

Årsredovisning

2020-07-01 – 2021-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Norrköpingshus nr 18
Org nr: 725000-3733



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 18 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 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 bättre än föregående år bl annat p g a lägre reparationskostnader och vattenkostnader (en avläsning gjordes under verksamhetsåret och föreningen hade betalat för hög preliminär förbrukning).

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 363% till 287%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 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 363% till 459%.

I resultatet ingår avskrivningar med 579 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 703 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Orren 1 i Norrköpings kommun. På fastigheten finns 6 byggnader med 79 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1899-1901 och är ombyggda 1976. Fastighetens adress är Sankt Persgatan 148 A-G och 150 A-F i Norrköping.

Föreningen tillhör en samfällighet där Riksbyggen bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 30 samt fastigheten Lärkan 12 ingår.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Norrköpings kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2025-12-31 med en årlig avgäld på 377 000 kr.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	5
2 rum och kokvrå	4
2 rum och kök	54
3 rum och kök	9
4 rum och kök	7
Summa	79

Total bostadsarea 5 534 m²

Årets taxeringsvärde 77 052 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 77 052 000 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

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Fastighetsförvaltning
ComHem AB	Kabeltv och Bredband

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 247 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 11 531 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 153 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 150 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Takbyte	2013
Fläktar	2014/2015
Fönstermålning	2015/2016
Installationer	2018/2019
Markytor	2018/2019



Planerat underhåll	År
Stambyte	2023 - 2025
Målning och Golvarbeten	2021/2022
Gräsmatta och kantsten	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
Fredrik Backman	Ordförande	Stämman	2022
Ulrica Lindsköld	Sekreterare	Stämman	2021
Jan Brunnmyra	Vice ordförande	Stämman	2021
Joel Björkman	Ledamot	Stämman	2021
Sabine Löfgren	Ledamot	Stämman	2022
Per Granlund	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Arne Nilsson	Suppleant	Stämman	2022
Björn Vesterholm	Suppleant	Stämman	2021
Catarina Zahr	Suppleant	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Henrik Holgersson	Förtroendevald revisor
KPMG AB	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter

Susanne Lindqvist

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 105 personer. Förutom dessa är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2020-07-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,5 % från och med 2021-07-01.

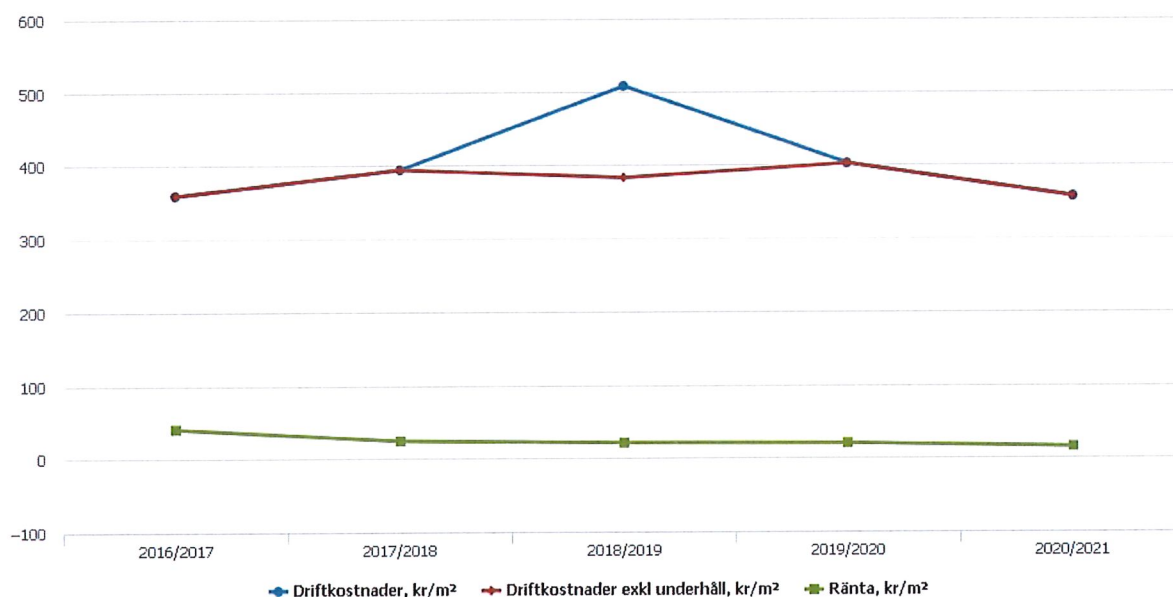
Årsavgiften för 2020/2021 uppgick i genomsnitt till 606 kr/m²/år.

