Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Ektorpshöjden
Org nr: 725000-3659

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 3
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Noter 12

Riksbyggen
Rum för hela livet

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ektorpshöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01 till 2019-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Norrköpings kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år beroende på högre driftkostnader med stora underhållsåtgärder och städning/rengöring av vindar.
Räntekostnaderna har dock minskat, på grund av omsatta lån med lägre ränta som följd.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 173 % till 118 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 479 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 075 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Målet 1,3 och 5 samt ägare till fastigheten Målet 6 i Norrköpings Kommun. På fastigheterna finns byggnader med 392 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1965-1968. Fastigheternas adress är Spjutgatan 2-40, 41-55 och Trestegsgatan 45-125 i Norrköping.

Årets taxeringsvärde: 383 205 000 kr.
Föregående års taxeringsvärde: 245 564 000 kr.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
39	93	175	68	17	392

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	Carport	Cykelförråd	Mc-platser
8	175	194	52	131	6

Total bostadsarea	30 543 m²
Total lokalarea	969 m²

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	FF Fastighetsservice
Fastighetsservice	FF Fastighetsservice
Digital-tv	Com Hem

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 760 tkr och planerat underhåll för 2 586 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 3 341 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 155 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Ombyggnad av f.d förskola till lgh	2006
Inglasning balkonger	1996/1997
Nybyggnad av garage och carport	2002/2004
Stambyte	2012/2013
Tvättstugor	2014/2015
Anläggning av nya parkeringsplatser	2014/2015
Tvättstugor	2015/2016
Led-belysning	2015/2016
Värme (garage)	2015/2016
Huskropp utvändigt	2015/2016
Gemensamma utrymmen	2016/2017
Installationer	2016/2017
Garage och p-platser	2017/2018

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Tvättutrustning	37 063 kr
Utemiljö gårdarna	2 548 609 kr

Planerat underhåll	År
Mark och asfalteringsarbeten parkering, carport och gårdar	2019/2020
Anläggning av miljöhus	2019/2020

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan Petersson	Ordförande	Stämman	2019
Christer Bergström	Sekreterare	Stämman	2020
Stefan Andersson	Vice ordförande	Stämman	2020
Josef Zacharias	Ledamot	Stämman	2020
Hannes Lundström	Ledamot	Stämman	2019
Dan Håkansson	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Josefin Karlsson	Suppleant	Stämman	2019
Peter Tonnvik	Suppleant	Stämman	2019
Roger Karlsson	Suppleant	Stämman	2020
Catrine Pettersson	Suppleant	Stämman	2019
Jonny Dimakhos	Suppleant	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
Bo Johansson	Förtroendevald revisor
KPMG AB	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter	
Kerstin Eriksson	Förtroendevald revisor

Valberedning	
Frida Muistama	Sammankallande
Ing-Marie Karlsson	

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 526 personer. Utöver dessa personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2012-07-01 då den höjdes med 5 %.

