

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Norrköpingshus nr 34
Org nr: 716402-6267

2019-07-01 – 2020-06-30



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Norrköpingshus nr 34 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. Detta beror främst på lägre kostnader för underhåll samt att man utförde en energideklaration föregående räkenskapsår.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 212% till 271%.

I resultatet ingår avskrivningar med 713 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 761 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Mjölbaggen 2, Sköldbaggen 1, Snytbaggen 1 i Norrköpings Kommun. På fastigheterna finns byggnader med 61 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastigheternas adress är Ånestadsgatan 229-351 i Norrköping, fördelat på fastigheterna nedan:

Mjölbaggen 2	Ånestadsgatan 229-279
Snytbaggen 1	Ånestadsgatan 289-323
Sköldbaggen 1	Ånestadsgatan 325-351

Årets Taxeringsvärde	60 283 000 kr
Föregående Års Taxeringsvärde	60 283 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
12	37	12	61

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
1	61

Total bostadsarea	6 602 m ²
Total lokalarea	80 m ²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
ComHem AB	TV, bredband och telefoni
Garageportexperten	Garageportar
SunSAFE	Service ytterdörrar

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 310 tkr och planerat underhåll för 449 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 5 350 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 535 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 535 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte av Minimaster	2009/2010
Målning av fasader	2012/2013
Byte av garageportar	2013/2014
Spolning av samtliga stammar	2015/2016
Byte av värmeväxlare och styrutrustning	2015/2016
Kanalrensning	2017/2018
Gatubelysning	2018/2019
Dörrar och lås	2018/2019
Ventilationskostnader	2018/2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Dörrbyten och kodlås	448 582

Planerat underhåll

	År	Kommentar
Underhåll i gemensamma utrymmen	2020/2021	Budgeterad summa 117 tkr
Takfönster, vid behov	2020/2021	Budgeterad summa 50 tkr



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
Terese Moqvist	Ordförande	Stämman	2020
Patrik Arvidsson	Vice Ordförande	Stämman	2021
Helena Danielsson	Sekreterare	Stämman	2021
Åsa Bleckert	Ledamot	Stämman	2020
Viktor Öhrström	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
Katarina Häggblad	Stämman	2021
Christer Askhed	Stämman	2020
Gunnar Johansson	Stämman	2021
Håkan Lundholm	Stämman	2020
Alisa Kazlagic	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Alfonso Corvera Chavez	Föreningsvald revisor
KPMG AB	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter	Uppdrag
Ann-Charlotte Malm	Föreningsvald revisor
KPMG AB	Auktoriserad revisor

Valberedning
Håkan Gredin, sammankallande
Bo Häggblad

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

Väsentliga händelser under verksamhetsåret.

Föreningen har under det gångna verksamhetsåret installerat elstolpar för laddning av elbilar. Utnyttjandet av dessa kommer debiteras separat till de boende, beräkningen görs på de fasta och rörliga kostnaderna för utnyttjande av elstolparna. Ingen debitering görs för investeringen, den står föreningen för i sin helhet.

Föreningen har valt att rabattera juni månads avgift med 50 %. Detta har varit möjligt p.g.a. räntebesparingar vid omförhandling av föreningens lån.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 106 personer.
 Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-07-01 då den höjdes med 2 %.

