

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Norrköpingshus nr 28
Org nr: 716402-5822



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Norrköpingshus nr 28 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Norrköping kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst p.g.a högre reparations – och underhållskostnader.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 1 167 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 476 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 173 m², vilket motsvarar 9,7 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Barken 12 i Norrköpings Kommun. På fastigheten finns byggnader med 135 lägenheter samt 8 uthyrningslokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda mellan 1983-1984. Fastighetens adress är Luntgatan 8,10 och 12 samt Sandgatan 22 och 24 i Norrköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade 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
4	50	59	16	6	135
Antal lokaler: 8		Antal garage: 54		Antal förråd: 38	Förskola: 1

Total bostadsarea 10 318 m²

Total lokalarea 1 714 m²

Årets taxeringsvärde 160 859 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 160 859 000 kr

Riksbyggens kontor i Norrköping 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
Fastighetsservice	FF Fastighetsservice AB
Hisservice	Nordisk Hiss AB
Bredband, kabel-tv, telefoni	Telia AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 179 tkr och planerat underhåll för 2 671 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2020 och visar på ett underhållsbehov på 1 004 tkr per år för de närmaste 9 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 200 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Lokaler	2017/2018
Gemensamma utrymmen (Isolering miljörum, torkskåp)	2017/2018
Stambyte (lgh 29, 31, 33, 35 & 37)	2017/2018
Värme (Prognosstyrning)	2017/2018
Ventilationsaggregat	2017/2018
Hissar	2017/2018
Utomhusbelysning	2017/2018
Markytor (Lekplatser)	2017/2018
Dörrar	2018/2019
Låssystem	2018/2019
Byte radiatorer	2018/2019
Tvättmaskiner	2018/2019
Översyn tak samt byte takpannor	2018/2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp tkr
Lokaler	41
Målning trapphus och dörrar	1 740
Byte av elcentral	346
Gemensamma utrymmen (garage och tvättstuga)	90
Låssystem	160
Avloppsluftning	178
Dörrar	80
Lekplats	33

Planerat underhåll

	År	Kommentar
IMD	2020/2021	Budgeterad kostnad 500 tkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per Malmström	Ordförande	2021
Rickard Andersson	Sekreterare	2020
Mikael Hild	Vice ordförande	2020
Niklas Levander	Ledamot	2020
Erik Lennart Olsson	Ledamot	2021
Mattias Hallström	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hans Göransson	Suppleant	2021
Birgitta Persson	Suppleant	2020
Alisa Kazlagic	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG AB	Auktoriserad revisor
Tommy Johansson	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Hans-Göran Svensson

Valberedning

Hannah Malzoff, sammankallande
 Anders Cedgren
 Yvonne Karlsson

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

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 187 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-07-01 då den sänktes med 10 %.

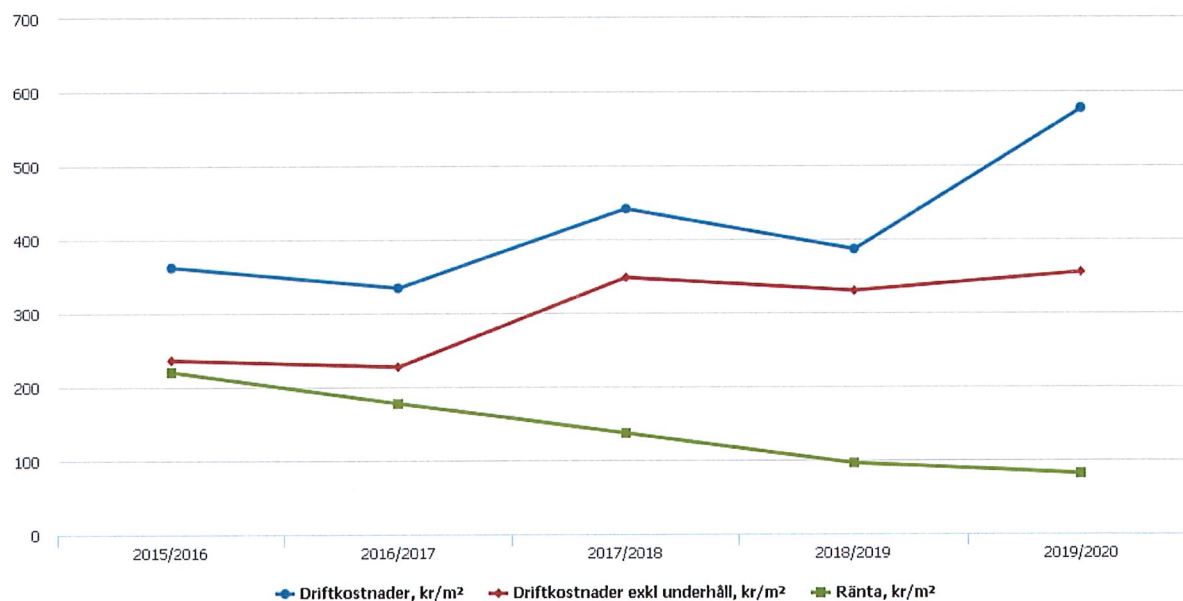
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Årsavgiften för 2019/2020 uppgick i genomsnitt till 728 kr/m²/år.

 Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 19 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	9 254	9 256	9 266	10 013	9 935
Resultat efter finansiella poster	1 310	2 630	2 870	2 387	1 983
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	100	100	98	75	75
Balansomslutning	93 641	96 500	96 768	96 299	99 447
Soliditet %	38	35	32	29	26
Likviditet %	35	195	140	127	123
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	728	728	728	815	815
Driftkostnader, kr/m ²	577	386	441	334	362
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	355	330	348	227	236
Ränta, kr/m ²	82	96	137	177	220
Underhållsfond, kr/m ²	65	187	144	141	173
Lån, kr/m ²	4 734	5 082	5 268	5 546	5 958



Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor och lokalareor som beräkningsgrund.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 067 560	23 322 000	2 254 420	2 542 177	2 630 120
Disposition enl. årsstämmobeslut				2 630 120	-2 630 120
Reservering underhållsfond			1 200 000	-1 200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-2 671 303	2 671 303	
Årets resultat					1 309 712
Vid årets slut	3 067 560	23 322 000	783 117	6 643 600	1 309 712

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	5 172 297
Årets resultat	1 309 712
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 671 303
Summa	7 953 312

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

7 953 312

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	9 257 152	9 256 287
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 577 446	854 778
Summa rörelseintäkter		10 834 598	10 111 065
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-6 939 903	-4 643 278
Övriga externa kostnader	Not 5	-322 709	-349 823
Personalkostnader	Not 6	-126 272	-150 767
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 166 640	-1 208 116
Summa rörelsekostnader		-8 555 524	-6 351 984
Rörelseresultat		2 279 074	3 759 081
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	16 623	30 456
Räntekostnader		-985 984	-1 159 416
Summa finansiella poster		-969 361	-1 128 960
Resultat efter finansiella poster		1 309 712	2 630 120
Resultat före skatt		1 309 712	2 630 120
 Årets resultat		1 309 712	2 630 120

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	90 050 443	90 887 325
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	228 919	110 641
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	2 198 979	0
Summa materiella anläggningstillgångar		92 478 341	90 997 966
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	202 500	202 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		202 500	202 500
Summa anläggningstillgångar		92 680 841	91 200 466
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	-51 405	38 382
Övriga fordringar	Not 14	198 864	168 562
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	252 558	221 372
Summa kortfristiga fordringar		400 017	428 316
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	559 778	4 871 065
Summa kassa och bank		559 778	4 871 065
Summa omsättningstillgångar		959 795	5 299 381
 Summa tillgångar		93 640 636	96 499 847

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 067 560	3 067 560
Uppskrivningsfond		23 322 000	23 322 000
Fond för yttre underhåll		783 118	2 254 420
Summa bundet eget kapital		27 172 678	28 643 980
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 643 600	2 542 177
Årets resultat		1 309 712	2 630 120
Summa fritt eget kapital		7 953 312	5 172 297
Summa eget kapital		35 125 990	33 816 277
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	55 756 416	59 966 178
Summa långfristiga skulder		55 756 416	59 966 178
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 202 798	1 184 420
Leverantörsskulder		425 165	303 507
Skatteskulder		47 174	30 196
Övriga skulder	Not 18	78 657	108 992
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 004 436	1 090 277
Summa kortfristiga skulder		2 758 230	2 717 392
Summa eget kapital och skulder		93 640 636	96 499 847



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2082
<i>Standardförbättringar</i>			
Motorstyrning grind	Färdigavskriven	5	2019
Installation av varmvatten	Linjär	10	2025
Takrenovering	Linjär	30	2044
Prognosstyrning UC	Linjär	10	2026
Isolering	Linjär	20	2036
Ventilation lokaler	Linjär	30	2046
Låssystem	Linjär	10	2028
<i>Inventarier, installationer</i>			
Grindar	Färdigavskriven	10	2017
Kameraövervakning	Färdigavskriven	5	2019
Övervakning ventilation	Linjär	5	2020
Grindar	Linjär	20	2028
Bokningssystem	Linjär	5	2024
<i>Markinventarier</i>			
Grillplats	Linjär	10	2027

 Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	7 526 754	7 527 096
Hyror, bostäder	70 836	69 766
Hyror, lokaler	1 349 786	1 325 925
Hyror, garage	255 000	251 025
Hyror, p-platser	7 200	7 200
Hyror, övriga	65 821	38 635
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-190
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-7 905	-3 325
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-2 367
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 400	-2 400
Rabatter	-107 151	-33 538
Bränsleavgifter, lokal	29 856	29 856
Elavgifter	3291	3 084
Debiterad fastighetsskatt-	66 064	45 520
Summa nettoomsättning	9 257 152	9 256 287

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Kabel-tv-avgifter	284 700	284 700
Övriga ersättningar	101 117	141 270
Fakturerade kostnader	16 431	-3 340
Återvunna fordringar	11 330	87 168
Övriga rörelseintäkter	25 088	24 648
Försäkringsersättningar	1 138 780	320 332
 Summa övriga rörelseintäkter	1 577 446	854 778

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-2 671 303	-679 587
Reparationer	-1 178 775	-992 146
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-292 882	-283 108
Försäkringspremier	-248 295	-230 314
Kabel- och digital-TV	-263 657	-281 388
Återbäring från Riksbyggen	0	9 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-30 523	-7 898
Serviceavtal	-25 695	-29 251
Sotning	-9 474	-12 414
Obligatoriska besiktningar	-99 660	-16 333
Övriga utgifter, köpta tjänster	-29 413	-14 822
Snö- och halkbekämpning	-7 594	-13 787
Förbrukningsinventarier	-50 575	-48 473
Vatten	-411 903	-381 816
Fastighetsel	-353 233	-344 898
Uppvärmning	-759 901	-804 375
Sophantering och återvinning	-192 296	-232 727
Förvaltningsarvode drift	-314 723	-279 642
Summa driftkostnader	-6 939 903	-4 643 278

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-186 552	-219 519
Hyra inventarier & verktyg	-3 041	0
IT-kostnader	-24 511	-35 811
Arvode, yrkesrevisorer	-19 244	-23 750
Övriga förvaltningskostnader	-34 725	-24 229
Kreditupplysningar	-2 696	-2 250
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-35 295	-33 426
Telefon och porto	-100	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	762
Serviceavgifter	-10 050	-10 050
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-4 946	0
Summa övriga externa kostnader	-322 709	-349 823



Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-101 625	-101 625
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 422	-12 144
Sociala kostnader	-15 225	-36 998
Summa personalkostnader	-126 272	-150 767

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	-979 527	-979 527
Avskrivning Markinventarier	-19 263	-19 263
Avskrivningar Standardförbättringar	-132 778	-161 522
Avskrivning Maskiner och inventarier	-27 405	-47 805
Avskrivning Installationer	-7 668	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 166 640	-1 208 116

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	13 395	10 741
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	1 408	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 820	275
Andelsutdelningar	0	19 440
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	16 623	30 456



Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	73 138 000	73 138 000
Mark	3 340 000	3 340 000
Standardförbättringar	2 909 746	2 623 880
Markinventarier	192 625	195 625
	79 580 371	79 297 505
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	294 685	403 866
	294 685	403 866
Avyttringar och utrangeringar		
Standardförbättringar	0	-118 000
Maskininventarier	0	-3 000
	0	-121 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	79 875 056	79 580 371
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-11 396 592	-10 417 065
Standardförbättringar	-579 929	-536 407
Markinventarier	-38 525	-19 263
	-12 015 046	-10 972 735
Återförda avskrivningar på utrangeringar		
Standardförbättringar	0	118 000
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-979 527	-979 527
Årets avskrivning standardförbättringar	-132 778	-161 522
Årets avskrivning markinventarier	-19 263	-19 263
	-1 131 568	-1 160 312
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-13 146 614	-12 133 047
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	23 322 000	23 322 000
	23 322 000	23 322 000

 Not 9, fortsättning nästa sida.

