

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Norrköpingshus nr 18
Org nr: 725000-3733

2019-07-01 – 2020-06-30



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr
18 får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
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.

Föreningen har sitt säte i Norrköpings kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år bland annat på grund av att inget underhåll har utförts under året.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 579 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 335 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 Riksbyggens 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

Bostäder bostadsrätt 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 307 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 11 267 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 126 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 680 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

Planerat underhåll	År	Kommentar
Stambyte/Relining	2023 - 2025	Utredning pågår
Målning	2020/2021	
Golvarbeten övriga utrymmen	2020/2021	

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	2020
Ulrica Lindsköld	Sekreterare	Stämman	2021
Jan Brunnmyra	Vice ordförande	Stämman	2021
Joel Björkman	Ledamot	Stämman	2021
Sabine Löfgren	Ledamot	Stämman	2020
Per Granlund	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Björn Westerholm	Suppleant	Stämman	2021
Arne Nilsson	Suppleant	Stämman	2020
Catarina Zahr	Suppleant	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Henrik Holgersson	Förtroendevald revisor
KPMG AB	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter

Susanne Lindqvist
KPMG AB

Valberedning

Åke Staf

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.

Föreningen har momsregistrerat sig under våren och börjat avisera momspåslag på sina IMD-avgifter. Föreningen har informerat Skatteverket utifrån rekommendation från Svalner att föreningen kommer nolldeklarera in och utgående moms för perioden 2018-2019. Detta utifrån att föreningen sålt vidare elen till självkostnadspris, varpå ingående och utgående moms för respektive period blir noll kronor.

 Löpande kostnadsmässigt kommer momsen troligen inte att påverka föreningens ekonomi annat än marginellt.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 103 personer. Förutom dessa är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2020-01-01 då den höjdes med 1,23 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2020-07-01.

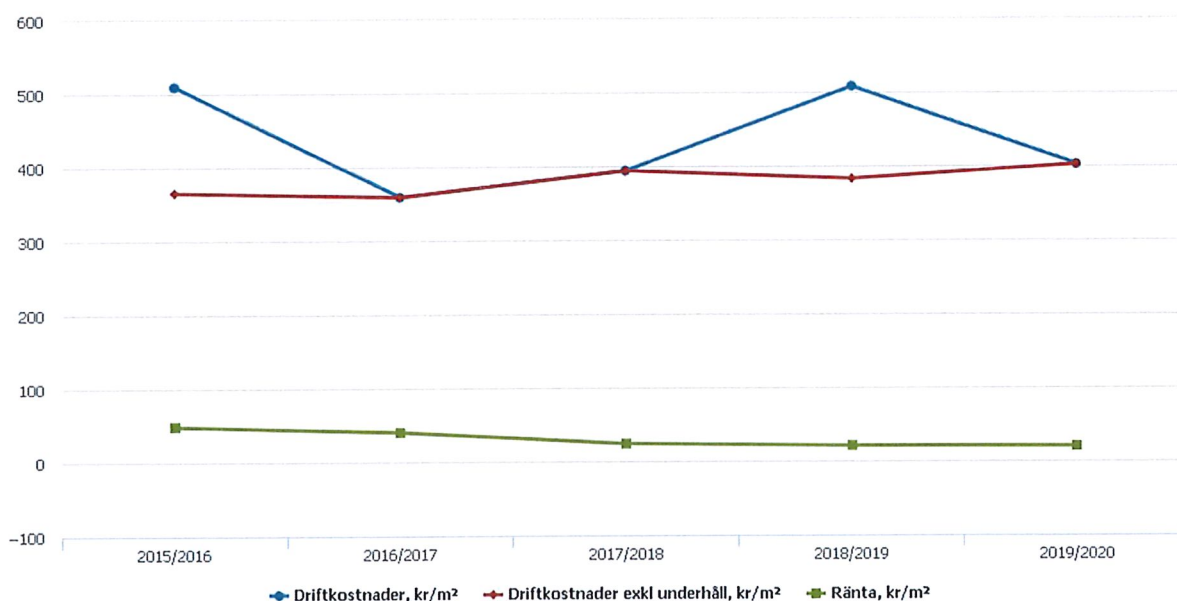
Årsavgiften för 2019/2020 uppgick i genomsnitt till 591 kr/m²/år.

