

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Norrköpingshus nr 24
Org nr: 716402-5574



2021

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Norrköpingshus
nr 24 får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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 lägre än föregående år främst pga. högre driftkostnader, bland annat betydligt högre underhåll- och reparationskostnader.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 481% till 136%. Kommande verksamhetsår har föreningen ett 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 481% till 453%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 110 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 351 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fenix 5 i Norrköpings Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 117 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1992. Fastighetens adress är Gymnastikgatan 22, 24-28 samt 30-38 i Norrköping.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Norrköpings kommun. Avtalet gäller med nuvarande årlig avgäld om 450 tkr. Fr.om. 2021-01-01 tom 2030-12-31 kommer den årliga avgälden vara 780 tkr.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
3	28	51	33	2	117

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	82	15

Total bostadsarea	10 436 m ²
Total lokalarea	10 m ²
Årets taxeringsvärde	161 225 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	161 225 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norrköping. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Hisservice	KONE AB
Bredband	Telenor

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 1 035 tkr och planerat underhåll för 1 118 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 9 451 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 945 tkr. Reservering till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 996 tkr.

Extra avsättning till underhållsfonden har gjorts med 1 500 tkr enligt stämmobeslut.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	Belopp
Hissar	7 849 tkr
Vatten/avlopp	133 tkr
Belysning	768 tkr
Byte av fläktar	446 tkr
OVK Besiktning	109 tkr
Installationer (jordfelsbrytare)	138 tkr
Vattenrännor vid garagedfart & underhåll gården	225 tkr

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte tvättmaskin & torktumlare	106 375
Passersystem & porttelefon	600 418
Fasadrenovering	136 250
Takvård	252 500
Byte bastuaggregat	22 500



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bo Johansson	Ordförande	2022
Kenneth Fluor	Sekreterare/Vice Ordförande	2021
Ronny Edvardsson	Ledamot	2021
Anders Andersson	Ledamot	2022
Dick Axelsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Göran B Karlsson	Suppleant	2022
Inga-Lill Ringqvist	Suppleant	2021
Alisa Kazlagic	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Hans Jakobsson	Förtroendevald revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Gunilla Johansson	Stämman

Valberedning

Ingrid Lindvall (sammankallande)
Ales Kempny
Heléne Nilsson

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

År 2019 meddelade Högsta förvaltningsdomstolen att moms ska debiteras och redovisas för försäljning av el, vatten m.m, när försäljningen sker genom individuell mätning och debitering (IMD). När domen trädde i kraft fanns det fortfarande oklarheter angående vad som får räknas med i avdragsgill ingående moms, samt hur den ska beräknas. Under år 2020 har Skatteverket kommit ut med information hur man ska beräkna detta rent praktiskt. Den utgår ifrån grundprincipen att föreningen säljer vidare till självkostnadspris, då blir den utgående och ingående momsen lika stora. Vilket innebär att föreningens nettomoms blir 0 kr. I undantagsfall kan man använda sig av "viktning", man räknar ut en procentsats för den avdragsgilla momsen och drar av den på inkommande fakturor för el.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 174 personer. Utöver dessa är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningens årsavgift ändrades 2011-07-01 då den höjdes med 4,51 kr/m/år.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 751 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)



