

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Lodjuret
Org nr: 725000-3485

2019-07-01 – 2020-06-30



Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 3 |
| Resultaträkning..... | 9 |
| Balansräkning..... | 10 |
| Noter..... | 12 |



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Lodjuret får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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. Bostadsrättsföreningen registrerades 1964-11-06.

Föreningen har sitt säte i Finspångs kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre driftkostnader. I driftkostnaderna ingår kostnad för återställning av vattenskada som ännu ej är slutreglerad hos försäkringsbolaget.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 270% till 233%.

I resultatet ingår avskrivningar med 506 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 111 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Nyhem 4:1 och Nyhem 4:2 i Finspångs kommun. På fastigheterna finns fyra byggnader med 134 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1968-1969. Fastigheternas adress är Oxhagsvägen 1-3 i Finspång.

Föreningheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

| 1 r.o.k. | 2 r.k.v. | 2 r.o.k. | 3 r.o.k. | 4 r.o.k. | Summa |
|----------|----------|----------|----------|----------|-------|
| 20 | 1 | 35 | 52 | 26 | 134 |

Dessutom tillkommer:

| Thermogarage | P-platser |
|--------------|-----------|
| 95 | 64 |

Total bostadsarea 10 653 m²

Total tomtarea 38 746 m²

Årets taxeringsvärde 65 646 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 65 646 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Finspång. 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 |
| Hissar | Otis AB |
| Återvinning | Suez Recycling AB |
| Bredband, TV | Telia |

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 581 tkr och planerat underhåll för 755 tkr. I reparationskostnader ingår kostnad för återställning av vattenskada med 260 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 12 782 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 912 tkr samt en extraavsättning som beslutats av årsstämman om 400 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning | År | Belopp i tkr |
|-------------------------------|-----------|--------------|
| Garage och parkeringsplatser | 2007/2008 | 796 |
| Takrenovering | 2013/2014 | 2 866 |
| Säkerhetsdörrar/postboxar | 2014/2015 | 500 |
| Säkerhetsdörrar och postboxar | 2015/2016 | 1 570 |
| Torktumlare | 2016/2017 | 35 |
| Fläktar, hissar, el | 2016/2017 | 780 |
| Markytor, rabatter | 2016/2017 | 203 |
| Garage & p-platser | 2017/2018 | 18 |
| Underhåll hiss | 2018/2019 | 24 |
| Garage & p-platser | 2018/2019 | 53 |

Årets utförda underhåll

| Beskrivning | Belopp |
|------------------------------|---------|
| Byte trapphusbelysning (LED) | 299 tkr |
| Byte torkskåp, 5st | 175 tkr |
| Ventilation | 225 tkr |
| Markytor | 28 tkr |
| Målning soprumsdörrar | 29 tkr |

Planerat underhåll

| | År | Kommentar |
|------------------|-----------|---------------------------|
| Byte tvättmaskin | 2020/2021 | Budgeterad kostnad 50 tkr |

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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------|--------------------|---------------------------------------|
| Curt Andersson | Ordförande | 2021 |
| Gunilla Jepson | Sekreterare | 2020 |
| Leif Johanneson | Vice ordförande | 2021 |
| Roland Mannertun | Ledamot | 2020 |
| Bo Dahlberg | Ledamot Riksbyggen | |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------------|---------------------------------------|
| Gunilla Åberg | Suppleant | 2020 |
| Eva Trolle Andersson | Suppleant | 2021 |
| Rolf Andersson | Suppleant | 2020 |
| Elin Gunnarsson | Suppleant Riksbyggen | |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag |
|----------------------------|------------------------|
| Jan Frisk | Förtroendevald revisor |
| KPMG AB | Auktoriserad revisor |

Revisorssuppleanter

Monika Åberg

Valberedning

| | |
|-------------------|-----------------|
| Viveca Andersson | Sammanställande |
| Helene Foldberger | |



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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 3 december 2019 meddelade Högsta förvaltningsdomstolen dom i ett mål avseende den momsmässiga hanteringen av el, vatten m.m. som tillhandahålls genom individuell mätning och debitering (IMD). Domen innebär att moms ska debiteras och redovisas för försäljningar av el, vatten m.m. när försäljningen sker genom IMD. Högsta förvaltningsdomstolens dom innebär att Skatterättsnämndens förhandsbesked från våren 2019 inte längre gäller. Redovisningskravet gäller retroaktivt från mars 2018 och innebär att moms ska läggas på debiteringar från och med detta datum om de avser el, vatten, gas m.m. som inte ingår i hyran/årsavgiften.