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

 Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	4 131	4 064	4 039	3 945	3 946
Resultat efter finansiella poster	756	-5	627	717	-24
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	123	119	101	83	101
Balansomslutning	15 491	15 340	16 021	15 430	16 092
Soliditet %	31	26	25	22	17
Likviditet %	363	280	293	267	227
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	591	587	583	566	569
Bränsletillägg, kr/m ²	121	115	115	115	112
Driftkostnader, kr/m ²	402	508	394	359	509
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	402	383	394	359	365
Ränta, kr/m ²	20	21	24	40	48
Underhållsfond, kr/m ²	542	420	426	144	60
Lån, kr/m ²	1 775	1 880	1 961	2 021	2 241



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

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 181 966	2 321 398	566 022	-5 071
Disposition enl. årsstämmobeslut			-5 071	5 071
Reservering underhållsfond		680 000	-680 000	
Årets resultat				756 059
Vid årets slut	1 181 966	3 001 398	-119 049	756 059

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	560 951
Årets resultat	756 059
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-680 000
Summa	637 010

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	-400 000
Att balansera i ny räkning i kr	237 010

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	4 131 200	4 063 673
Övriga rörelseintäkter	Not 3	144 319	132 754
Summa rörelseintäkter		4 275 519	4 196 427
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 221 980	-2 812 499
Övriga externa kostnader	Not 5	-524 600	-601 045
Personalkostnader	Not 6	-95 747	-114 429
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-578 563	-578 596
Summa rörelsekostnader		-3 420 891	-4 106 568
Rörelseresultat		854 628	89 858
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	12 379	22 762
Räntekostnader och liknande resultatposter		-110 948	-117 691
Summa finansiella poster		-98 569	-94 929
Resultat efter finansiella poster		756 059	-5 071
Resultat före skatt		756 059	-5 071
 Årets resultat		756 059	-5 071

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	10 502 801	11 063 206
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	127 110	145 268
Summa materiella anläggningstillgångar		10 629 911	11 208 474
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	118 500	118 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		118 500	118 500
Summa anläggningstillgångar		10 748 411	11 326 974
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		16 690	1 443
Övriga fordringar	Not 12	27 749	17 235
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	354 814	363 367
Summa kortfristiga fordringar		399 253	382 045
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	4 343 069	3 630 943
Summa kassa och bank		4 343 069	3 630 943
Summa omsättningstillgångar		4 742 321	4 012 987
Summa tillgångar		15 490 732	15 339 962



Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 181 966	1 181 966
Fond för yttre underhåll		3 001 398	2 321 398
Summa bundet eget kapital		4 183 364	3 503 364
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-119 049	566 022
Årets resultat		756 059	-5 071
Summa fritt eget kapital		637 010	560 951
Summa eget kapital		4 820 374	4 064 315
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	9 363 905	9 844 287
Summa långfristiga skulder		9 363 905	9 844 287
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	459 998	558 032
Leverantörsskulder		201 838	264 885
Skatteskulder		9 703	5 595
Övriga skulder	Not 16	190 505	213 741
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	444 409	389 107
Summa kortfristiga skulder		1 306 453	1 431 359
Summa eget kapital och skulder		15 490 732	15 339 962

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	60	2035
<i>Standardförbättringar</i>			
Fasader	Linjär	30	2036
Tak	Linjär	40	2052
<i>Installationer</i>			
Elmätare (IMD)	Linjär	15	2027