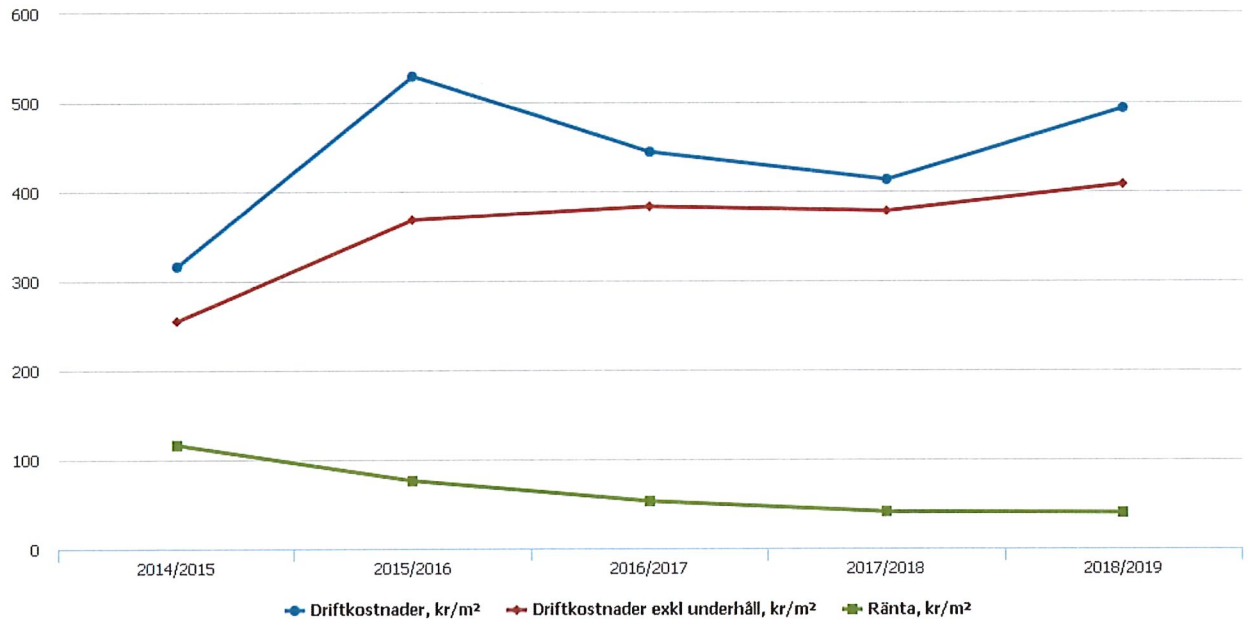
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2018/2019 uppgick i genomsnitt till 621 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 27 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 39 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	20 894	20 801	20 943	20 567	20 058
Resultat efter finansiella poster	596	3 127	2 580	-1 267	2 662
Balansomslutning	103 329	108 708	109 011	115 571	128 521
Soliditet %	23	21	18	15	14
Likviditet %	118	173	104	153	180
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	621	621	621	621	621
Driftkostnader, kr/m²	477	413	435	529	316
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	395	378	375	368	255
Ränta, kr/m²	39	41	52	76	116
Underhållsfond, kr/m²	327	340	307	299	391
Lån, kr/m²	2 418	2 616	2 733	3 015	3 367



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 och lokalareor som beräkningsgrund.

Riksbyggen
Rum för hela livet

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 282 437	10 720 244	5 743 805	3 126 691
Disposition enl. årsstämmobeslut			3 126 691	-3 126 691
Reservering underhållsfond		2 155 000	-2 155 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 585 672	2 585 672	
Årets resultat				596 421
Vid årets slut	**3 282 437**	**10 289 571**	**9 301 169**	**596 421**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	8 870 496
Årets resultat	596 421
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 155 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 585 672
Summa	**9 897 590**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	**9 897 590**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	20 894 232	20 801 467
Övriga rörelseintäkter	Not 3	72 505	557 820
Summa rörelseintäkter		**20 966 737**	**21 359 287**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-15 025 573	-13 031 893
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 302 530	-1 216 347
Personalkostnader	Not 6	-429 598	-303 176
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 478 795	-2 478 795
Summa rörelsekostnader		**-19 236 497**	**-17 030 211**
Rörelseresultat		**1 730 240**	**4 329 076**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	94 099	99 694
Räntekostnader	Not 9	-1 227 918	-1 302 080
Summa finansiella poster		**-1 133 819**	**-1 202 385**
Resultat efter finansiella poster		**596 421**	**3 126 691**
Resultat före skatt		**596 421**	**3 126 691**
Årets resultat		**596 421**	**3 126 691**

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	94 794 470	97 172 015
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	607 500	708 750
Summa materiella anläggningstillgångar		**95 401 969**	**97 880 765**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	792 500	792 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**792 500**	**792 500**
Summa anläggningstillgångar		**96 194 469**	**98 673 265**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		18 691	18 181
Övriga fordringar	Not 13	29 177	5 340
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	937 453	776 147
Summa kortfristiga fordringar		**985 321**	**799 668**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	6 148 996	9 234 587
Summa kassa och bank		**6 148 996**	**9 234 587**
Summa omsättningstillgångar		**7 134 317**	**10 034 255**
Summa tillgångar		**103 328 786**	**108 707 519**

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 282 437	3 282 437
Fond för yttre underhåll		10 289 571	10 720 244
Summa bundet eget kapital		**13 572 008**	**14 002 681**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		9 301 169	5 743 805
Årets resultat		596 421	3 126 691
Summa fritt eget kapital		**9 897 590**	**8 870 496**
Summa eget kapital		**23 469 598**	**22 873 177**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	73 803 232	80 044 534
Summa långfristiga skulder		**73 803 232**	**80 044 534**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	2 405 168	2 402 156
Leverantörskulder		1 065 833	627 879
Skatteskulder		26 038	53 673
Övriga skulder	Not 17	8 322	4 390
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 550 595	2 701 710
Summa kortfristiga skulder		**6 055 956**	**5 789 808**
Summa eget kapital och skulder		**103 328 786**	**108 707 519**