Det finns fortfarande en del oklarheter angående vad som får räknas med i avdragsgill ingående moms, och hur avdragsgill ingående moms ska beräknas i de fall som samma abonnemang används både för individuell och gemensam förbrukning, t.ex. vatten. Skatteverket har påtalat att de ska komma ut med praktisk information om hur förvaltare ska hantera detta under tidigt 2020. Föreningen har upplyst Skatteverket om att Föreningen håller att se över sin historiska försäljning av el, vatten och andra nyttigheter och att föreningen avser att upprätta momsredovisning avseende IMD så fort detta är möjligt.

Kostnadsmässigt kommer momsen troligen inte att påverka föreningens ekonomi annat än marginellt eftersom den avdragsgilla ingående momsen, i stort sett bör vara lika stor som den utgående momsen.


Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 173 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-10-01 då den höjdes med 3 %.

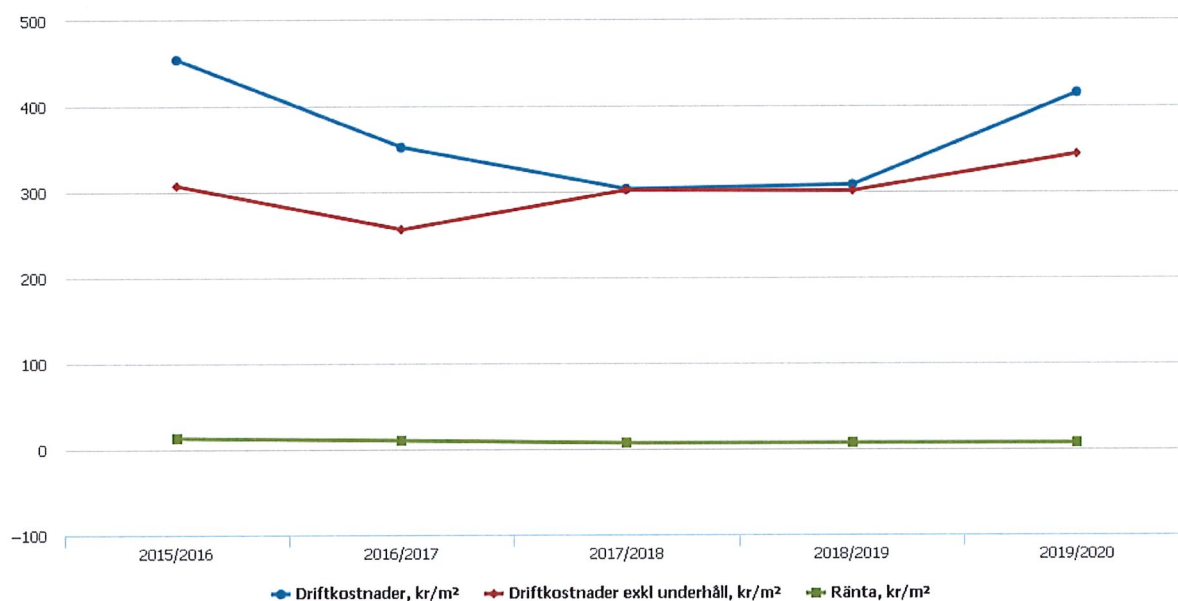
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 3 % från och med 2020-07-01.

Årsavgiften för 2019/2020 uppgick i genomsnitt till 539 kr/m²/år.

 Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2019/2020 | 2018/2019 | 2017/2018 | 2016/2017 | 2015/2016 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 6 318 | 6 106 | 5 953 | 5 959 | 5 955 |
| Resultat efter finansiella poster | -395 | 600 | 605 | 106 | -763 |
| Balansomslutning | 13 993 | 14 783 | 14 500 | 14 111 | 16 248 |
| Soliditet % | 48 | 48 | 45 | 42 | 36 |
| Likviditet % | 233 | 270 | 355 | 347 | 404 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 539 | 535 | 523 | 524 | 523 |
| Driftkostnader, kr/m ² | 415 | 308 | 303 | 352 | 454 |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ² | 344 | 301 | 302 | 256 | 307 |
| Ränta, kr/m ² | 7 | 7 | 7 | 10 | 13 |
| Underhållsfond, kr/m ² | 561 | 509 | 414 | 358 | 396 |
| Lån, kr/m ² | 540 | 580 | 620 | 660 | 857 |



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

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | Fritt | |
|--|------------------|------------------|---------------------|-----------------|
| | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 1 020 936 | 5 421 016 | 118 889 | 600 311 |
| Extra reservering för underhåll enl. årsstämmobeslut | | 400 000 | -400 000 | |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | 600 311 | -600 311 |
| Reservering underhållsfond | | 912 000 | -912 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | -755 054 | 755 054 | |
| Årets resultat | | | | -395 189 |
| Vid årets slut | 1 020 936 | 5 977 962 | 162 255 | -395 189 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

| | |
|---|-----------------|
| Balanserat resultat | 319 201 |
| Årets resultat | -395 189 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -912 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 755 054 |
| Summa | -232 934 |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 232 934

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



Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2019-07-01 2020-06-30 | 2018-07-01 2019-06-30 |
|--|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 6 317 943 | 6 105 549 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 97 545 | 82 522 |
| Summa rörelseintäkter | | 6 415 488 | 6 188 071 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -4 420 530 | -3 278 502 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -1 746 597 | -1 690 466 |
| Personalkostnader | Not 6 | -77 416 | -94 706 |
| Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -506 094 | -534 648 |
| Summa rörelsekostnader | | -6 750 637 | -5 598 322 |
| Rörelseresultat | | -335 149 | 589 749 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 16 463 | 81 215 |
| Räntekostnader | Not 9 | -76 503 | -70 653 |
| Summa finansiella poster | | -60 040 | 10 562 |
| Resultat efter finansiella poster | | -395 189 | 600 311 |
| Resultat före skatt | | -395 189 | 600 311 |
| Årets resultat | | -395 189 | 600 311 |



Balansräkning

| Belopp i kr | | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Immateriella anläggningstillgångar | | | |
| Bostadslånepost | Not 10 | 0 | 0 |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 11 | 8 418 053 | 8 891 996 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 12 | 440 453 | 135 030 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 8 858 506 | 9 027 025 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | Not 13 | 701 000 | 701 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 701 000 | 701 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 9 559 506 | 9 728 025 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | | 13 909 | 0 |
| Övriga fordringar | | 27 652 | 14 722 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 14 | 339 748 | 376 282 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 381 309 | 391 004 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 15 | 4 052 247 | 4 664 270 |
| Summa kassa och bank | | 4 052 247 | 4 664 270 |
| Summa omsättningstillgångar | | 4 433 556 | 5 055 274 |
| Summa tillgångar | | 13 993 062 | 14 783 299 |



Balansräkning

| Belopp i kr | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|--|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | | |
| Bundet eget kapital | | |
| Medlemsinsatser | 1 020 936 | 1 020 936 |
| Fond för yttre underhåll | 5 977 962 | 5 421 016 |
| Summa bundet eget kapital | 6 998 898 | 6 441 952 |
| Fritt eget kapital | | |
| Balanserat resultat | 162 255 | 118 889 |
| Årets resultat | -395 189 | 600 311 |
| Summa fritt eget kapital | -232 934 | 719 201 |
| Summa eget kapital | 6 765 965 | 7 161 153 |
| SKULDER | | |
| Långfristiga skulder | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 16 | 5 325 122 |
| Summa långfristiga skulder | | 5 325 122 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 16 | 427 200 |
| Leverantörsskulder | | 437 304 |
| Skatteskulder | | 115 448 |
| Övriga skulder | Not 17 | 118 551 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18 | 803 472 |
| Summa kortfristiga skulder | | 1 901 976 |
| Summa eget kapital och skulder | 13 993 062 | 14 783 299 |