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

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	4 208	4 131	4 064	4 039	3 945
Resultat efter finansiella poster	1 125	756	-5	627	717
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	208	123	119	101	83
Balansomslutning	16 123	15 491	15 340	16 021	15 430
Soliditet %	37	31	26	25	22
Likviditet %	459	363	280	293	267
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	606	591	587	583	566
Bränsletillägg, kr/m ²	128	121	115	115	115
Driftkostnader, kr/m ²	357	402	508	394	359
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	357	402	383	394	359
Ränta, kr/m ²	18	20	21	24	40
Underhållsfond, kr/m ²	750	542	420	426	144
Lån, kr/m ²	1 688	1 775	1 880	1 961	2 021



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/ m², Driftkostnader kr/ m², Ränta kr/m², Underhållsfond kr/m² och Lån kr/m² har samtliga bostadsareor som beräkningsgrund.

BA

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 181 966	3 001 398	-119 049	756 059
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		400 000	-400 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			756 059	-756 059
Reservering underhållsfond		750 000	-750 000	
Årets resultat				1 124 786
Vid årets slut	1 181 966	4 151 398	-512 990	1 124 786

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	237 010
Årets resultat	1 124 786
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-750 000
Summa	611 796

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	-400 000
Att balansera i ny räkning i kr	211 796

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 m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 208 257	4 131 200
Övriga rörelseintäkter	Not 3	164 700	144 319
Summa rörelseintäkter		4 372 957	4 275 519
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 976 957	-2 221 980
Övriga externa kostnader	Not 5	-534 530	-524 600
Personalkostnader	Not 6	-80 495	-95 747
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-578 563	-578 563
Summa rörelsekostnader		-3 170 546	-3 420 891
Rörelseresultat		1 202 411	854 628
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	22 224	12 379
Räntekostnader och liknande resultatposter		-99 850	-110 948
Summa finansiella poster		-77 626	-98 569
Resultat efter finansiella poster		1 124 786	756 059
Resultat före skatt		1 124 786	756 059
Årets resultat		1 124 786	756 059

Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	9 942 396	10 502 801
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	108 952	127 110
Summa materiella anläggningstillgångar		10 051 348	10 629 911
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	118 500	118 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		118 500	118 500
Summa anläggningstillgångar		10 169 848	10 748 411
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 157	16 690
Övriga fordringar	Not 12	17 589	27 749
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	384 132	354 814
Summa kortfristiga fordringar		406 878	399 253
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	5 546 158	4 343 069
Summa kassa och bank		5 546 158	4 343 069
Summa omsättningstillgångar		5 953 036	4 742 321
Summa tillgångar		16 122 884	15 490 732

Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 181 966	1 181 966
Fond för yttre underhåll		4 151 398	3 001 398
Summa bundet eget kapital		5 333 364	4 183 364
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-512 990	-119 049
Årets resultat		1 124 786	756 059
Summa fritt eget kapital		611 796	637 010
Summa eget kapital		5 945 160	4 820 374
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	8 104 568	9 363 905
Summa långfristiga skulder		8 104 568	9 363 905
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	1 238 137	459 998
Leverantörsskulder		156 387	201 838
Skatteskulder		10 852	9 703
Övriga skulder	Not 16	183 377	190 505
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	484 403	444 409
Summa kortfristiga skulder		2 073 156	1 306 453
Summa eget kapital och skulder		16 122 884	15 490 732

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 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	60	2035
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>Linjär</i>		
Fasader	Linjär	30	2036
Tak	Linjär	40	2052
<i>Installationer</i>	<i>Linjär</i>		
Elmätare (IMD)	Linjär	15	2027

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	3 355 500	3 269 412
Hyrer, lokaler	14 400	14 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 800	-4 800
Bränsleavgifter, bostäder	708 984	672 315
Elavgifter	134 173	179 873
Summa nettoomsättning	4 208 257	4 131 200

