

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Norrköpingshus nr 28
Org nr: 716402-5822

2018-07-01 – 2019-06-30



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

♫



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Norrköpingshus nr 28 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2018-07-01 till 2019-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Norrköping kommun.

Årets resultat är något lägre än föregående år främst p.g.a föregående års avyttring av lägenhet samt höga försäkringsersättningar.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år främst beroende på lägre underhållskostnader och lägre kostnader för löpande reparationer.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 1 208 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 838 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 107 462 000 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 992 tkr och planerat underhåll för 680 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i februari 2019 och visar på ett underhållsbehov på 1 190 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 200 tkr.

aw

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

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Dörrar	115
Låssystem	420
Byte radiatorer	27
Tvättmaskiner	102
Översyn tak samt byte takpannor	15

Planerat underhåll

	År
Trapphus	2019/2020



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per Malmström	Ordförande	Stämman	2019
Rickard Andersson	Sekreterare	Stämman	2020
Mikael Hild	Vice ordförande	Stämman	2020
Niklas Levander	Ledamot	Stämman	2020
Lennart Olsson	Ledamot	Stämman	2019
Mattias Hallström	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hans Göransson	Stämman	2019
Birgitta Persson	Stämman	2019
Sanna Grammatikos	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Tommy Johansson	Förtroendevald revisor
KPMG AB	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter	Uppdrag
Hans-Göran Svensson	Förtroendevald revisor
KPMG AB	Auktoriserad revisor

Valberedning	kommentar
Hannah Malzoff	Sammanställande
Ted Johansson	
Anders Cedgren	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen haft två extra stämmor. Där det beslutats att föreningen ska investera i solceller samt byta låssystem. Under ordinarie årsstämma beslutade föreningen att införa gemensam el.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 188 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 oförändrad årsavgift.

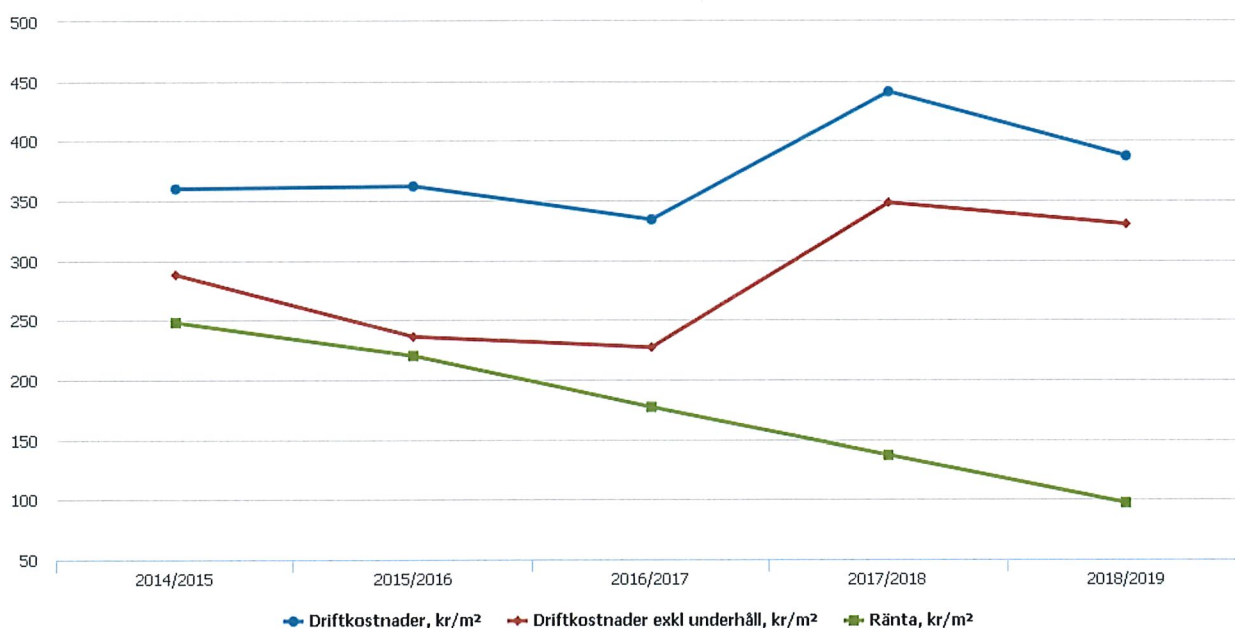
Årsavgiften för 2018/2019 uppgick i genomsnitt till 728 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 19 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 20 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	9 256	9 266	10 013	9 935	9 968
Resultat efter finansiella poster	2 630	2 870	2 387	1 983	1 776
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	100	98	75	75	75
Balansomslutning	96 500	96 768	96 299	99 447	76 915
Soliditet %	35	32	29	26	1
Likviditet %	195	140	127	123	184
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	728	728	815	815	815
Driftkostnader, kr/m ²	386	441	334	362	360
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	330	348	227	236	288
Ränta, kr/m ²	96	137	177	220	248
Underhållsfond, kr/m ²	187	144	141	173	224
Lån, kr/m ²	5 082	5 268	5 546	5 958	6 192