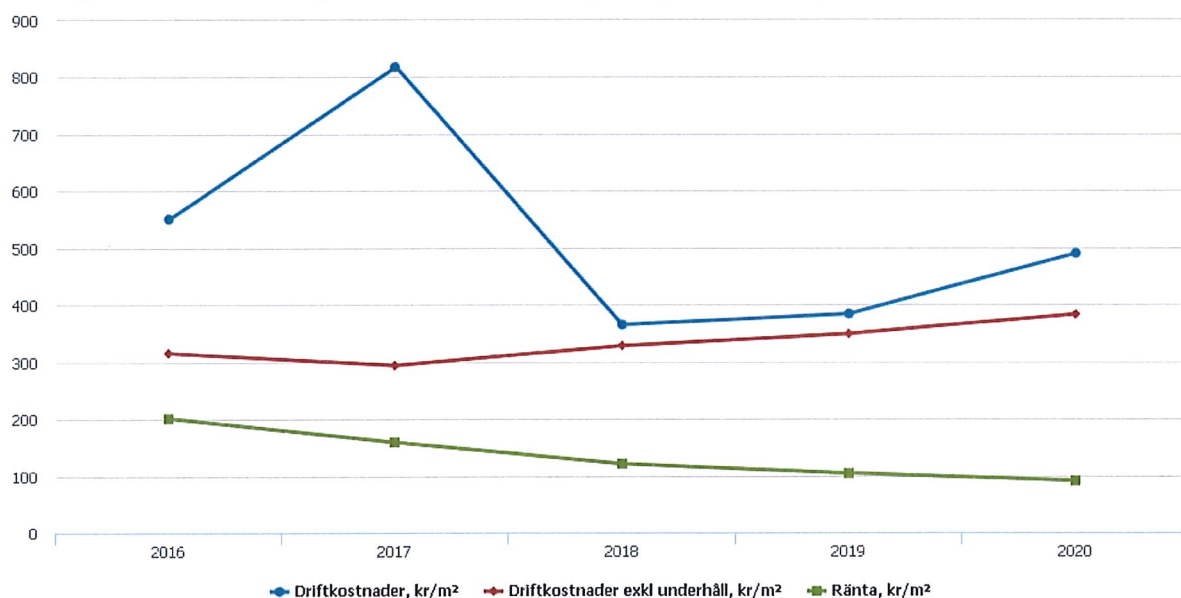
Flerårsöversikt

18 månader

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	9 464	9 495	9 526	14 227	9 476
Resultat efter finansiella poster	1 241	2 108	1 997	-4 675	-823
Balansomslutning	103 830	103 360	102 161	101 983	109 682
Soliditet %	26	25	24	22	25
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	453	481	467	334	390
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	136	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	751	751	751	751	751
Bränsletillägg, kr/m ²	90	90	90	90	90
Driftkostnader, kr/m ²	490	384	365	818	551
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	383	349	328	294	315
Ränta, kr/m ²	91	104	121	159	201
Underhållsfond, kr/m ²	1 038	906	701	356	870
Lån, kr/m ²	7 120	7 238	7 355	7 464	7 620

Årsavgiftsnivån för bostäder kr/ m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/ m², ränta kr/ m² underhållsfond kr/ m² och lån kr/ m² har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Föreningen har ändrat räkenskapsåret från brutet räkenskapsår till kalenderår från och med 2018.



 Anledningen till ökningen av driftkostnader 2016/2017 var hissbyte.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	14 349 998	9 460 718	310 487	2 108 170
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		1 500 000	-1 500 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 108 170	-2 108 170
Reservering underhållsfond		996 000	-996 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 118 043	1 118 043	
Årets resultat				1 241 075
Vid årets slut	14 349 998	10 838 675	1 040 700	1 241 075

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	918 657
Årets resultat	1 241 075
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-996 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 118 043
Summa	2 281 776

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	- 1 500 000
Att balansera i ny räkning i kr	781 776

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 463 626	9 494 652
Övriga rörelseintäkter	Not 3	274 086	145 429
Summa rörelseintäkter		9 737 712	9 640 081
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 122 989	-4 011 958
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 144 014	-1 168 959
Personalkostnader	Not 6	-203 634	-195 566
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 110 350	-1 121 976
Summa rörelsekostnader		-7 580 987	-6 498 459
Rörelseresultat		2 156 725	3 141 622
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	30 279	52 845
Räntekostnader		-945 928	-1 086 297
Summa finansiella poster		-915 650	-1 033 452
Resultat efter finansiella poster		1 241 075	2 108 170
Årets resultat		1 241 075	2 108 170



Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	88 223 569	89 229 877
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	341 797	445 838
Summa materiella anläggningstillgångar		88 565 366	89 675 715
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	117 000	117 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		117 000	117 000
Summa anläggningstillgångar		88 682 366	89 792 715
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	595	1 253
Skattekonto		57 141	14 202
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 376 970	582 338
Summa kortfristiga fordringar		1 434 706	597 793
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	13 713 240	12 969 795
Summa kassa och bank		13 713 240	12 969 795
Summa omsättningstillgångar		15 147 946	13 567 588
 Summa tillgångar		103 830 312	103 360 303

