

# Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Norrköpingshus nr 31  
Org nr: 716402-6234



---

# Innehållsförteckning

|                              |    |
|------------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse ..... | 3  |
| Resultaträkning .....        | 8  |
| Balansräkning .....          | 9  |
| Noter .....                  | 11 |



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening  
Norrköpingshus nr 31 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 Norrköpings kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre kostnader för underhåll detta år.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 222 % till 170 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 628 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 332 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Myskbocken 1, Bandflyet 1, Buskflyet 1 och Rambodal 1:4 i Norrköpings Kommun. På fastigheterna finns byggnader med 79 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1987/1988. Av dessa 79 lägenheter är 4 uppförda 2004. Fastigheternas adress är Rambogatan 143 - 269 i Norrköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

| 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok | Summa |
|-------|-------|-------|-------|-------|
| 23    | 24    | 30    | 2     | 79    |

### Dessutom tillkommer

| Lokaler | Garage | P-platser |
|---------|--------|-----------|
| 1       | 36     | 52        |

Total bostadsarea 6 655 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 450 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 89 251 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 89 251 000 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.

| Avtal                              | Leverantör |
|------------------------------------|------------|
| Ekonomisk förvaltning              | Riksbyggen |
| Teknisk förvaltning                | Riksbyggen |
| Fastighetservice                   | Riksbyggen |
| Fastighetsutveckling               | Riksbyggen |
| Hisservice                         | Kone AB    |
| Bredband, ip-telefoni & digital-tv | Telia      |

#### 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 179 tkr och planerat underhåll för 4 393 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittlig underhållskostnad de närmaste 10 åren på 607 tkr per år.

Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 732 tkr.

#### Tidigare utfört underhåll (i tkr)

| Beskrivning                                 | År        | Belopp i tkr |
|---------------------------------------------|-----------|--------------|
| Stamspolning                                | 2017/2018 | 94           |
| Vattenavrinning                             | 2017/2018 | 425          |
| Läggning av fallskyddsmattor och kullersten | 2017/2018 | 101          |
| Markfukt                                    | 2017/2018 | 33           |
| Hiss, målning och plåtarbete                | 2017/2018 | 326          |
| Injustering värmesystem                     | 2017/2018 | 151          |
| OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)     | 2018/2019 | 127          |
| Vattenavrinning                             | 2018/2019 | 172          |
| Hissar                                      | 2018/2019 | 628          |
| Tak                                         | 2018/2019 | 5 817        |
| Fogrenovering                               | 2018/2019 | 60           |
| Staket                                      | 2018/2019 | 24           |

#### Årets utförda underhåll

| Beskrivning         | Belopp i tkr |
|---------------------|--------------|
| Hus kropp utvändigt | 4 393        |





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

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter        | Uppdrag     | Utsedd av  | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------|-------------|------------|--------------------------------|
| David Revenius             | Ordförande  | Stämman    | 2020                           |
| Carina Ekelund             | Sekreterare | Stämman    | 2020                           |
| Lars Holmsell              | Ledamot     | Stämman    | 2021                           |
| Johan Lindstam             | Ledamot     | Stämman    | 2020                           |
| Maria Stenberg             | Ledamot     | Stämman    | 2020                           |
| Mattias Wackenhag          | Ledamot     | Stämman    | 2021                           |
| Maria Berger               | Ledamot     | Riksbyggen |                                |
| Styrelsesuppleanter        | Uppdrag     | Utsedd av  | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
| Emelie Skärberg            | Suppleant   | Stämman    | 2020                           |
| Gunilla Ydrenius Carlqvist | Suppleant   | Stämman    | 2020                           |
| Catarina Zahr              | Suppleant   | Riksbyggen |                                |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer           | Uppdrag                | Utsedd av |
|-------------------------------|------------------------|-----------|
| Torsten Ydén                  | Förtroendevald revisor | Stämman   |
| KPMG AB                       | Auktoriserad revisor   | Stämman   |
| Revisorssuppleant             |                        | Utsedd av |
| Malin Jacobsson               |                        | Stämman   |
| KPMG AB                       | Auktoriserad revisor   | Stämman   |
| Valberedning                  |                        | Utsedd av |
| Owe Johansson, sammankallande |                        | Stämman   |
| Peter Johansson               |                        | Stämman   |

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 115 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 116 personer. Dessutom är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningens årsavgift ändrades 2010-07-01 då den höjdes med 3,09 %.