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.

20

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 067 560	23 322 000	1 734 007	192 814	2 869 776
Disposition enl. årsstämmobeslut				2 869 776	-2 869 776
Reservering underhållsfond			1 200 000	-1 200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-679 587	679 587	
Årets resultat					2 630 120
Vid årets slut	3 067 560	23 322 000	2 254 420	2 542 177	2 630 120

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	3 062 590
Årets resultat	2 630 120
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	679 587
Summa	5 172 297

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **5 172 297**

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

02

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 256 287	9 266 089
Övriga rörelseintäkter	Not 3	854 778	2 164 285
Summa rörelseintäkter		10 111 065	11 430 375
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 643 278	-5 309 877
Övriga externa kostnader	Not 5	-349 823	-317 088
Personalkostnader	Not 6	-150 767	-144 846
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 208 116	-1 168 273
Summa rörelsekostnader		-6 351 984	-6 940 084
Rörelseresultat		3 759 081	4 490 291
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	30 456	28 044
Räntekostnader		-1 159 416	-1 648 559
Summa finansiella poster		-1 128 960	-1 620 515
Resultat efter finansiella poster		2 630 120	2 869 776
Resultat före skatt		2 630 120	2 869 776
Årets resultat		2 630 120	2 869 776

2

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	90 887 325	91 646 770
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	110 641	158 446
Summa materiella anläggningstillgångar		90 997 966	91 805 216
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	202 500	202 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		202 500	202 500
Summa anläggningstillgångar		91 200 466	92 007 716
Omsättningstillgångar			
Förskott till leverantörer		0	2 868
Summa Lager och pågående arbeten		0	2 868
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	38 382	0
Övriga fordringar	Not 13	168 562	73 223
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	221 372	251 773
Summa kortfristiga fordringar		428 316	324 996
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	4 871 065	4 432 255
Summa kassa och bank		4 871 065	4 432 255
Summa omsättningstillgångar		5 299 381	4 760 119
Summa tillgångar		96 499 847	96 767 836



Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
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		2 254 420	1 734 007
Summa bundet eget kapital		28 643 980	28 123 567
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 542 177	192 814
Årets resultat		2 630 120	2 869 776
Summa fritt eget kapital		5 172 297	3 062 590
Summa eget kapital		33 816 277	31 186 157
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	59 966 178	62 185 018
Summa långfristiga skulder		59 966 178	62 185 018
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 184 420	1 200 000
Leverantörsskulder		303 507	236 436
Skatteskulder		30 196	20 083
Övriga skulder	Not 17	108 992	135 345
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 090 277	1 804 797
Summa kortfristiga skulder		2 717 392	3 396 661
Summa eget kapital och skulder		96 499 847	96 767 836



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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2082
<i>Standardförbättringar</i>			
Motorstyrning grind	Linjär	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	Linjär	10	2017
Kameraövervakning	Linjär	5	2019
Övervakning ventilation	Linjär	5	2020
Grindar	Linjär	20	2028
<i>Markinventarier</i>			
Grillplats	Linjär	10	2027

Mark är inte föremål för avskrivningar.

du

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	7 527 096	7 516 108
Hyror, bostäder	69 766	91 517
Hyror, lokaler	1 325 925	1 371 663
Hyror, garage	251 025	255 000
Hyror, p-platser	7 200	7 200
Hyror, övriga	38 635	31 046
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-190	-23 297
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 325	-3 854
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 367	-6 750
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 400	-2 400
Rabatter	-33 538	0
Bränsleavgifter, bostäder	29 856	29 856
Elavgifter	3 084	0
Debiterad fastighetsskatt	45 520	0
Summa nettoomsättning	9 256 287	9 266 089