Summa nettoomsättning

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Kabel-tv-avgifter	99 540	99 540
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	34 105	34 527
Fakturerade kostnader	180	1 080
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	0
Övriga rörelseintäkter	11 349	9 172
Försäkringsersättningar	19 530	0
Summa övriga rörelseintäkter	164 700	144 319

Not 4 Driftskostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Reparationer	-246 604	-306 659
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-115 781	-113 411
Tomträttsavgäld	-377 000	-377 000
Försäkringspremier	-127 217	-119 468
Kabel- och digital-TV	-97 849	-97 555
Återbäring från Riksbyggen	5 600	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-23 091	-18 376
Snö- och halkbekämpning	-12 938	-4 388
Förbrukningsinventarier	-1 956	-7 591
Vatten	-9 691	-187 060
Fastighetsel	-265 510	-333 937
Uppvärmning	-608 784	-575 248
Sophantering och återvinning	-87 571	-68 719
Förvaltningsarvode drift	-8 566	-12 569
Summa driftskostnader	-1 976 957	-2 221 980

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Förvaltningsarvode administration	-444 915	-440 118
IT-kostnader	-5 567	-6 539
Arvode, yrkesrevisorer	-19 250	-23 375
Övriga förvaltningskostnader	-26 721	-7 195
Kreditupplysningar	-504	-2 025
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-30 098	-37 658
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-215
Medlems- och föreningsavgifter	-5 925	-5 925
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-534 530	-524 600

Not 6 Personalkostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Styrelsearvoden	-23 930	-25 000
Sammanträdesarvoden	-34 450	-42 250
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 550	-8 100
Sociala kostnader	-17 565	-20 397
Summa personalkostnader	-80 495	-95 747

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	-263 290	-263 290
Avskrivningar Standardförbättringar	-297 115	-297 115
Avskrivning Installationer	-18 158	-18 158
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-578 563	-578 563

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	10 770	12 274
Utdelning andelar från Intresseföreningen	11 376	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	78	105
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	22 224	12 379

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
Vid årets början		
Byggnader	10 378 000	10 378 000
Standardförbättringar	12 117 000	12 117 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	22 495 000	22 495 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-6 432 423	-6 169 133
Standardförbättringar	-5 559 776	-5 262 661
	-11 992 199	-11 431 794

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-263 290	-263 290
Årets avskrivning Standardförbättringar	-297 115	-297 115
	-560 405	-560 405

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut
-12 552 604 -11 992 199
Restvärde enligt plan vid årets slut
9 942 395 10 502 801
Varav

Byggnader	3 682 287	3 945 577
Standardförbättringar	6 260 108	6 557 224

Taxeringsvärden

Bostäder	77 000 000	77 000 000
Lokaler	52 000	52 000

Totalt taxeringsvärde
77 052 000 77 052 000
varav byggnader
43 052 000 43 052 000
varav mark
34 000 000 34 000 000


Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
Vid årets början		
Installationer	272 375	272 375
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	272 375	272 375
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-145 265	-127 107
	-145 265	-127 107
Årets avskrivningar		
Installationer	-18 158	-18 159
	-18 158	-18 159
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-163 423	-145 265
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-163 423	-145 265
Restvärde enligt plan vid årets slut	108 952	127 110
Varav		
Installationer	108 952	127 110

Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

	2021-06-30	2020-06-30
Garantikapitalbevis i Intresseföreningen	118 500	118 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	118 500	118 500

Not 12 Övriga fordringar

	2021-06-30	2020-06-30
Skattefordringar	0	3 503
Skattekonto	14 818	24 246
Momsfordringar	2 771	0
Summa övriga fordringar	17 589	27 749



Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna ränteintäkter	5 967	2 881
Förutbetalda försäkringspremier	70 529	60 301
Förutbetalt förvaltningsarvode	111 944	110 513
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 463	24 460
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	76 979	62 409
Förutbetald tomträttsavgäld	94 250	94 250
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	384 132	354 814

Not 14 Kassa och bank

	2021-06-30	2020-06-30
Bankmedel	4 007 684	0
Transaktionskonto	1 538 474	4 343 069
Summa kassa och bank	5 546 158	4 343 069

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-06-30	2020-06-30
Inteckningslån	9 342 705	9 823 903
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-778 503	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-459 634	-459 998
Långfristig skuld vid årets slut	8 104 568	9 363 905