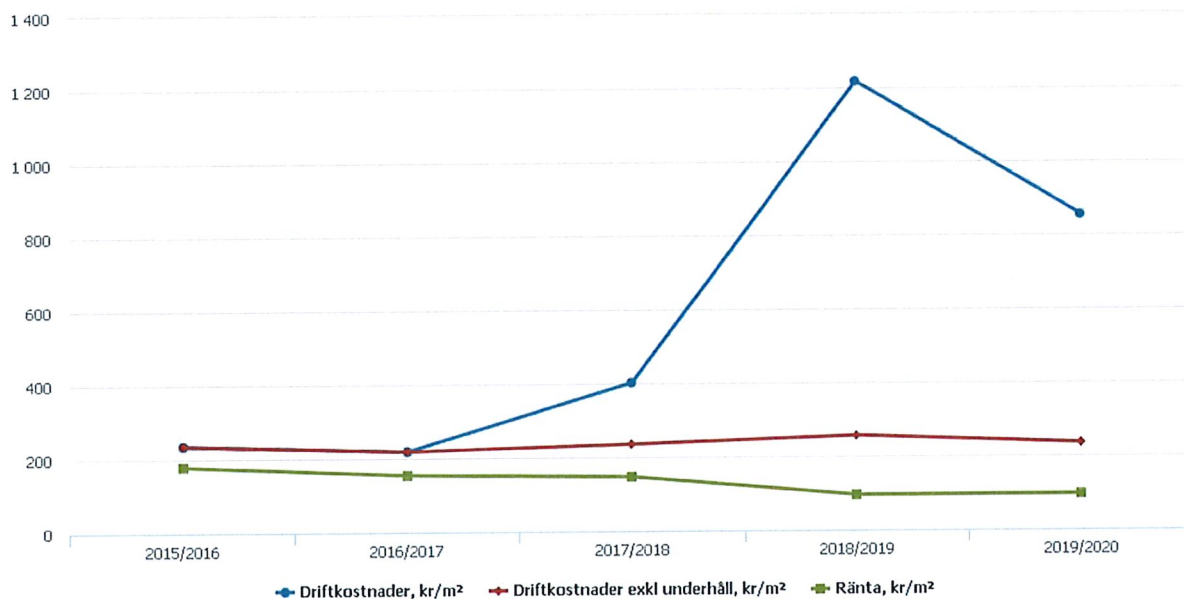
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019/2020 uppgick i genomsnitt till 608 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

## Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr)                     | 2019/2020 | 2018/2019 | 2017/2018 | 2016/2017 | 2015/2016 |
|--------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                                  | 4 749     | 4 750     | 4 749     | 4 747     | 4 745     |
| Resultat efter finansiella poster                | -2 960    | -5 379    | 2         | 1 020     | 1 012     |
| Balansomslutning                                 | 47 299    | 54 896    | 52 442    | 52 651    | 52 409    |
| Soliditet %                                      | 13        | 18        | 29        | 29        | 27        |
| Likviditet %                                     | 170       | 222       | 485       | 636       | 554       |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>   | 608       | 608       | 608       | 608       | 608       |
| Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>                | 80        | 80        | 80        | 80        | 80        |
| Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>                | 854       | 1 217     | 402       | 218       | 234       |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup> | 235       | 274       | 235       | 218       | 234       |
| Ränta, kr/m <sup>2</sup>                         | 96        | 95        | 147       | 154       | 178       |
| Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>                | 0         | 372       | 1 178     | 1 182     | 1 005     |
| Lån, kr/m <sup>2</sup>                           | 5 582     | 5 699     | 5 093     | 5 195     | 5 299     |



Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m<sup>2</sup> har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m<sup>2</sup>, ränta kr/m<sup>2</sup>, underhållsfond kr/m<sup>2</sup> och lån kr/m<sup>2</sup> har samtliga bostadsareor och lokalareor som beräkningsgrund.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                                 | Bundet          |                | Fritt               |                |
|---------------------------------------------------|-----------------|----------------|---------------------|----------------|
|                                                   | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början                           | 5 640 938       | 2 208 984      | 7 248 657           | -5 378 592     |
| Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut |                 | 300 000        | -300 000            |                |
| Disposition enl. årsstämmobeslut                  |                 |                | -5 378 592          | 5 378 592      |
| Reservering underhållsfond                        |                 | 732 000        | -732 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond                 |                 | -3 240 984     | 3 240 984           |                |
| Årets resultat                                    |                 |                |                     | -2 960 274     |
| Vid årets slut                                    | 5 640 938       | 0              | 4 079 049           | -2 960 274     |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|                                         |                  |
|-----------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat                     | 1 570 065        |
| Årets resultat                          | -2 960 274       |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -732 000         |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 3 240 984        |
| <b>Summa</b>                            | <b>1 118 775</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **1 118 775**

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



# Resultaträkning

| Belopp i kr                                       |       | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|---------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                       |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                   | Not 2 | 4 749 484                | 4 749 987                |
| Övriga rörelseintäkter                            | Not 3 | 342 724                  | 378 541                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |       | <b>5 092 208</b>         | <b>5 128 528</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                          |                          |
| Driftkostnader                                    | Not 4 | -6 065 386               | -8 644 531               |
| Övriga externa kostnader                          | Not 5 | -490 720                 | -417 929                 |
| Personalkostnader                                 | Not 6 | -212 441                 | -186 795                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -627 854                 | -627 641                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |       | <b>-7 396 400</b>        | <b>-9 876 896</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>-2 304 191</b>        | <b>-4 748 368</b>        |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                          |                          |
| Ränteintäkter                                     | Not 8 | 24 921                   | 46 824                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | Not 9 | -681 003                 | -677 048                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |       | <b>-656 082</b>          | <b>-630 224</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |       | <b>-2 960 274</b>        | <b>-5 378 592</b>        |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |       | <b>-2 960 274</b>        | <b>-5 378 592</b>        |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>-2 960 274</b>        | <b>-5 378 592</b>        |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                                                                                 |        | 2020-06-30        | 2019-06-30        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                                                                           |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                                                                |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                                                                     |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                                                                                          | Not 10 | 41 865 884        | 42 493 738        |
| Inventarier, verktyg och installationer                                                                     | Not 11 | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                                                               |        | <b>41 865 884</b> | <b>42 493 738</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>                                                                    |        |                   |                   |
| Långfristiga värdepappersinnehav                                                                            | Not 12 | 229 000           | 229 000           |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>                                                              |        | <b>229 000</b>    | <b>229 000</b>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                                                          |        | <b>42 094 884</b> | <b>42 722 738</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                                                                |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                                                                              |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar                                                                         |        | 0                 | 174               |
| Skattekonto                                                                                                 |        | 20 739            | 6 247             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                                                | Not 13 | 192 777           | 107 441           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                                                                        |        | <b>213 516</b>    | <b>113 862</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                                                                                       |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                                                                              | Not 14 | 4 990 925         | 12 059 304        |
| <b>Summa kassa och bank</b>                                                                                 |        | <b>4 990 925</b>  | <b>12 059 304</b> |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                                                          |        | <b>5 204 441</b>  | <b>12 173 166</b> |
|  <b>Summa tillgångar</b> |        | <b>47 299 325</b> | <b>54 895 904</b> |