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Bredbandsavgifter	284 700	260 740
Övriga ersättningar	141 270	75 938
Fakturerade kostnader	-3 340	8 230
Återvunna fordringar	87 168	4 590
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	1 178 750
Övriga rörelseintäkter	24 648	1 714
Försäkringsersättningar	320 332	634 324
Summa övriga rörelseintäkter	854 778	2 164 285

04

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-679 587	-1 123 067
Reparationer	-992 146	-1 352 124
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-283 108	-253 778
Försäkringspremier	-230 314	-210 503
Bredband	-281 388	-278 577
Återbäring från Riksbyggen	9 700	2 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 898	-27 050
Serviceavtal	-29 251	-28 471
Sotning	-12 414	0
Obligatoriska besiktningar	-16 333	-39 022
Övriga utgifter, köpta tjänster	-14 822	-4 680
Snö- och halkbekämpning	-13 787	-12 059
Förbrukningsinventarier	-48 473	-19 706
Vatten	-381 816	-308 353
Fastighetsel	-344 898	-322 295
Uppvärmning	-804 375	-878 468
Sophantering och återvinning	-232 727	-178 105
Förvaltningsarvode drift	-279 642	-276 119
Summa driftkostnader	-4 643 278	-5 309 877

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-219 519	-199 155
Annonsering och reklam	0	-1 200
IT-kostnader	-35 811	-6 182
Arvode, yrkesrevisorer	-23 750	-17 860
Övriga försäljningskostnader	0	-4 000
Övriga förvaltningskostnader	-24 229	-23 287
Kreditupplysningar	-2 250	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-33 426	-46 072
Telefon och porto	0	-36
Konstaterade förluster hyror/avgifter	762	-6 290
Serviceavgifter	-10 050	-10 050
Bankkostnader	-1 550	0
Övriga externa kostnader	0	-2 956
Summa övriga externa kostnader	-349 823	-317 088



Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Styrelsearvoden	-101 625	-100 000
Sammanträdesarvoden	0	-5 475
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 144	-6 978
Övriga kostnadsersättningar	0	-2 814
Sociala kostnader	-36 998	-29 579
Summa personalkostnader	-150 767	-144 846

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning Byggnader	-979 527	-980 015
Avskrivning Markinventarier	-19 263	-19 263
Avskrivningar Standardförbättringar	-161 522	-121 190
Avskrivning Maskiner och inventarier	-47 805	-47 805
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 208 116	-1 168 273

Not 8 Ränteintäkter och liknande poster

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	10 741	8 595
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	275	9
Andelsutdelning	19 440	19 440
Summa Ränteintäkter och liknande resultatposter	30 456	28 044

2

Not 9 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnader	73 138 000	73 138 000
Mark	3 340 000	3 340 000
Standardförbättringar	2 623 880	2 576 780
Markinventarier	195 625	0
	79 297 505	79 054 780
Utrangeringar		
Standardförbättringar	-118 000	0
Markinventarier	-3 000	0
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	403 866	47 100
Markinventarier	0	195 625
	403 866	242 725
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	79 580 371	79 297 505
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 417 065	-9 437 050
Standardförbättringar	-536 407	-415 217
Markinventarier	-19 263	0
	- 10 972 735	- 9 852 267
Återförda avskrivningar på utrangeringar		
Standardförbättringar	118 000	0
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-979 527	-980 015
Årets avskrivning Standardförbättringar	-161 522	-121 190
Årets avskrivning markinventarier	-19 263	-19 263
	- 1 160 312	- 1 120 468
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 12 015 047	- 10 972 735
Ackumulerade uppskrivningar		
Ingående uppskrivningar	23 322 000	23 322 000
	23 322 000	23 322 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	90 887 325	91 646 770
Varav		
Byggnader	61 741 408	62 720 935
Mark	26 662 000	26 662 000
Standardförbättringar	2 329 817	2 087 473
Markinventarier	154 099	176 362

04

Taxeringsvärden

Bostäder	151 000 000	100 000 000
Lokaler	9 859 000	7 462 000

Totalt taxeringsvärde	160 859 000	107 462 000
varav byggnader	94 200 000	80 800 000
varav mark	66 659 000	26 662 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	593 346	593 346
	593 346	593 346
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	-154 666	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	- 154 666	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	438 680	593 346

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Inventarier och verktyg	-434 900	-387 095
	- 434 900	- 387 095

Återföring avskrivningar på utrangeringar

Inventarier och verktyg	154 666	0
-------------------------	---------	---

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	-47 805	-47 805
	- 47 805	- 47 805

Akkumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-328 039	-434 900
-------------------------	----------	----------

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 328 039	- 434 900
--	------------------	------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut	110 641	158 445
---	----------------	----------------

Varav

Inventarier och verktyg	110 641	158 445
-------------------------	---------	---------

Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

	2019-06-30	2018-06-30
405 Garantikapitalbevis á 500kr i Intresseföreningen	202 500	202 500
Summa långfristiga värdepappersinnehav	202 500	202 500



Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	-12 239	0
Kundfordringar	50 621	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	38 382	0

Not 13 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Skattekonto	159 552	60 284
Momsfordringar	9 010	5 917
Övriga kortfristiga fordringar	0	7 022
Summa övriga fordringar	168 562	73 223

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna ränteintäkter	5 529	4 491
Förutbetalda försäkringspremier	122 904	107 410
Förutbetalt förvaltningsarvode	36 813	35 850
Förutbetald kabel-tv-avgift	47 357	47 357
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 769	56 665
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	221 372	251 773

Not 15 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Bankmedel	3 185 415	2 375 712
Transaktionskonto	1 685 649	2 056 542
Summa kassa och bank	4 871 065	4 432 255

al

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	61 150 598	63 385 018
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 184 420	-1 200 000
Långfristig skuld vid årets slut	59 966 178	62 185 018

Kreditgivare	Räntesats [*]	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,46%	2019-09-03	2 785 477	0	0	2 785 477
STADSHYPOTEK	0,45%	2019-10-02	2 450 203	0	0	2 450 203
STADSHYPOTEK	0,45%	2019-10-30	2 547 692	0	0	2 547 692
STADSHYPOTEK	1,74%	2020-06-30	7 462 500	0	0	7 462 500
STADSHYPOTEK	1,28%	2021-09-01	7 400 000	0	0	7 400 000
STADSHYPOTEK	1,10%	2022-09-01	10 152 653	0	1 650 000	8 502 653
STADSHYPOTEK	2,64%	2023-06-30	14 125 104	0	0	14 125 104
STADSHYPOTEK	1,06%	2024-06-30	6 137 428	0	0	6 137 428
STADSHYPOTEK	1,92%	2024-09-01	7 440 789	0	200 000	7 240 789
STADSHYPOTEK	2,32%	2025-09-01	2 883 172	0	384 420	2 498 752
Summa			63 385 018	0	2 234 420	61 150 598

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 184 420 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 4 737 680 kr till betalning mellan 2 och 5 år. Resterande skuld, 55 228 498 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Mottagna depositioner	28 500	26 500
Skuld för moms	64 248	20 430
Skuld sociala avgifter och skatter	259	66 629
Avräkning hyror och avgifter	1 660	540
Clearing	14 325	8 125
Kund-, avgifts- och hyresfodringar	0	13 121
Summa övriga skulder	108 992	135 345

04

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna löner	107 125	5 500
Upplupna sociala avgifter	35 000	1 815
Upplupna räntekostnader	108 894	198 282
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	536 920
Upplupna elkostnader	26 400	26 153
Upplupna värmekostnader	15 770	12 667
Upplupna revisionsarvoden	20 000	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 050	216 925
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	767 038	791 534
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 090 277	1 804 797

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser
2019-06-30 2018-06-30
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	84 434 000	84 434 000
----------------------	------------	------------

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
----------------------	------	------



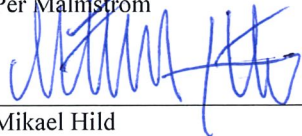
Styrelsens underskrifter

Norrköping 2019-09-17

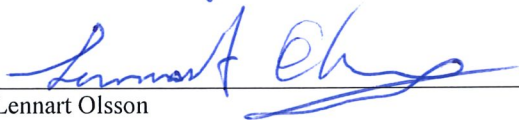
Ort och datum



Per Malmström



Mikael Hild



Lennart Olsson



Rickard Andersson

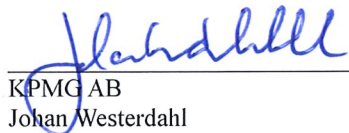


Niklas Levander



Mattias Hallström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-10-09



KPMG AB
Johan Westerdahl
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 2018-07-01—2019-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2019 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 28 för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpa 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 9 oktober 2019

KPMG AB


Johan Westerdahl
Auktoriserad revisor


Tommy Johansson
Förtroendevald revisor