

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Norrköpingshus nr 38
Org nr: 716402-7729



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Norrköpingshus
nr 38 får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Norrköpings kommun.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret ger full kostnadstäckning.

Årets resultat är betydligt lägre än föregående år främst p.g.a de höga underhållskostnaderna föreningen haft under året.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 338% till 104%. Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, lånet klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 338% till 332%

I resultatet ingår avskrivningar med 1 503 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 441 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 380 m², vilket motsvarar 3 % av den totala ytan.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Norr Tull 10 i Norrköpings Kommun med därpå uppförda byggnader med 133 lägenheter och 17 lokaler. Föreningen hyr även ut Studentbostäder. Byggnaderna är uppförda 1989. Fastighetens adress är Tunnbindaregatan 41, 43, 45 och 47 samt Kungsgatan 3, 5 och 7 i Norrköping.

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Östgöta.

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
6	41	39	35	12	133

Dessutom tillkommer:

Studentbo	Verksamhetslokaler	Förrådslokaler	Garage	P-platser
25	5	12	78	22

Total bostadsarea:	11 404 m ²
Total lokalarea:	1 289 m ²
Varav Studentbo:	867 m ²
Varav kommersiella lokaler:	380 m ²
Uthyrningslägenhet:	42 m ²

Årets taxeringsvärde	184 512 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	184 512 000 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.

Väsentliga avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	FF Fastighetsskötsel
Bredband, TV och Telefoni	Telenor
Hissar	Otis

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 855 tkr och planerat underhåll för 4 489 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2020 och visar på ett underhållsbehov på 1 667 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 300 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Studentbostäder	2015 & 2017	
Målningsarbeten	2015	
Ventilation	2015 & 2017	
Byte av flaggstång	2015	
Målning entréer	2017	
Stamspolning	2017	
Huskropp utvändigt	2017	
Innegård	2017	
Bostäder	2018	
Lokaler	2018	
Byte av anslagstavlor samt byte av tvättutrustning	2018	
Tvättutrustning	2019	
Hissar	2019	
Byte vattenmätare	2019	
Golvård trapphus inför underhåll	2019	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder	19 584
Tvättutrustning	57 271
Säkerhetsdörrar & beslysning	3 428 024
Målning trapphus	983 906

Planerat underhåll

	År	Kommentar
Tvättutrustning	2021	289 tkr
Byte kyl/frys	2021	18 tkr
Ventiler	2021	524 tkr
Fläktar	2021	40 tkr
Luftdistributionsinstallationer	2021	128 tkr
Bastuaggregat	2021	26 tkr
Vegetationsytor	2021	24 tkr
Betongplattor	2021	351 tkr
Diverse tomtutrustning	2021	32 tkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Madeleine Karlström	Ordförande	2022
Karin Gimbergson	Sekreterare	2021
Per Gunnvall	Vice ordförande	2021
Kristian Grundberg	Ledamot	2022
Hans-Lennart Olausson	Ledamot	2021
Bo Jareke	Ledamot	2022
Johannes Sköld	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marie-Thérèse Hadzic	Suppleant	2021
Christer Bergström	Suppleant	2022
Alisa Kazlagic	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Ola Bergström	Förtroendevald revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Göran Berndt
KPMG AB

Valberedning

Birgitta Radomir

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 199 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2004-07-01 då den höjdes med 3 %.