# Balansräkning

| Belopp i kr                                                                                                               |        | 2020-06-30        | 2019-06-30        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                                                                                           |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                                                                                                       |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                                                                                                |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                                                                                           |        | 5 640 938         | 5 640 938         |
| Fond för yttre underhåll                                                                                                  |        | 0                 | 2 208 984         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                                                                                          |        | <b>5 640 938</b>  | <b>7 849 922</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                                                                                                 |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                                                                                                       |        | 4 079 049         | 7 248 657         |
| Årets resultat                                                                                                            |        | -2 960 274        | -5 378 592        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                                                                                           |        | <b>1 118 775</b>  | <b>1 870 065</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                                                                                                 |        | <b>6 759 713</b>  | <b>9 719 987</b>  |
| <b>SKULDER</b>                                                                                                            |        |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                                                                                               |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                                                                                               | Not 15 | 38 830 207        | 39 701 003        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                                                                                         |        | <b>38 830 207</b> | <b>39 701 003</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                                                                                               |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                                                                                               | Not 15 | 830 000           | 789 204           |
| Leverantörsskulder                                                                                                        |        | 382 406           | 1 582 324         |
| Skatteskulder                                                                                                             |        | 10 506            | 6 398             |
| Övriga skulder                                                                                                            | Not 16 | 1 080             | 71 821            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter                                                                              | Not 17 | 485 413           | 3 025 166         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                                                                                         |        | <b>1 709 405</b>  | <b>5 474 914</b>  |
|  <b>Summa eget kapital och skulder</b> |        | <b>47 299 325</b> | <b>54 895 904</b> |

# 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      | 2087   |
| <i>Tillkommande utgifter:</i> |                     |          |        |
| Ombyggnad (nya lägenheter)    | Linjär              | 69       | 2069   |
| <i>Markanläggningar:</i>      |                     |          |        |
| Anläggning stenmur            | Linjär              | 5        | 2023   |

 Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                    | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder              | 4 048 908                | 4 048 911                |
| Hyrer, garage                      | 108 000                  | 108 000                  |
| Hyrer, p-platser                   | 62 400                   | 62 400                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage | -500                     | 0                        |
| Bränsleavgifter, bostäder          | 530 676                  | 530 676                  |
| <b>Summa nettoomsättning</b>       | <b>4 749 484</b>         | <b>4 749 987</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter                   | 317 580                  | 317 580                  |
| Övriga ersättningar                 | 13 871                   | 16 939                   |
| Fakturerade kostnader               | 1 260                    | 540                      |
| Övriga rörelseintäkter              | 10 014                   | 8 012                    |
| Försäkringsersättningar             | 0                        | 35 470                   |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>342 724</b>           | <b>378 541</b>           |

## Not 4 Driftkostnader

|                                      | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -4 392 748               | -6 701 178               |
| Reparationer                         | -178 820                 | -261 182                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -125 401                 | -121 293                 |
| Försäkringspremier                   | -78 751                  | -71 950                  |
| Kabel- och digital-TV                | -219 478                 | -217 082                 |
| Återbäring från Riksbyggen           | 0                        | 7 400                    |
| Obligatoriska besiktningar           | -6 764                   | -190 027                 |
| Snö- och halkbekämpning              | -4 715                   | -2 737                   |
| Förbrukningsinventarier              | -20 976                  | -36 479                  |
| Vatten                               | -233 047                 | -207 757                 |
| Fastighetsel                         | -81 101                  | -86 462                  |
| Uppvärmning                          | -562 156                 | -590 885                 |
| Sophantering och återvinning         | -104 074                 | -93 544                  |
| Förvaltningsarvode drift             | -57 355                  | -71 357                  |
| <b>Summa driftkostnader</b>          | <b>-6 065 386</b>        | <b>-8 644 531</b>        |





**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -358 254                 | -340 920                 |
| IT-kostnader                               | -945                     | -1 526                   |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -25 375                  | -17 500                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -21 903                  | -23 060                  |
| Kreditupplysningar                         | -1 125                   | -3 675                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -17 822                  | -16 939                  |
| Telefon och porto                          | 1 358                    | -5 834                   |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter      | -54                      | 0                        |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -5 925                   | -5 925                   |
| Bankkostnader                              | -2 000                   | -2 550                   |
| Advokat och rättegångskostnader            | -58 675                  | 0                        |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-490 720</b>          | <b>-417 929</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Lön till kollektivanställda                           | 0                        | -7 480                   |
| Styrelsearvoden                                       | -61 000                  | -44 000                  |
| Sammanträdesarvoden                                   | -67 560                  | -69 360                  |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -40 680                  | -26 170                  |
| Pensionskostnader                                     | -30                      | -329                     |
| Sociala kostnader                                     | -43 171                  | -39 456                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-212 441</b>          | <b>-186 795</b>          |

*Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.*

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|                                                                | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                          | -576 441                 | -576 248                 |
| Avskrivning Markanläggningar                                   | -6 300                   | -6 300                   |
| Avskrivningar tillkommande utgifter                            | -45 113                  | -45 093                  |
| <b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>-627 854</b>          | <b>-627 641</b>          |

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från likviditetsplacering                       | 24 765                   | 24 796                   |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 156                      | 44                       |
| Ränteintäkter andelsutdelning                                 | 0                        | 21 984                   |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>24 921</b>            | <b>46 824</b>            |

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

|                                                         | 2019-07-01<br>2020-06-30 | 2018-07-01<br>2019-06-30 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Räntekostnader för fastighetslån                        | -680 991                 | -676 680                 |
| Övriga räntekostnader                                   | -12                      | -368                     |
| <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>-681 003</b>          | <b>-677 048</b>          |

**Not 10 Byggnader och mark**
**Anskaffningsvärden**

|                                               | 2020-06-30        | 2019-06-30        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                   |                   |
| Byggnader                                     | 46 729 300        | 46 729 300        |
| Mark                                          | 1 029 000         | 1 029 000         |
| Tillkommande utgifter                         | 2 830 000         | 2 830 000         |
| Markanläggning                                | 31 500            |                   |
|                                               | <b>50 619 800</b> | <b>50 588 300</b> |
| <b>Årets anskaffningar</b>                    |                   |                   |
| Markanläggning                                | 0                 | 31 500            |
|                                               | <b>0</b>          | <b>31 500</b>     |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>50 619 800</b> | <b>50 619 800</b> |

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**
**Vid årets början**

|                       |                  |                  |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Byggnader             | 7 544 398        | 6 968 150        |
| Tillkommande utgifter | 575 364          | 530 271          |
| Markanläggningar      | 6 300            | 0                |
|                       | <b>8 126 062</b> | <b>7 498 421</b> |

**Årets avskrivningar**

|                                         |                |                |
|-----------------------------------------|----------------|----------------|
| Årets avskrivning byggnader             | 576 441        | 576 248        |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter | 45 113         | 45 093         |
| Årets avskrivning markanläggningar      | 6 300          | 6 300          |
|                                         | <b>627 854</b> | <b>627 641</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

|  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
|  | <b>8 753 916</b> | <b>8 126 062</b> |
|--|------------------|------------------|

**Restvärde enligt plan vid årets slut**
**Varav**

|                       |            |            |
|-----------------------|------------|------------|
| Byggnader             | 38 608 461 | 39 184 902 |
| Mark                  | 1 029 000  | 1 029 000  |
| Tillkommande utgifter | 2 209 523  | 2 254 636  |
| Markanläggningar      | 18 900     | 25 200     |

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
 Anskaffningsvärden

|                                               | 2020-06-30     | 2019-06-30     |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                |                |
| Maskiner och inventarier                      | 120 804        | 120 804        |
|                                               | <b>120 804</b> | <b>120 804</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>120 804</b> | <b>120 804</b> |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                |                |
| <b>Vid årets början</b>                       |                |                |
| Maskiner och inventarier                      | 120 804        | 120 804        |
|                                               | <b>120 804</b> | <b>120 804</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>   | <b>0</b>       | <b>0</b>       |

**Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav**

|                                                       | 2020-06-30     | 2019-06-30     |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| 458 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen | 229 000        | 229 000        |
| <b>Summa andra långfristiga fordringar</b>            | <b>229 000</b> | <b>229 000</b> |

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2020-06-30     | 2019-06-30     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 5 265          | 10 853         |
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 39 691         | 39 060         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 92 813         | 0              |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 55 009         | 54 322         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 0              | 3 206          |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>192 777</b> | <b>107 441</b> |

**Not 14 Kassa och bank**

|                             | 2020-06-30       | 2019-06-30        |
|-----------------------------|------------------|-------------------|
| Bankmedel                   | 793 793          | 5 931 666         |
| Transaktionskonto           | 4 197 132        | 6 127 638         |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>4 990 925</b> | <b>12 059 304</b> |