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 | 65 | 2033 |
| <i>Standardförbättringar</i> | | | |
| Hissar | Linjär | 20 | Färdigavskriven |
| Balkonger | Linjär | 40 | 2045 |
| Garage | Linjär | 40 | 2039 |
| Fönster | Linjär | 30 | 2048 |
| <i>Inventarier</i> | | | |
| Övernattningsrum med inventarier | Linjär | 10 | Färdigavskriven |
| <i>Immateriella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Bostadslånepost | Linjär | 10 | Färdigavskriven |
| <i>Installationer</i> | | | |
| IMD | Linjär | 15 | 2033 |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

| | 2019-07-01 2020-06-30 | 2018-07-01 2019-06-30 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 5 741 847 | 5 700 167 |
| Hyror, lokaler | 10 607 | 10 409 |
| Hyror, garage | 306 900 | 306 838 |
| Hyror, p-platser | 69 000 | 69 299 |
| Hyror, övriga | 17 524 | 20 025 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage | 0 | -346 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -256 | -843 |
| Elavgifter | 172 321 | 0 |
| Summa nettoomsättning | 6 317 943 | 6 105 549 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2019-07-01 2020-06-30 | 2018-07-01 2019-06-30 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Balkonginglasning | 53 592 | 53 592 |
| Övernattningslägenhet | 10 000 | 3 500 |
| Pant- och överlåtelseavgifter | 17 321 | 21 830 |
| Fakturerade kostnader | 360 | 2 760 |
| Återvunna fordringar | 2 821 | 0 |
| Övriga rörelseintäkter | 13 451 | 840 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 97 545 | 82 522 |

Not 4 Driftkostnader

| | 2019-07-01 2020-06-30 | 2018-07-01 2019-06-30 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -755 054 | -76 125 |
| Reparationer | -580 507 | -288 426 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -209 860 | -202 978 |
| Försäkringspremier | -198 694 | -183 492 |
| Återbäring från Riksbyggen | 0 | 19 000 |
| Serviceavtal | 0 | -2 275 |
| Obligatoriska besiktningar | -80 183 | -127 694 |
| Snö- och halkbekämpning | -2 381 | -8 211 |
| Förbrukningsinventarier | -20 462 | -6 080 |
| Vatten | -633 727 | -612 364 |
| Fastighetsel *) | -461 027 | -302 895 |
| Uppvärmning | -1 348 318 | -1 376 176 |
| Sophantering och återvinning | -115 335 | -108 873 |
| Förvaltningsarvode drift | -14 981 | -1 913 |
| Summa driftkostnader | -4 420 530 | -3 278 502 |

*) Elförbrukningen har ökat jämfört med föregående år eftersom föreningen under verksamhetsåret installerat individuell mätning och debitering av el(IMD). Detta innebär att hushållens förbrukning numera ingår i fastighetselen.

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2019-07-01 2020-06-30 | 2018-07-01 2019-06-30 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration | -1 634 590 | -1 577 741 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -20 625 | -18 750 |
| Övriga förvaltningskostnader | -50 936 | -45 228 |
| Kreditupplysningar | -1 525 | -6 450 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -17 321 | -21 830 |
| Kontorsmateriel | -60 | 0 |
| Telefon och porto | -5 128 | -5 516 |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter | -1 462 | 0 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -13 400 | -13 400 |
| Bankkostnader | -1 550 | -1 550 |
| Summa övriga externa kostnader | -1 746 597 | -1 690 466 |



Not 6 Personalkostnader

| | 2019-07-01 2020-06-30 | 2018-07-01 2019-06-30 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden | -34 068 | -32 915 |
| Sammanträdesarvoden | -30 550 | -47 288 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -4 730 | -4 730 |
| Övriga kostnadsersättningar | -148 | -126 |
| Sociala kostnader | -7 920 | -9 647 |
| Summa personalkostnader | -77 416 | -94 706 |

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.