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 349 998	14 349 998
Fond för yttre underhåll		10 838 675	9 460 718
Summa bundet eget kapital		25 188 673	23 810 716
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 040 700	310 487
Årets resultat		1 241 075	2 108 170
Summa fritt eget kapital		2 281 776	2 418 657
Summa eget kapital		27 470 449	26 229 373
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	65 211 580	74 311 875
Summa långfristiga skulder		65 211 580	74 311 875
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	9 100 295	1 296 380
Leverantörsskulder		222 990	167 835
Skatteskulder		14 103	8 019
Övriga skulder	Not 16	223 634	211 422
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 587 261	1 135 399
Summa kortfristiga skulder		11 148 283	2 819 055
Summa eget kapital och skulder		103 830 312	103 360 303



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 skulden 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	120	2111
Miljöhus	Linjär	5	Färdigavskriven
<i>Installationer</i>			
Bredband	Linjär	10	Färdigavskriven
Gemensam el	Linjär	15	2026
Belysning	Linjär	10	2023
Nödtelefon hissar	Linjär	5	Färdigavskriven
Inventarier	Linjär	5	Färdigavskriven
<i>Standardförbättringar</i>			
Taksäkerhet	Linjär	10	2026

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 832 594	7 838 676
Hyror, lokaler	0	1 500
Hyror, garage	418 258	422 850
Hyror, p-platser	36 000	36 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-8 550	-12 180
Rabatter	-1 920	-1 920
Bränsleavgifter, bostäder	939 048	939 048
Elavgifter	248 196	270 678
Summa nettoomsättning	9 463 626	9 494 652

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	10 322	21 262
Fakturerade kostnader	0	720
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-26	0
Övriga rörelseintäkter	35 740	36 110
Försäkringsersättningar	228 050	87 337
Summa övriga rörelseintäkter	274 086	145 429

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-1 118 043	-362 344
Reparationer	-1 034 709	-504 230
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-189 443	-183 360
Tomträttsavgäld	-450 000	-450 000
Försäkringspremier	-145 276	-142 733
Kabel- och digital-TV	-286 594	-279 472
Återbäring från Riksbyggen	0	18 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-32 050	-1 349
Obligatoriska besiktningar	-1 650	-24 827
Bevakningskostnader	-57 774	0
Snö- och halkbekämpning	-6 899	-39 947
Förbrukningsinventarier	-28 033	-45 365
Vatten	-273 693	-273 582
Fastighetsel	-484 968	-627 096
Uppvärmning	-866 300	-953 646
Sophantering och återvinning	-102 153	-97 283
Förvaltningsarvode drift	-45 404	-45 025
Summa driftskostnader	-5 122 989	-4 011 958



Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-1 030 146	-1 022 299
IT-kostnader	-21 470	-7 013
Företagsförsäkringar	-8 483	-16 965
Arvode, yrkesrevisorer	-25 425	-18 750
Övriga förvaltningskostnader	-21 331	-53 911
Kreditupplysningar	-225	-2 205
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 656	-14 177
Representation	0	-326
Telefon och porto	-24 579	-22 513
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-123
Serviceavgifter	-8 775	-8 775
Bankkostnader	-1 925	-1 902
Summa övriga externa kostnader	-1 144 014	-1 168 959

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-90 000	-90 000
Sammanträdesarvoden	-63 340	-49 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-32 240	-32 550
Sociala kostnader	-18 054	-23 516
Summa personalkostnader	-203 634	-195 566

Föreningen har inga egna anställda, enbart arvoderad personal.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-972 495	-972 495
Avskrivningar Standardförbättringar	-33 813	-33 813
Avskrivning Installationer	-104 042	-115 668
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 110 350	-1 121 976

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Utdelning andelar	0	11 232
Ränteintäkter från likviditetsplacering	30 279	41 542
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	71
Summa Ränteintäkter och liknande resultatposter	30 279	52 845



Not 9 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	146 827 000	146 827 000
Miljöhus	256 250	256 250
Standardförbättringar	338 125	338 125
	147 421 385	147 421 375
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	147 421 375	147 421 375
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-14 830 809	-13 858 314
Standardförbättringar	-101 439	-67 626
Miljöhus	-256 250	-256 250
	-15 188 498	-14 182 190
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-972 495	-972 495
Årets avskrivning standardförbättringar	-33 813	-33 813
	-1 006 308	-1 006 308
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-16 194 806	-15 188 498
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-43 003 000	-43 003 000
	-43 003 000	-43 003 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	88 223 568	89 229 877
Varav		
Byggnader	88 020 695	88 993 191
Standardförbättringar	202 873	236 686
Taxeringsvärden		
Bostäder	159 000 000	159 000 000
Lokaler	2 225 000	2 225 000
Totalt taxeringsvärde	161 225 000	161 225 000
varav byggnader	99 225 000	99 225 000
varav mark	62 000 000	62 000 000



Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	64 583	64 583
Installationer	1 630 626	1 630 626
	1 695 209	1 695 209
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 695 209	1 695 209
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-64 583	-64 583
Installationer	-1 184 787	-1 069 119
	-1 249 371	-1 133 703
Årets avskrivningar		
Installationer	-104 042	-115 668
	-104 042	-115 668
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 353 413	-1 249 371
Restvärde enligt plan vid årets slut	341 797	445 838
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	341 797	445 838

Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
234 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	117 000	117 000
Summa långfristiga värdepappersinnehav	117 000	117 000

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	595	653
Kundfordringar	0	600
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	595	1 253



Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	169 653	145 276
Förutbetalda driftkostnader	10 646	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	257 537	255 575
Förutbetald kabel-tv-avgift	66 355	66 225
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 212	1 475
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	870 568	113 787
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 376 970	582 338

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	12 854 807	11 041 542
Transaktionskonto	858 433	1 928 253
Summa kassa och bank	13 713 240	12 969 795

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	74 311 875	75 608 255
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 046 656	-1 296 380
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 053 639	-
Långfristig skuld vid årets slut	65 211 580	74 311 875

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,04%	2021-03-01	8 303 363	0	249 724	8 053 639
STADSHYPOTEK	1,51%	2022-01-30	10 151 385	0	224 340	9 927 045
STADSHYPOTEK	1,09%	2022-03-01	8 250 750	0	171 000	8 079 750
STADSHYPOTEK	1,18%	2023-01-30	12 254 265	0	127 316	12 126 949
STADSHYPOTEK	1,82%	2023-03-01	5 400 000	0	0	5 400 000
STADSHYPOTEK	1,40%	2023-09-30	15 649 492	0	200 000	15 449 492
STADSHYPOTEK	0,65%	2024-09-30	9 999 000	0	324 000	9 675 000
STADSHYPOTEK	0,72%	2025-12-30	5 600 000	0	0	5 600 000
Summa			75 608 255	0	1 296 380	74 311 875

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen villkorsändra ett lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa verksamhetsår ska föreningen amortera 1 046 656 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 4 186 624 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Resterande skuld 55 424 956 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen



Not 16 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	93 959	98 060
Mottagna depositioner	47 575	36 775
Skuld sociala avgifter och skatter	82 100	82 669
Clearing	0	-6 082
Summa övriga skulder	223 634	211 422

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	126 485	135 934
Upplupna driftskostnader	0	2 475
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	511 636	0
Upplupna elkostnader	20 303	59 299
Upplupna värmekostnader	130 633	142 859
Upplupna kostnader för renhållning	2 153	1 993
Upplupna revisionsarvoden	20 300	14 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	10 763
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	775 751	767 577
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 587 261	1 135 399

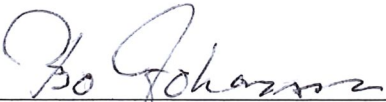
Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och Avsättningar		
Fastighetsinteckningar	123 633 000	123 633 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga



Styrelsens underskrifter

Norrköping 2021-03-15
Ort och datum


Bo Johansson


Anders Andersson

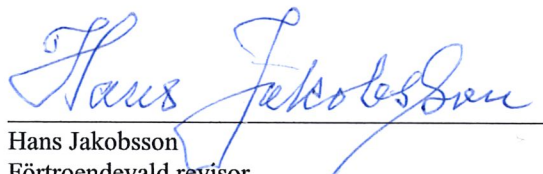

Alisa Kazlagic
Suppleant


Kenneth Fluor


Ronny Edvardsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021-03-17


KPMG AB
Johan Hedbäck
Auktoriserad revisor


Hans Jakobsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 24, org. nr 716402-5574

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 24 för år 2020.

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 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året 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 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 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. 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, 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 utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions- sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovis- ningslagen 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 24 för år 2020 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.

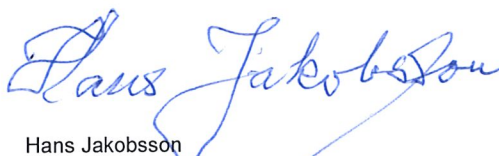
Norrköping den 17 mars 2021

KPMG AB



Johan Hedbäck

Auktoriserad revisor



Hans Jakobsson

Förtroendevald revisor