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2068
Ombyggnad av daghem till lägenheter	Linjär	60	2065
Nybyggnad garage	Linjär	40	2041
Nybyggnad Carport	Linjär	30	2033
Standardförbättringar:			
Ombyggnad av Ekorrens förskola	Linjär	25	Färdigavskriven
Balkonginglasning	Linjär	25	2026
Stambyte	Linjär	50	2063
Installationer:			
Individuell mätning och debitering av el	Linjär	10	2025
Anslutningsavgifter			
Bredband			Färdigavskriven

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	18 960 132	18 960 132
Hyror, lokaler	98 280	96 019
Hyror, garage	534 127	532 034
Hyror, p-platser	431 040	400 058
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	82	-9 646
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-8 506	-11 101
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 645	-6 496
Rabatter	0	-245
Bränsleavgifter, bostäder	13 356	13 356
Elavgifter	866 272	825 743
Debiterad fastighetsskatt	2 094	1 613
Summa nettoomsättning	**20 894 232**	**20 801 467**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Övriga avgifter	0	9 600
Balkonginglasning	0	428 400
Övriga ersättningar (pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter)	36 408	107 037
Fakturerade kostnader	4 690	3 782
Övriga rörelseintäkter (avgift 2:a hands uthyrningar, byte låscylindrar)	31 407	9 001
Summa övriga rörelseintäkter	**72 505**	**557 820**

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-2 585 672	-1 112 144
Reparationer	-760 410	-733 674
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-590 378	-569 744
Tomträttsavgäld	-576 936	-576 936
Försäkringspremier	-382 286	-344 430
Kabel- och digital-TV	-287 791	-284 285
Återbäring från Riksbyggen	11 600	12 250
Obligatoriska besiktningar	-188 500	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-19 018	-6 747
Snö- och halkbekämpning	-132 672	-103 898
Förbrukningsinventarier	-19 310	-23 268
Vatten	-716 419	-588 789
Fastighetsel	-2 142 944	-1 866 290
Uppvärmning	-3 444 850	-3 817 403
Sophantering och återvinning	-341 289	-345 091
Förvaltningsarvode drift	-2 848 698	-2 671 444
Summa driftkostnader	**-15 025 573**	**-13 031 893**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 050 188	-954 175
IT-kostnader	-11 297	-4 512
Arvode, yrkesrevisorer	-20 000	-19 365
Övriga förvaltningskostnader	-102 338	-71 759
Kreditupplysningar	-15 920	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-61 211	-106 191
Kontorsmateriel	-10 398	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-228	0
Medlemsavgift Intresseföreningen	-29 400	-29 400
Bankkostnader	-1 550	-2 241
Övriga externa kostnader	0	-28 704
Summa övriga externa kostnader	**-1 302 530**	**-1 216 347**

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Lön för utfört arbete i föreningen	-10 000	-6 143
Styrelsearvoden	-156 240	-156 250
Sammanträdesarvoden	-55 040	-47 360
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare *)	-124 749	-25 620
Övriga kostnadsersättningar	-5 463	0
Pensionskostnader	0	-270
Sociala kostnader	-78 106	-67 533
Summa personalkostnader	**-429 598**	**-303 176**

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning Byggnader	-695 582	-695 582
Avskrivningar Standardförbättringar	-1 681 963	-1 681 963
Avskrivning Installationer	-101 251	-101 250
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**-2 478 795**	**-2 478 795**

Riksbyggen
Rum för hela livet

Not 8 Ränteintäkter och liknande poster

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	17 113	17 807
Utdelning andelar Riksbyggen Intresseförening	76 080	76 079
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	906	5 808
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**94 099**	**99 694**

Not 9 Räntekostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 227 642	-1 300 151
Övriga räntekostnader	-276	-1 928
Summa räntekostnader	**-1 227 918**	**-1 302 080**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnader	60 355 000	60 355 000
Mark	600 000	600 000
Anslutningsavgifter	1 103 931	1 103 931
Standardförbättringar	78 544 099	78 544 099
	140 603 030	**140 603 030**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**140 603 030**	**140 603 030**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-29 997 700	-29 302 119
Anslutningsavgifter	-1 103 931	-1 103 931
Standardförbättringar	-12 329 383	-10 647 421
	- 43 431 014	**- 41 053 471**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-695 582	-695 581
Årets avskrivning Standardförbättringar	-1 681 963	-1 681 963
	- 2 377 545	**- 2 377 544**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**- 45 808 559**	**- 43 431 015**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**94 794 470**	**97 172 015**
Varav		
Byggnader	29 661 718	30 357 300
Mark	600 000	600 000
Anslutningsavgifter	0	0
Standardförbättringar	64 532 753	66 214 715