Not 7 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

| | 2019-07-01 2020-06-30 | 2018-07-01 2019-06-30 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Förändring Bostadslånepost | 0 | -35 663 |
| Avskrivning Byggnader | -290 824 | -290 824 |
| Avskrivningar Standardförbättringar | -183 118 | -183 118 |
| Avskrivning Maskiner och inventarier | 0 | -15 397 |
| Avskrivning Installationer | -32 152 | -9 645 |
| Summa avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -506 094 | -534 648 |

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2019-07-01 2020-06-30 | 2018-07-01 2019-06-30 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter andelsutdelning Intresseföreningen | 0 | 67 296 |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering | 15 950 | 13 636 |
| Ränteintäkt kortfristiga fordringar | 481 | 0 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 32 | 283 |
| Summa ränteintäkter och liknande resultatposter | 16 463 | 81 215 |

Not 9 Räntekostnader

| | 2019-07-01 2020-06-30 | 2018-07-01 2019-06-30 |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån | -75 486 | -70 603 |
| Övriga räntekostnader | -1 017 | 0 |
| Övriga finansiella kostnader | 0 | -50 |
| Summa räntekostnader | -76 503 | -70 653 |

Not 10 Immateriella anläggningstillgångar

| | 2019-07-01 2020-06-30 | 2018-07-01 2019-06-30 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Bostadslånepost | 0 | 35 663 |
| Förändring bostadslånepost | 0 | -35 663 |
| Summa immateriella anläggningstillgångar | 0 | 0 |

Not 11 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|--|--------------------|--------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 11 511 800 | 11 511 800 |
| Mark | 66 200 | 66 200 |
| Standardförbättringar | 9 453 397 | 7 597 146 |
| | 21 031 397 | 19 175 146 |
| Årets anskaffningar | | |
| Standardförbättringar | 0 | 1 856 251 |
| | 0 | 1 856 251 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 21 031 397 | 21 031 397 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -7 442 273 | -7 151 449 |
| Standardförbättringar | -4 697 128 | -4 514 010 |
| | -12 139 401 | -11 665 459 |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning byggnader | -290 824 | -290 824 |
| Årets avskrivning standardförbättringar | -183 118 | -183 118 |
| | -473 942 | -473 942 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -12 613 343 | -12 139 401 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 8 418 053 | 8 891 996 |
| Varav | | |
| Byggnader | 3 778 702 | 4 069 527 |
| Mark | 66 200 | 66 200 |
| Standardförbättringar | 4 573 151 | 4 756 269 |
| Taxeringsvärden | | |
| Bostäder | 63 800 000 | 63 800 000 |
| Lokaler | 1 846 000 | 1 846 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 65 646 000 | 65 646 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>48 957 000</i> | <i>48 957 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>16 689 000</i> | <i>16 689 000</i> |



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|--|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | | |
| Övernattningsrum med inventarier | 154 032 | 154 032 |
| Installationer | 144 675 | 0 |
| | 298 707 | 154 032 |
| Årets anskaffningar | | |
| Installationer | 337 575 | 144 675 |
| | 337 575 | 144 675 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 636 282 | 298 707 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Övernattningsrum med inventarier | -154 032 | -138 635 |
| Installationer | -9 645 | 0 |
| | -163 677 | -138 635 |
| Årets avskrivningar | | |
| Övernattningsrum med inventarier | 0 | -15 397 |
| Installationer | -32 152 | -9 645 |
| | -32 152 | -25 042 |
| Ackumulerade avskrivningar | | |
| Övernattningsrum med inventarier | -154 032 | -154 032 |
| Installationer | -41 797 | -9 645 |
| | -195 829 | -163 677 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -195 829 | -163 677 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 440 453 | 135 030 |
| Varav | | |
| Övernattningsrum med inventarier | 0 | 0 |
| Installationer | 440 453 | 135 030 |
| Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav | | |
| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
| 1 402 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen Finspång | 701 000 | 701 000 |
| Summa långfristiga värdepappersinnehav | 701 000 | 701 000 |