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

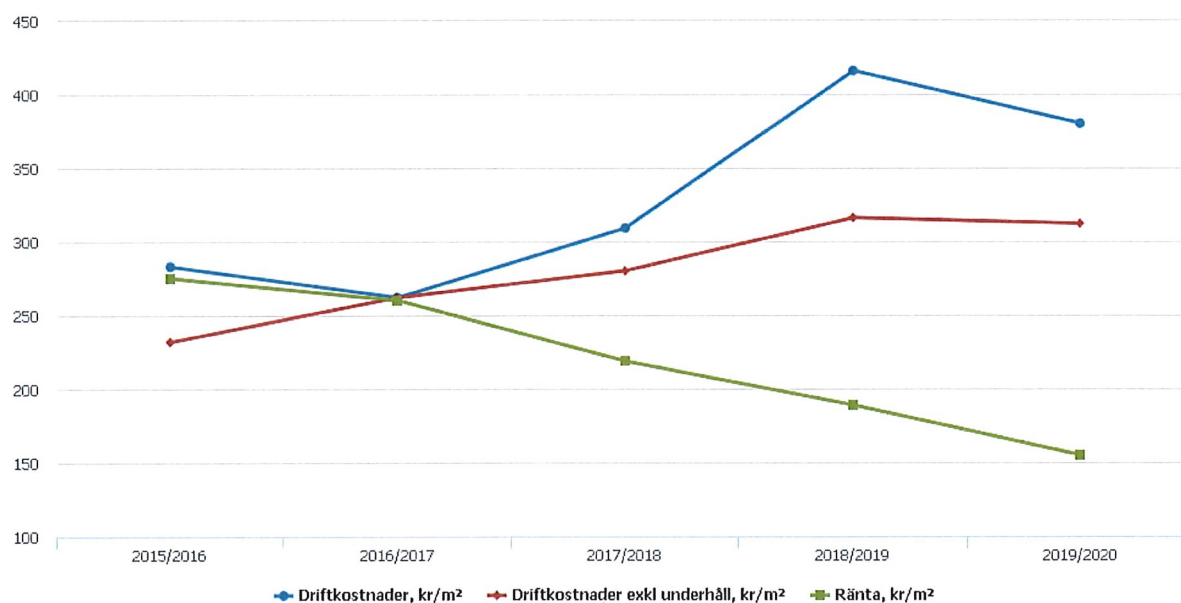
Årsavgiften för 2019/2020 uppgick i genomsnitt till 687 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	4 721	4 925	4 923	4 918	4 916
Resultat efter finansiella poster	48	-197	310	427	70
Balansomslutning	65 731	66 620	66 938	66 704	66 720
Soliditet %	25	25	25	24	24
Likviditet %	271	212	246	246	179
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	687	717	717	717	717
Driftkostnader, kr/m ²	380	416	309	262	283
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	312	316	280	262	232
Ränta, kr/m ²	155	189	219	260	275
Underhållsfond, kr/m ²	395	394	426	386	303
Lån, kr/m ²	7 229	7 298	7 360	7 423	7 573



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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	13 570 994	2 630 565	447 921	-196 604
Disposition enl. årsstämmobeslut			-196 604	196 604
Reservering underhållsfond		458 000	-458 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-450 292	450 292	
Årets resultat				47 759
Vid årets slut	13 570 994	2 638 273	243 610	47 759

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	251 318
Årets resultat	47 759
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-458 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	450 292
Summa	291 370

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	-77 000
Att balansera i ny räkning i kr	214 370

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 720 800	4 925 238
Övriga rörelseintäkter	Not 3	196 894	147 119
Summa rörelseintäkter		4 917 694	5 072 357
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 536 378	-2 781 642
Övriga externa kostnader	Not 5	-391 657	-371 907
Personalkostnader	Not 6	-205 519	-153 246
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-713 376	-713 274
Summa rörelsekostnader		-3 846 930	-4 020 069
Rörelseresultat		1 070 764	1 052 287
Finansiella poster			
Ränteintäkter	Not 8	14 143	13 116
Räntekostnader	Not 9	-1 037 147	-1 262 007
Summa finansiella poster		-1 023 004	-1 248 891
Resultat efter finansiella poster		47 759	-196 604
Resultat före skatt		47 759	-196 604
 Årets resultat		47 759	-196 604

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	61 794 801	62 502 677
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	71 500	77 000
Summa materiella anläggningstillgångar		61 866 301	62 579 677
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	91 500	91 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		91 500	91 500
Summa anläggningstillgångar		61 957 801	62 671 177
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60	60
Övriga fordringar		76 855	36 079
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	158 615	149 179
Summa kortfristiga fordringar		235 530	185 318
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	3 537 679	3 763 848
Summa kassa och bank		3 537 679	3 763 848
Summa omsättningstillgångar		3 773 208	3 949 166
 Summa tillgångar		65 731 009	66 620 343

