273	5 891 085
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 994 579	-2 059 610
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 092 854	-1 246 755
Personalkostnader	Not 6	-90 589	-79 713
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-667 892	-613 793
Summa rörelsekostnader		-6 845 914	-3 999 871
Rörelseresultat		-799 641	1 891 214
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	33 491	26 168
Räntekostnader	Not 9	-476 933	-503 541
Summa finansiella poster		-443 442	-477 373
Resultat efter finansiella poster		-1 243 083	1 413 840
Resultat före skatt		-1 243 083	1 413 840
Årets resultat		-1 243 083	1 413 840

Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	6 937 849	7 273 925
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	383 869	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	121 425
Summa materiella anläggningstillgångar		7 321 718	7 395 350
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	184 000	184 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		184 000	184 000
Summa anläggningstillgångar		7 505 718	7 579 350
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		339	0
Skattekonto		20 635	18 332
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	423 318	370 307
Summa kortfristiga fordringar		444 292	388 639
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	4 262 131	7 069 825
Summa kassa och bank		4 262 131	7 069 825
Summa omsättningstillgångar		4 706 423	7 458 464
Summa tillgångar		12 212 142	15 037 814

Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		659 922	659 922
Fond för yttre underhåll		1 603 644	3 572 949
Summa bundet eget kapital		2 263 566	4 232 871
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-19 750 273	-23 133 418
Årets resultat		-1 243 083	1 413 840
Summa fritt eget kapital		-20 993 356	-21 719 578
Summa eget kapital		-18 729 790	-17 486 707
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	19 103 516	30 723 999
Summa långfristiga skulder		19 103 516	30 723 999
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	10 320 355	804 000
Leverantörsskulder		341 253	237 325
Skatteskulder		35 545	41 316
Övriga skulder	Not 17	110 426	129 525
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 030 836	588 355
Summa kortfristiga skulder		11 838 415	1 800 521
Summa eget kapital och skulder		12 212 142	15 037 814

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020/2021 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2066
<i>Standardförbättringar</i>			
Tak, hissar, energibesparingsåtgärder	Linjär	40	2028
Fönsterbyte	Linjär	40	2038
Balkonger	Linjär	20	2029
Uteplats och vägbommar	Linjär	10	2030
Säkerhetsdörrar	Linjär	30	2051
<i>Anslutningsavgifter</i>			
Bredbandsanslutning	Linjär	10	2022
IMD (Individuell mätning och debitering av el)	Linjär	10	2031

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Årsavgifter, bostäder	5 587 084	5 587 084
Hyrer, lokaler	21 960	21 918
Hyrer, garage	6 000	6 000
Hyrer, p-platser	238 275	238 713
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 125	-1 553
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 773	-247
Bränsleavgifter, bostäder	432	432
Elavgifter	163 785	0
Summa nettoomsättning	6 013 638	5 852 347

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Övriga lokalintäkter	500	750
Övriga ersättningar	19 472	18 799
Fakturerade kostnader	180	3 738
Övriga rörelseintäkter	12 483	15 451
Summa övriga rörelseintäkter	32 635	38 738

Not 4 Driftskostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Underhåll	-2 743 305	-233 875
Reparationer	-192 674	-155 669
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-131 780	-131 595
Vägaravgifter	-38 640	-46 614
Försäkringspremier	-111 821	-104 945
Kabel- och digital-TV	-248 618	-235 862
Återbäring från Riksbyggen	12 300	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 673	-4 475
Serviceavtal	-20 812	-12 667
Obligatoriska besiktningar	-30 893	-23 147
Snö- och halkbekämpning	-10 850	-1 581
Förbrukningsinventarier	-14 798	-43 065
Vatten	-195 213	-171 776
Fastighetsel	-391 715	-182 787
Uppvärmning	-736 778	-620 764
Sophantering och återvinning	-72 960	-61 700
Förvaltningsarvode drift	-62 348	-29 087
Summa driftskostnader	-4 994 579	-2 059 610

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 030 333	-1 184 615
Arvode, yrkesrevisorer	-20 750	-23 875
Övriga förvaltningskostnader	-8 331	-5 728
Kreditupplysningar	-450	-2 025
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 973	-18 216
Telefon och porto	-5 567	-3 846
Medlems- och föreningsavgifter	-6 900	-6 900
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-1 092 854	-1 246 755