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 269 412	3 249 108
Hyrer, lokaler	14 400	14 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 800	-4 800
Bränsleavgifter, bostäder	672 315	634 020
Elavgifter	179 873	170 945
Summa nettoomsättning	4 131 200	4 063 673



Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Kabel-tv-avgifter	99 540	99 540
Övriga ersättningar	34 527	22 198
Fakturerade kostnader	1 080	1 980
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	4
Övriga rörelseintäkter	9 172	9 032
Summa övriga rörelseintäkter	144 319	132 754

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	0	-694 721
Reparationer	-306 659	-210 776
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-113 411	-109 303
Tomträttsavgäld	-377 000	-377 000
Försäkringspremier	-119 468	-110 376
Kabel- och digital-TV (redovisades 2018/2019 under övriga externa kostnader)	-97 555	0
Återbäring från Riksbyggen	0	13 300
Övriga utgifter, köpta tjänster	-18 376	-8 591
Snö- och halkbekämpning	-4 388	-28 342
Förbrukningsinventarier	-7 591	-47 835
Vatten	-187 060	-170 363
Fastighetsel	-333 937	-328 722
Uppvärmning	-575 248	-608 037
Sophantering och återvinning	-68 719	-71 211
Förvaltningsarvode drift	-12 569	-60 522
Summa driftkostnader	-2 221 980	-2 812 499



Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-440 118	-434 633
IT-kostnader	-6 539	-99 790
Arvode, yrkesrevisorer	-23 375	-17 500
Övriga förvaltningskostnader	-7 195	-11 320
Kreditupplysningar	-2 025	-2 475
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-37 658	-22 724
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-215	0
Telefon och porto	0	-5 128
Medlems- och föreningsavgifter	-5 925	-5 925
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-524 600	-601 045

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-25 000	-25 925
Sammanträdesarvoden	-42 250	-49 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 100	-7 600
Övriga personalkostnader	0	-7 313
Sociala kostnader	-20 397	-24 191
Summa personalkostnader	-95 747	-114 429

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-263 290	-263 499
Avskrivningar Standardförbättringar	-297 115	-296 938
Avskrivning Installationer	-18 158	-18 159
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-578 563	-578 596



Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	12 274	18 772
Utdelning andelar från Intresseföreningen	0	3 794
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	105	199
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	12 379	22 762

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	10 378 000	10 378 000
Standardförbättringar	12 117 000	12 117 000
	22 495 000	22 495 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	22 495 000	22 495 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-6 169 133	-5 905 634
Standardförbättringar	-5 262 661	-4 965 723
	-11 431 794	-10 871 357

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-263 290	-263 499
Årets avskrivning Standardförbättringar	-297 115	-296 938
	-560 405	-560 437

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-11 992 199	-11 431 794
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

10 502 801	11 063 206
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	3 945 577	4 208 867
Standardförbättringar	6 557 224	6 854 339

Taxeringsvärden
Totalt taxeringsvärde

77 052 000	77 052 000
-------------------	-------------------

varav byggnader

<i>43 052 000</i>	<i>43 052 000</i>
-------------------	-------------------

varav mark

<i>34 000 000</i>	<i>34 000 000</i>
-------------------	-------------------



Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Installationer	272 375	272 375
	272 375	272 375
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	272 375	272 375
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-127 107	-108 948
	-127 107	-108 948
Årets avskrivningar		
Installationer	-18 158	-18 159
	-18 158	-18 159
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	-145 265	-127 107
	-145 265	-127 107
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-145 265	-127 107
Restvärde enligt plan vid årets slut	127 110	145 268
Varav		
Installationer	127 110	145 268

Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

	2020-06-30	2019-06-30
Garantikapitalbevis i Intresseföreningen	118 500	118 500
Summa långfristiga värdepappersinnehav	118 500	118 500

Not 12 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattefordringar	3 503	0
Skattekonto	24 246	17 235
Summa övriga fordringar	27 749	17 235