Riksbyggen
Rum för hela livet

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Installationer	1 012 500	1 012 500
	1 012 500	**1 012 500**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**1 012 500**	**1 012 500**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-303 750	-202 500
	- 303 750	**- 202 500**
Årets avskrivningar		
Installationer	-101 250	-101 250
	- 101 250	**- 101 250**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**- 405 000**	**- 303 750**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**607 500**	**708 750**
Varav		
Installationer	607 500	708 750

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

	2019-06-30	2018-06-30
1 584 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	792 500	792 500
Summa långfristiga värdepappersinnehav	**792 500**	**792 500**

Not 13 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Skattekonto	5 783	5 340
Övriga kortfristiga fordringar	23 394	0
Summa övriga fordringar	**29 177**	**5 340**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna ränteintäkter	8 735	84 670
Förutbetalda försäkringspremier	207 066	175 220
Förutbetalt förvaltningsarvode	88 123	217 842
Förutbetald kabel-tv-avgift	72 661	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	416 634	298 415
Förutbetald tomträttsavgäld	144 234	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**937 453**	**776 147**

Not 15 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Handkassa	1 300	1 000
Bankmedel	3 686 404	4 569 388
Transaktionskonto	2 461 292	4 664 199
Summa kassa och bank	**6 148 996**	**9 234 587**

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	76 208 400	82 446 690
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 405 168	-2 402 156
Långfristig skuld vid årets slut	**73 803 232**	**80 044 534**

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	1,29%	2019-01-30	1 910 000	1 910 000	0
STADSHYPOTEK	1,29%	2019-03-30	1 944 000	1 944 000	0
STADSHYPOTEK	0,98%	2019-09-01	8 067 017	126 212	7 940 805
STADSHYPOTEK	1,16%	2020-06-01	1 883 996	39 252	1 844 744
STADSHYPOTEK	4,89%	2020-07-30	11 797 500	735 000	11 062 500
STADSHYPOTEK	1,31%	2021-01-30	9 811 250	352 500	9 458 750
HANDELSBANKEN	1,03%	2021-09-30	9 955 000	60 000	9 895 000
STADSHYPOTEK	0,94%	2022-07-30	8 351 250	62 634	8 288 616
STADSHYPOTEK	0,94%	2022-07-30	13 143 140	706 780	12 436 360
STADSHYPOTEK	1,27%	2023-09-30	4 614 764	72 200	4 542 564
STADSHYPOTEK	1,29%	2024-01-30	10 968 773	229 712	10 739 061
Summa			**82 446 690**	**6 238 290**	**76 208 400**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 405 168 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 9 620 672 kr mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 64 182 560 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Skuld för moms	-71	-420
Skuld sociala avgifter och skatter	0	4 045
Avräkning hyror och avgifter	1 233	765
Oidentifierade betalningar	7 160	0
Summa övriga skulder	**8 322**	**4 390**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna sociala avgifter	87 776	98 800
Upplupna räntekostnader	99 412	102 207
Upplupna elkostnader	128 000	199 832
Upplupna värmekostnader	262 091	197 990
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	354 599	329 370
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 400	101 058
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 569 317	1 652 453
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**2 550 595**	**2 701 710**

Not 19 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckning	113 786 800	113 786 800
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Riksbyggen
Rum för hela livet

Styrelsens underskrifter

Norrköping 2019-09-19

Ort och datum

Jan Petersson

Christer Bergström

Stefan Andersson

Josef Zacharias

Hannes Lundström

Dan Håkansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-10-02

KPMG AB
Johan Westerdahl
Auktoriserad revisor

Bo Johansson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Ektorpshöjden, org. nr 725000-3659

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ektorpshöjden för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30.

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 2019 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 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 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 Ektorpshöjden för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 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 2 oktober 2019

KPMG AB

Johan Westerdahl
Auktoriserad revisor

Bo Johansson
Förtroendevald revisor