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

90 050 442 90 769 324

Byggnader	60 761 881	61 741 408
Mark	26 662 000	26 662 000
Standardförbättringar	2 491 723	2 211 817
Markinventarier	134 836	154 099

Taxeringsvärden

Bostäder	151 000 000	151 000 000
Lokaler	9 859 000	9 859 000

Totalt taxeringsvärde

160 859 000 160 859 000
varav byggnader
94 200 000 94 200 000
varav mark
66 659 000 66 659 000


Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	438 680	593 346
	438 680	593 346
Årets anskaffningar		
Installationer	153 350	0
	153 350	0
Utrangeringar		
Maskiner och inventarier	0	-154 666
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	-154 666
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	592 030	438 680
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-328 039	-434 900
	-328 039	-434 900
Återföring avskrivningar på utrangeringar		
Inventarier och verktyg	0	154 666
Årets avskrivningar		
Installationer	-7 667	0
Inventarier och verktyg	-27 405	-47 805
	-35 072	-47 805
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-7 667	
Maskiner och inventarier	-355 444	-328 039
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-363 111	-328 039
Restvärde enligt plan vid årets slut	228 919	110 641
Varav		
Installationer	145 683	0
Inventarier och verktyg	83 236	110 641

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2020-06-30	2019-06-30
Solceller och IMD	2 198 979	0
Vid årets slut	2 198 979	0

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

	2020-06-30	2019-06-30
405 Garantikapitalbevis á 500kr i Intresseföreningen	202 500	202 500
Summa långfristiga värdepappersinnehav	202 500	202 500

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	-55 723	-12 239
Kundfordringar	4 318	50 621
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-51 405	38 382

Not 14 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	191 555	159 552
Momsfordringar	7 309	9 010
Summa övriga fordringar	198 864	168 562

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	7 258	5 529
Förutbetalda försäkringspremier	125 391	122 904
Förutbetalt förvaltningsarvode	33 919	36 813
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	47 357
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	47 623	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 367	8 769
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	252 558	221 372



Not 16 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	97 081	3 185 415
Transaktionskonto	462 696	1 685 649
Summa kassa och bank	559 778	4 871 065

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	56 959 214	61 150 598
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 202 798	-1 184 420
Långfristig skuld vid årets slut	55 756 416	59 966 178

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,62%	2020-09-03	2 785 477	6 964	2 778 513
STADSHYPOTEK	0,76%	2020-10-02	2 450 203	0	2 450 203
STADSHYPOTEK	0,74%	2020-10-30	2 547 692	0	2 547 692
STADSHYPOTEK	1,28%	2021-09-01	7 400 000	0	7 400 000
STADSHYPOTEK	1,10%	2022-09-01	8 502 653	600 000	7 902 653
STADSHYPOTEK	2,64%	2023-06-30	14 125 104	0	14 125 104
STADSHYPOTEK	1,06%	2024-06-30	6 137 428	0	6 137 428
STADSHYPOTEK	1,92%	2024-09-01	7 240 789	200 000	7 040 789
STADSHYPOTEK	1,16%	2025-06-01	7 462 500	3 000 000	4 462 500
STADSHYPOTEK	2,32%	2025-09-01	2 498 752	384 420	2 114 332
Summa			61 150 598	4 191 384	56 959 214

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 202 798 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 4 811 192 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld om 50 945 224 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

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

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

Not 18 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Mottagna depositioner	28 500	28 500
Skuld för moms	-18 979	64 248
Skuld sociala avgifter och skatter	66 678	259
Skulder för löneavdrag	1 078	0
Avräkning hyror och avgifter	1 380	1 660
Clearing	0	14 325
Summa övriga skulder	78 657	108 992

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna löner	0	107 125
Upplupna sociala avgifter	0	35 000
Upplupna räntekostnader	120 556	108 894
Upplupna elkostnader	42 207	26 400
Upplupna värmekostnader	17 432	15 770
Upplupna kostnader för renhållning	3 810	0
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 975	10 050
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 010	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	773 446	767 038
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 004 436	1 090 277

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2020-06-30	2019-06-30
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckning	84 434 000	84 434 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

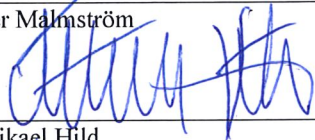
Styrelsens underskrifter

Norrköping 2020-09-29

Ort och datum



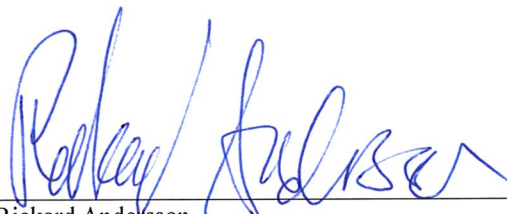
Per Malmström



Mikael Hild



Erik Lennart Olsson



Rickard Andersson



Niklas Levander



Mattias Hallström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-10-05



KPMG AB
Johan Hedbäck
Auktoriserad revisor



Tommy Johansson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 28, org. nr 716402-5822

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 28 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 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 utfört 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. 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 utfört 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 28 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 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 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 5 oktober 2020

KPMG AB



Johan Hedbäck

Auktoriserad revisor



Tommy Johansson

Förtroendevald revisor