Not 6 Personalkostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Styrelsearvoden	-26 700	-25 000
Sammanträdesarvoden	-42 525	-37 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 645	-4 755
Sociala kostnader	-14 719	-12 158
Summa personalkostnader	-90 589	-79 713

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Avskrivning Byggnader	-43 050	-43 050
Avskrivning Anslutningsavgifter	-10 947	-10 947
Avskrivningar tillkommande utgifter	-572 389	-559 796
Avskrivning Installationer	-41 506	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-667 892	-613 793

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	15 789	25 908
Andelsutdelning	17 664	
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	38	260
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	33 491	26 168

Not 9 Räntekostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-475 882	-499 231
Övriga räntekostnader	-1 051	-4 310
Summa räntekostnader	-476 933	-503 541

Not 10 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
Vid årets början		
Byggnader	6 967 000	6 967 000
Mark	200 000	200 000
Anslutningsavgifter	220 678	220 678
Standardförbättringar	11 866 753	11 585 753
	19 254 431	18 973 431
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	290 310	281 000
	290 310	281 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	19 544 741	19 254 431

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
 Vid årets början

Byggnader	-4 986 549	-4 943 499
Anslutningsavgifter	-198 781	-187 835
Standardförbättringar	-6 795 175	-6 235 379
	-11 980 505	-11 366 713
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-43 050	-43 050
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-10 946	-10 946
Årets avskrivning standardförbättringar	-572 389	-559 796
	-626 386	-613 792

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-12 606 890	-11 980 505
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 937 849	7 273 926
Varav		
Byggnader	1 937 400	1 980 451
Mark	200 000	200 000
Anslutningsavgifter	10 950	21 897
Standardförbättringar	4 789 499	5 071 578

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	28 319	28 319
	28 319	28 319
Årets anskaffningar		
Omklassificeringar (installationer)	425 375	0
	425 375	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	453 694	28 319
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-28 319	-28 319
	-28 319	-28 319
Årets avskrivningar		
Omklassificeringar (installationer)	-41 506	0
	-41 506	0
Akkumulerade avskrivningar		
Omklassificeringar (installationer)	-41 506	0
Inventarier och verktyg	-28 319	-28 319
	-69 825	-28 319
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-69 825	-28 319
Restvärde enligt plan vid årets slut	383 869	0

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2021-06-30	2020-06-30
Vid årets början		
IMD	121 425	0
Årets anskaffningar		
IMD	303 950	121 425
Årets omklassificeringar		
IMD	-425 375	0
Summa vid årets slut	0	121 425

Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav

	2021-06-30	2020-06-30
368 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	184 000	184 000
Summa Långfristiga värdepappersinnehav	184 000	184 000

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna ränteintäkter	6 686	9 036
Förutbetalda försäkringspremier	61 759	52 922
Förutbetalt förvaltningsarvode	258 604	256 563
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 857	19 732
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	75 412	32 054
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	423 318	370 307

Not 15 Kassa och bank

	2021-06-30	2020-06-30
Bankmedel	3 353 876	6 035 737
Transaktionskonto	908 256	1 034 088
Summa kassa och bank	4 262 131	7 069 825

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-06-30	2020-06-30
Inteckningslån	29 423 871	31 527 999
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-533 392	-804 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder	-9 786 963	0
Långfristig skuld vid årets slut	19 103 516	30 723 999

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,58%	2021-06-01	1 300 000	1 300 000	0
STADSHYPOTEK	1,18%	2021-09-01	1 722 145	58 212	1 663 933
STADSHYPOTEK	1,35%	2021-12-01	1 703 554	157 948	1 545 606
STADSHYPOTEK	1,51%	2022-01-30	6 250 000	0	6 250 000
STADSHYPOTEK	1,43%	2022-04-30	97 532	13 936	83 596
STADSHYPOTEK	1,58%	2022-04-30	284 468	40 640	243 828
STADSHYPOTEK	1,83%	2023-03-30	6 250 000	0	6 250 000
STADSHYPOTEK	1,17%	2024-04-30	716 172	73 184	642 988
STADSHYPOTEK	2,08%	2024-06-30	4 999 000	417 000	4 582 000
STADSHYPOTEK	1,21%	2025-09-01	1 955 128	43 208	1 911 920
STADSHYPOTEK	1,09%	2025-12-01	6 250 000	0	6 250 000
Summa			31 527 999	2 104 128	29 423 871