**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2020-06-30        | 2019-06-30        |
|------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                   | 39 660 207        | 40 490 207        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -830 000          | -789 204          |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>38 830 207</b> | <b>39 701 003</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ingående skuld    | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utgående skuld    |
|--------------|------------|---------------------|-------------------|-------------------------|--------------------|-------------------|
| SWEDBANK     |            | 2019-12-28          | 8 032 875         | -7 982 875              | 50 000             | 0                 |
| STADSHYPOTEK | 1,32%      | 2020-09-01          | 1 987 676         | 0                       | 100 000            | 1 887 676         |
| STADSHYPOTEK | 1,32%      | 2020-09-01          | 4 023 010         | 0                       | 0                  | 4 023 010         |
| STADSHYPOTEK | 0,53%      | 2020-12-28          | 0                 | 3 982 875               | 50 000             | 3 932 875         |
| STADSHYPOTEK | 2,48%      | 2023-12-30          | 5 813 932         | 0                       | 0                  | 5 813 932         |
| SWEDBANK     | 1,98%      | 2024-04-25          | 14 288 714        | 0                       | 530 000            | 13 758 714        |
| SWEDBANK     | 1,74%      | 2026-05-25          | 5 000 000         | 0                       | 100 000            | 4 900 000         |
| STADSHYPOTEK | 1,47%      | 2027-12-30          | 1 344 000         | 0                       | 0                  | 1 344 000         |
| STADSHYPOTEK | 1,45%      | 2027-12-30          | 0                 | 4 000 000               | 0                  | 4 000 000         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>40 490 207</b> | <b>0</b>                | <b>830 000</b>     | <b>39 660 207</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 830 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 320 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld om 35 510 207 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

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

**Not 16 Övriga skulder**

|                                    | 2020-06-30   | 2019-06-30    |
|------------------------------------|--------------|---------------|
| Skuld sociala avgifter och skatter | 0            | 70 958        |
| Avräkning hyror och avgifter       | 1 080        | 863           |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>1 080</b> | <b>71 821</b> |



**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2020-06-30     | 2019-06-30       |
|-----------------------------------------------------------|----------------|------------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 24 232         | 24 075           |
| Upplupna elkostnader                                      | 5 109          | 5 826            |
| Upplupna värmekostnader                                   | 16 487         | 14 310           |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 2 244          | 7 206            |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 19 000         | 12 000           |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 5 925          | 32 880           |
| Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll  | 0              | 2 517 755        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 5 563          | 0                |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 406 853        | 411 115          |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>485 413</b> | <b>3 025 166</b> |

**Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

|                                                                                           | 2020-06-30 | 2019-06-30 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar |            |            |
| Fastighetsinteckningar                                                                    | 43 691 000 | 43 691 000 |
| Eventalförpliktelser                                                                      | Inga       | Inga       |



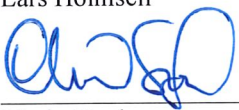


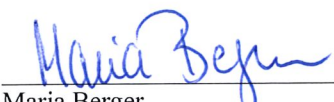
**Styrelsens underskrifter**

Norrköping 2020-09-19  
Ort och datum

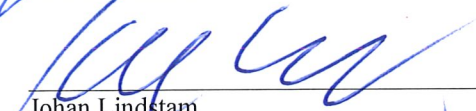
  
David Revenius

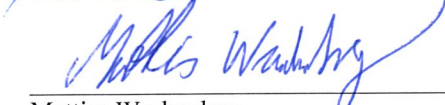
  
Lars Holmsell

  
Maria Stenberg

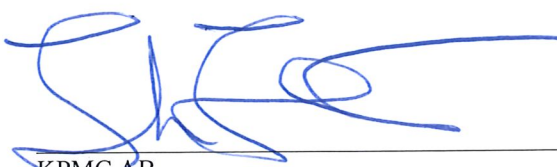
  
Maria Berger

  
Carina Ekelund

  
Johan Lindstam

  
Mattias Wackenhag

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-10-05

  
KPMG AB  
Johan Hedbäck  
Auktoriserad revisor

  
Torsten Ydén  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 31, org. nr 716402-6234

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 31 för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

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

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 31 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 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 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 5 oktober 2020

KPMG AB



Johan Hedbäck

Auktoriserad revisor



Torsten Ydén

Förtroendevald revisor