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter | 5 750 | 6 106 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 100 285 | 98 410 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 146 216 | 266 222 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 87 497 | 5 545 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 339 748 | 376 282 |

Not 15 Kassa och bank

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Handkassa | 0 | 1 000 |
| Sparkonto SBAB | 2 403 050 | 3 246 961 |
| Transaktionskonto Swedbank | 1 649 197 | 1 416 309 |
| Summa kassa och bank | 4 052 247 | 4 664 270 |

Not 16 Skulder till kreditinstitut

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|--|------------------|------------------|
| Inteckningslån | 5 752 322 | 6 179 522 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -427 200 | -427 000 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 5 325 122 | 5 752 522 |


Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats [*] | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------------------|---------------------|------------------|--------------------|------------------|
| STADSHYPOTEK | 1,50% | Rörligt | 1 483 448 | 395 588 | 1 087 860 |
| STADSHYPOTEK | 1,50% | Rörligt | 1 463 660 | 31 612 | 1 432 048 |
| STADSHYPOTEK | 1,57% | Rörligt | 3 232 414 | 0 | 3 232 414 |
| Summa | | | 6 179 522 | 427 200 | 5 752 322 |

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 427 200 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 708 800 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 3 616 322 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns tre lån med villkorsändringsdag under år 2020/2021. Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020/2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

 Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 17 Övriga skulder

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|------------------------------------|----------------|---------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder | 93 958 | 93 958 |
| Skuld för moms | 22 913 | 0 |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 0 | 123 |
| Avräkning hyror och avgifter | 1 680 | 2 179 |
| Summa övriga skulder | 118 551 | 96 260 |

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter | 8 045 | 9 525 |
| Upplupna räntekostnader | 9 758 | 10 042 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 32 102 | 0 |
| Upplupna elkostnader | 55 552 | 84 834 |
| Upplupna värmekostnader | 58 673 | 0 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 9 788 | 6 924 |
| Upplupna revisionsarvoden | 20 000 | 19 000 |
| Upplupna styrelsearvoden | 68 618 | 81 765 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 400 | 34 722 |
| Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 0 | 6 367 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 527 537 | 495 335 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 803 472 | 748 514 |

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

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

| | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 14 074 600 | 14 074 600 |
| Eventalförpliktelser | Inga | Inga |



Styrelsens underskrifter

Finspång 2020-10-08

Ort och datum



Curt Andersson



Gunilla Jepson



Leif Johanneson



Roland Mannertun

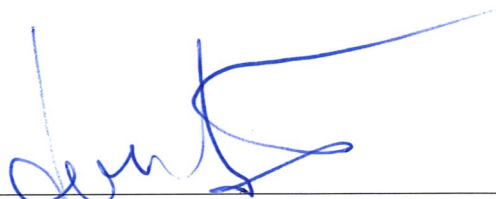


Bo Dahlberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-10-20



KPMG AB
Johan Hedbäck
Auktoriserad revisor



Jan Frisk
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Lodjuret, org. nr 725000-3485

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Lodjuret för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30.

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 2020 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 revisionsd 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 revisorsd 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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 Lodjuret för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30 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 revisionsssed 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 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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.

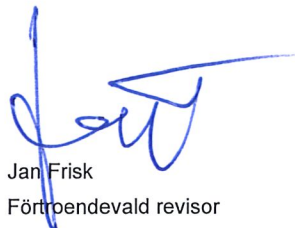
Norrköping den 20 oktober 2020

KPMG AB



Johan Hedbäck

Auktoriserad revisor



Jan Frisk

Förtroendevald revisor