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,96%	2020-10-30	118 414	118 414	0
STADSHYPOTEK	0,95%	2022-03-01	327 078	31 200	295 878
STADSHYPOTEK	0,95%	2022-03-01	529 425	46 800	482 625
STADSHYPOTEK	1,38%	2022-09-30	2 000 000	0	2 000 000
STADSHYPOTEK	0,51%	2023-01-30	2 072 688	36 400	2 036 288
STADSHYPOTEK	0,96%	2024-06-30	1 469 250	133 000	1 336 250
STADSHYPOTEK	1,12%	2025-03-30	1 977 048	20 384	1 956 664
STADSHYPOTEK	0,96%	2026-06-01	1 330 000	95 000	1 235 000
Summa			9 823 903	481 198	9 342 705

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 459 634 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen ska omförhandla lån på totalt 778 503 kr, som även dem betraktas som kortfristig skuld.

Av den långfristiga skulden förfaller 8 104 568 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 16 Övriga skulder

	2021-06-30	2020-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	183 518	188 187
Skuld för moms	-141	398
Avräkning hyror och avgifter	0	1 920
Summa övriga skulder	183 377	190 505

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna sociala avgifter	7 800	7 800
Upplupna räntekostnader	6 851	11 729
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	11 092	0
Upplupna elkostnader	21 159	19 817
Upplupna värmekostnader	10 300	12 072
Upplupna kostnader för renhållning	2 514	2 465
Upplupna revisionsarvoden	18 000	18 000
Upplupna styrelsearvoden	25 000	25 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 925	5 925
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 550	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	374 212	341 601
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	484 403	444 409

Not 18 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser
Ställda säkerheter

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

	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsinteckning	15 052 000	15 052 000
Summa ställda säkerheter	15 052 000	15 052 000



Eventualförpliktelser

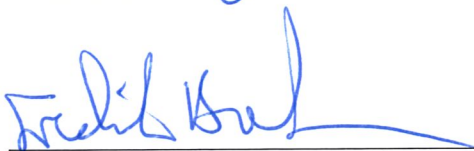
Inga

Inga

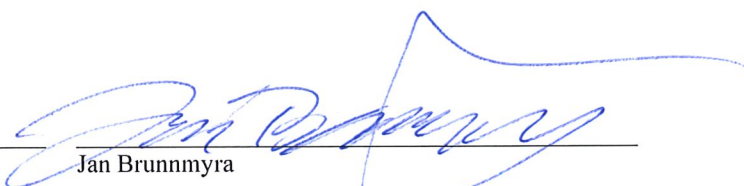
Styrelsens underskrifter

Norrköping 2021-09-27

Ort och datum



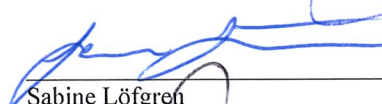
Fredrik Backman



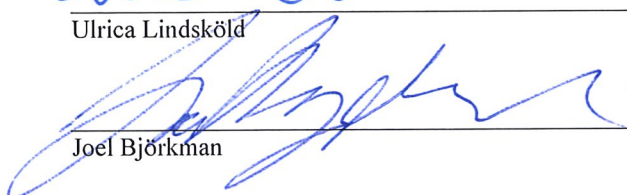
Jan Brunnmyra



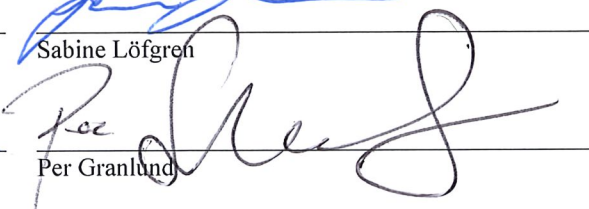
Ulrica Lindsköld



Sabine Löfgren



Joel Björkman



Per Granlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-09-29



KPMG AB
Johan Hedbäck
Auktoriserad revisor



Henrik Holgersson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 18, org. nr 725000-3733

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 18 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 för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut 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 in-nehåller 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 be- slut 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 Norrköpingshus nr 18 för räkenskapsåret 2020-07-01—2021-06-30 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 förlöpande 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 29 september 2021

KPMG AB



Johan Hedbäck

Auktoriserad revisor



Henrik Holgersson

Förtroendevald revisor