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 570 994	13 570 994
Fond för yttre underhåll		2 638 273	2 630 565
Summa bundet eget kapital		16 209 267	16 201 559
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		243 610	447 921
Årets resultat		47 759	-196 604
Summa fritt eget kapital		291 370	251 318
Summa eget kapital		16 500 636	16 452 877
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	47 837 734	48 301 618
Summa långfristiga skulder		47 837 734	48 301 618
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	463 884	463 884
Leverantörsskulder		175 032	139 698
Skatteskulder		56 203	136 819
Övriga skulder	Not 16	120	863
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	697 400	1 124 584
Summa kortfristiga skulder		1 392 639	1 865 849
Summa eget kapital och skulder		65 731 009	66 620 343



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2112
<i>Standardförbättringar</i>			
Väggmonterade stegar	Linjär	10	2027
Anslutningsavgifter Bredband	Linjär	10	2021
<i>Installationer</i>			
Laddstolpar	Linjär	15	2033

 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	4 538 820	4 736 158
Hyror, lokaler	0	7 100
Hyror, garage	181 980	181 980
Summa nettoomsättning	4 720 800	4 925 238

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Kabel-tv-avgifter	117 120	117 120
Övriga lokalintäkter	5 000	0
Övriga ersättningar	7 764	9 616
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-38	0
Övriga rörelseintäkter	0	861
Försäkringsersättningar	67 048	19 522
Summa övriga rörelseintäkter	196 894	147 119

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-448 582	-624 063
Reparationer	-310 319	-274 763
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-446 691	-443 190
Försäkringspremier	-88 303	-83 223
Kabel- och digital-TV	-137 489	-137 310
Återbäring från Riksbyggen	0	9 700
Serviceavtal	-11 438	0
Obligatoriska besiktningar	-5 489	-138 644
Snö- och halkbekämpning	-6 304	-3 881
Förbrukningsinventarier	-6 696	-1 455
Fordons- och maskinkostnader	0	-1 435
Vatten	-287 246	-273 461
Fastighetsel	-46 074	-41 043
Uppvärmning	-601 168	-631 079
Sophantering och återvinning	-136 440	-132 172
Förvaltningsarvode drift	-4 139	-5 622
Summa driftkostnader	-2 536 378	-2 781 642



Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-335 180	-316 542
IT-kostnader	-3 025	-3 348
Arvode, yrkesrevisorer	-23 750	-16 875
Övriga förvaltningskostnader	-11 363	-14 256
Kreditupplysningar	785	-295
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 055	-9 616
Medlems- och föreningsavgifter	-4 575	-4 575
Bankkostnader	-4 495	-6 400
Summa övriga externa kostnader	-391 657	-371 907

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Lön till kollektivanställda	0	-18 250
Styrelsearvoden	-29 042	-29 369
Sammanträdesarvoden*	-109 858	-58 433
Övriga ersättningar	-1 000	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-21 226	-7 349
Övriga kostnadsersättningar	-911	-5 809
Pensionskostnader	803	-803
Sociala kostnader	-44 285	-33 233
Summa personalkostnader	-205 519	-153 246

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.

** Kostnad högre 2019 p.g.a för låg reserv i bokslutet 2018.*

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-659 399	-659 297
Avskrivning Anslutningsavgifter	-38 400	-38 400
Avskrivningar Standardförbättringar	-10 078	-10 078
Avskrivning Installationer	-5 500	-5 500
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-713 376	-713 274

Not 8 Ränteintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	6 912
Ränteintäkter från likviditetsplacering	14 143	6 204
Summa ränteintäkter	14 143	13 116

Not 9 Räntekostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-1 037 250	-1 261 318
Övriga räntekostnader	103	-689
Summa räntekostnader	-1 037 147	-1 262 007

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	79 673 598	79 673 598
Mark	1 004 000	1 004 000
Anslutningsavgifter	384 000	384 000
Standardförbättringar	100 775	100 775
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	81 162 373	81 162 373