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	2 881	9 478
Förutbetalda försäkringspremier	60 301	59 168
Förutbetalt förvaltningsarvode	110 513	109 546
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 460	24 460
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	62 409	66 465
Förutbetald tomträttsavgäld	94 250	94 250
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	354 814	363 367

Not 14 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	0	2 484 484
Transaktionskonto	4 343 069	1 146 459
Summa kassa och bank	4 343 069	3 630 943

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	9 823 903	10 402 319
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-459 998	-558 032
Långfristig skuld vid årets slut	9 363 905	9 844 287

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,91%	2020-10-30	355 246	0	236 832	118 414
STADSHYPOTEK	0,91%	2021-01-30	2 087 888	0	15 200	2 072 688
STADSHYPOTEK	1,04%	2021-06-01	1 425 000	0	95 000	1 330 000
STADSHYPOTEK	0,95%	2022-03-01	358 278	0	31 200	327 078
STADSHYPOTEK	0,95%	2022-03-01	576 225	0	46 800	529 425
STADSHYPOTEK	1,38%	2022-09-30	2 000 000	0	0	2 000 000
STADSHYPOTEK	0,96%	2024-06-30	1 602 250	0	133 000	1 469 250
STADSHYPOTEK	1,12%	2025-03-30	1 997 432	0	20 384	1 977 048
Summa			10 402 319	0	578 416	9 823 903

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 459 998 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 839 992 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 7 523 913 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns lån med villkorsändringsdag under nästkommande räkenskapsår. 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 16 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	188 187	206 450
Skuld för moms	398	0
Avräkning hyror och avgifter	1 920	120
Clearing	0	7 171
Summa övriga skulder	190 505	213 741

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna sociala avgifter	7 800	7 800
Upplupna räntekostnader	11 729	10 253
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	2 271
Upplupna elkostnader	19 817	21 749
Upplupna värmekostnader	12 072	9 921
Upplupna kostnader för renhållning	2 465	2 283
Upplupna revisionsarvoden	18 000	13 000
Upplupna styrelsearvoden	25 000	25 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 925	5 925
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	341 601	290 904
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	444 409	389 107

Not 18 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser
Ställda säkerheter

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

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckning	15 052 000	15 052 000
Summa ställda säkerheter	15 052 000	15 052 000



Eventualförpliktelser

Inga

Inga

Styrelsens underskrifter

Norrköping 2020-10-02

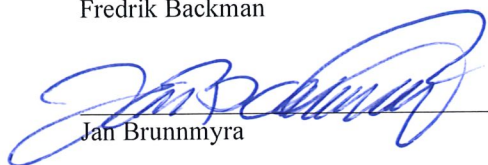
Ort och datum



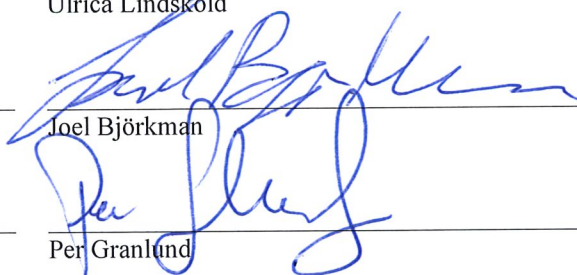
Fredrik Backman



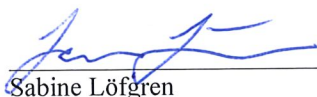
Ulrica Lindsköld



Jan Brunnmyra



Joel Björkman



Sabine Löfgren

Per Granlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-10-20



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 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 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 revisionssed 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 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. Risker 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, förfälskning, 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 2019-07-01—2020-06-30 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

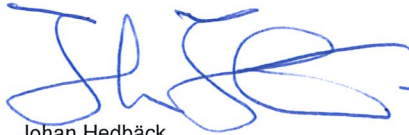
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 20 oktober 2020

KPMG AB



Johan Hedbäck

Auktoriserad revisor



Henrik Holgersson

Förtroendevald revisor