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 533 392 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen ska omförhandla fem lån på totalt 9 786 963 kr, som även dem betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 19 103 516 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 17 Övriga skulder

	2021-06-30	2020-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	113 505	128 188
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	17
Skuld för moms	-3 079	0
Avräkning hyror och avgifter	0	1 320
Summa övriga skulder	110 426	129 525

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna sociala avgifter	9 900	9 900
Upplupna räntekostnader	20 725	22 417
Upplupna elkostnader	30 441	7 607
Upplupna värmekostnader	18 158	16 321
Upplupna revisionsarvoden	20 000	18 500
Upplupna styrelsearvoden	31 400	30 010
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	377 668	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 856
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	522 544	480 744
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 030 836	588 355

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsinteckningar	34 975 000	34 975 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Anders Holmberg
(Suppleant)

Ralf Eriksson

Camilla Johansson

Rosita Filipsson

Johannes Sköld

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB
Johan Hedbäck
Auktoriserad revisor

Ingalill Mattsson
Revisorssuppleant

Verifikat

Transaktion 09222115557455173384

Dokument

Årsredovisning 2021-06-30

Huvuddokument

20 sidor

Startades 2021-10-07 15:30:48 CEST (+0200) av Alisa
Kazlagic (AK)

Färdigställt 2021-10-11 10:18:34 CEST (+0200)

Initierare

Alisa Kazlagic (AK)

Riksbyggen

alisa.kazlagic@riksbyggen.se

Signerande parter

Anders Holmberg (AH)

Sondrum@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS HOLMBERG"

Signerade 2021-10-08 05:30:21 CEST (+0200)

Ralf Eriksson (RE)

raleri61@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ralf
Åke Stefan Eriksson"

Signerade 2021-10-07 15:43:09 CEST (+0200)

Camilla Johansson (CJ)

camillajohansson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CAMILLA JOHANSSON"

Signerade 2021-10-08 08:23:36 CEST (+0200)

Rosita Filipsson (RF)

rosita.filipsson@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ESTER ROSITA H RYDÉN FILIPSSON"

Signerade 2021-10-07 17:26:08 CEST (+0200)

Johannes Sköld (JS)

johannes.skold@riksbyggen.se

Ingalill Mattsson (IM)

ingalill.mattsson@se.dsv.com



Verifikat

Transaktion 09222115557455173384



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHANNES SKÖLD"

Signerade 2021-10-08 08:03:15 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Ingalill Mattsson"

Signerade 2021-10-11 07:55:35 CEST (+0200)

Johan Hedbäck (JH)

Johan.Hedback@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johan Evald Hedbäck"

Signerade 2021-10-11 10:18:34 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Äbyhus nr 1 för räkenskapsåret 2020-07-01—2021-06-30.

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 2021 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.

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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 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 Åbyhus nr 1 för räkenskapsåret 2020-07-01—2021-06-30 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 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 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 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 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 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

KPMG AB

Johan Hedbäck
Auktoriserad revisor

Ingalill Mattsson
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557455174335

Dokument

RB Åbyhus nr 2

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2021-10-07 15:32:09 CEST (+0200) av Alisa

Kazlagic (AK)

Färdigställt 2021-10-11 10:20:23 CEST (+0200)

Initierare

Alisa Kazlagic (AK)

Riksbyggen

alisa.kazlagic@riksbyggen.se

Signerande parter

Ingalill Matsson (IM)

ingalill.mattsson@se.dsv.com



BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Ingalill Mattsson"

Signerade 2021-10-11 07:54:47 CEST (+0200)

Johan Hedbäck (JH)

Johan.Hedback@kpmg.se



BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johan Evald Hedbäck"

Signerade 2021-10-11 10:20:23 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