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-6 332 340	-5 673 044
Anslutningsavgifter	-307 200	-268 800
Standardförbättringar	-20 155	-10 078
	-6 659 695	-5 951 922

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-659 399	-659 297
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-38 400	-38 400
Årets avskrivning standardförbättringar	-10 078	-10 078
	-707 877	-707 775

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut
Akkumulerade upp- och nedskrivningar

Ingående nedskrivningar	-12 000 000	-12 000 000
	-12 000 000	-12 000 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	61 794 801	62 502 677

Varav

Byggnader	60 681 859	61 341 257
Mark	1 004 000	1 004 000
Anslutningsavgifter	38 400	76 800
Standardförbättringar	70 544	80 620

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Installationer	82 500	0
Anskaffningar under året		
Installationer	0	82 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	82 500	82 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-5 500	0
	-5 500	0
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning installationer	-5 500	-5 500
	-5 500	-5 500
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 000	-5 500
Restvärde enligt plan vid årets slut	71 500	77 000

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

	2020-06-30	2019-06-30
114 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen i Norrköping	91 500	91 500
Summa långfristiga värdepappersinnehav	91 500	91 500

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	4 383	2 970
Förutbetalda försäkringspremier	44 759	43 925
Förutbetalt förvaltningsarvode	75 006	67 759
Förutbetald kabel-tv-avgift	34 202	34 100
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	264	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	426
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	158 615	149 179

Not 14 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	0	1 000
Bankmedel	2 917 405	2 612 884
Transaktionskonto	620 274	1 149 964
Summa kassa och bank	3 537 679	3 763 848



Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	48 301 618	48 765 502
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-463 884	-463 884
Långfristig skuld vid årets slut	47 837 734	48 301 618

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,63%	2020-06-18	7 500 000	-7 500 000	0	0
SWEDBANK	1,54%	2021-06-23	6 205 000	0	185 000	6 020 000
NORDEA	0,66%	2021-06-18	0	7 500 000	0	7 500 000
STADSHYPOTEK	1,63%	2021-12-01	3 791 035	0	38 884	3 752 151
SWEDBANK	3,97%	2022-05-06	10 657 090	0	0	10 657 090
DANSKE BANK	1,26%	2023-03-31	10 915 287	0	0	10 915 287
DANSKE BANK	1,18%	2024-04-30	9 697 090	0	240 000	9 457 090
Summa			48 765 502	0	463 884	48 301 618

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 463 884 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 855 536 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld om 45 982 198 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns två 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 16 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	0	803
Avräkning hyror och avgifter	120	60
Summa övriga skulder	120	863



Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna löner	86 417	35 253
Upplupna sociala avgifter	25 925	11 400
Upplupna räntekostnader	95 021	141 695
Upplupna elkostnader	2 901	0
Upplupna värmekostnader	18 328	17 204
Upplupna kostnader för renhållning	1 690	0
Upplupna revisionsarvoden	17 000	11 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	201 915	466 360
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	11 894	14 197
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	236 309	427 475
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	697 400	1 124 584

Not Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

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

Fastighetsinteckningar

Eventalförpliktelser

	2020-06-30	2019-06-30
	68 360 000	68 360 000
	Inga	Inga

Styrelsens underskrifter

Norrköping 2020-0917
Ort och datum

Terese Moqvist
Terese Moqvist

Helena Danielsson
Helena Danielsson

Patrik Arvidsson
Patrik Arvidsson

Åsa Bleckert
Åsa Bleckert

Viktor Öhrström
Viktor Öhrström

Vår revisionsberättelse har lämnats 23 september 2020

Johan Hedbäck

KPMG AB
Johan Hedbäck
Auktoriserad revisor

Alfonso Corvera Chavez

Alfonso Corvera Chavez
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 34, org. nr 716402-6267

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 34 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 revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka 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 34 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 fortlopande 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 23 september 2020

KPMG AB



Johan Hedbäck

Auktoriserad revisor



Alfonso Corvera Chavez

Förtroendevald revisor