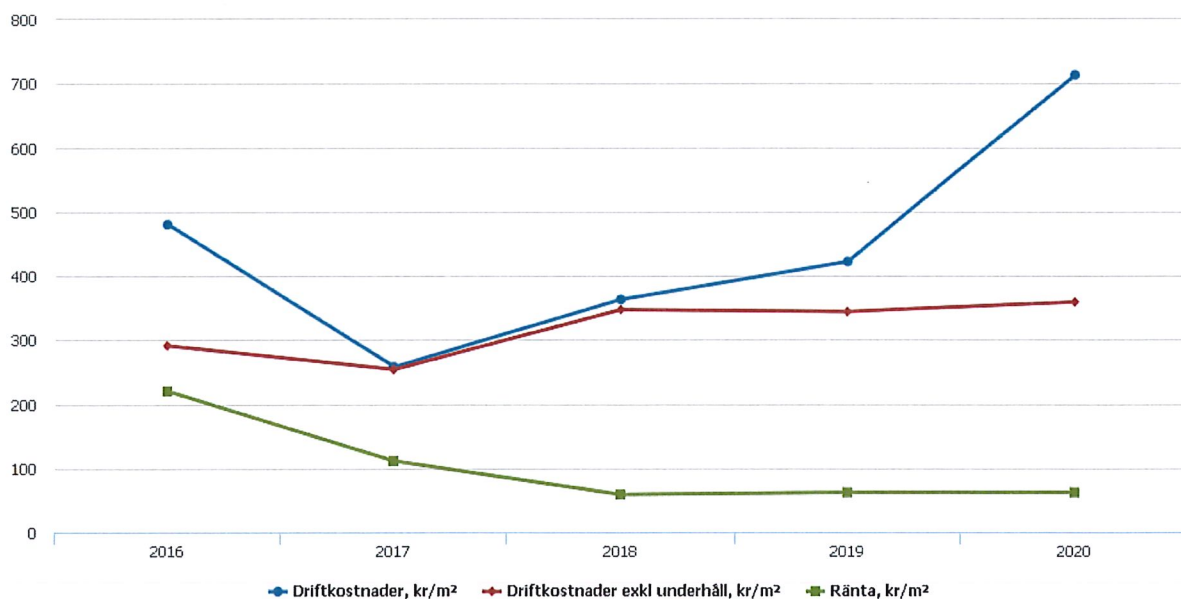
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 798 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	11 078	11 120	11 060	11 099	10 893
Resultat efter finansiella poster	-62	2 756	3 188	3 543	-901
Balansomslutning	118 585	121 063	119 892	119 143	117 532
Soliditet %	26	25	23	21	18
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	332	338	321	240	145
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	104	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	798	798	798	798	798
Driftkostnader, kr/m ²	713	422	363	258	480
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	359	344	347	254	291
Ränta, kr/m ²	62	62	59	111	220
Underhållsfond, kr/m ²	470	642	539	374	197
Lån, kr/m ²	5 944	6 949	7 107	7 284	7 426



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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	19 024 979	8 152 175	858 329	2 755 809
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 755 809	-2 755 809
Reservering underhållsfond		2 300 000	-2 300 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-4 488 785	4 488 785	
Årets resultat				-62 028
Vid årets slut	19 024 979	5 963 390	5 802 923	-62 028

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 614 138
Årets resultat	-62 028
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 300 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 488 785
Summa	5 740 895

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	5 740 895
--	------------------

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	11 077 817	11 120 226
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 339 743	312 868
Summa rörelseintäkter		12 417 560	11 433 094
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 047 337	-5 353 477
Övriga externa kostnader	Not 5	-796 054	-905 295
Personalkostnader	Not 6	-378 603	-156 630
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 502 647	-1 570 612
Summa rörelsekostnader		-11 724 642	-7 986 013
Rörelseresultat		692 918	3 447 080
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	33 396	94 952
Räntekostnader		-788 341	-786 224
Summa finansiella poster		-754 946	-691 272
Resultat efter finansiella poster		-62 028	2 755 809
Resultat före skatt		-62 028	2 755 809
Årets resultat		-62 028	2 755 809



Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	105 288 084	106 747 656
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	215 375	258 450
Summa materiella anläggningstillgångar		105 503 459	105 288 084
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	237 500	237 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		237 500	237 500
Summa anläggningstillgångar		105 740 959	107 243 606
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	12 318	56 762
Skattekonto		65 590	24 577
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	435 542	362 236
Summa kortfristiga fordringar		513 450	443 575
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	12 330 700	13 375 479
Summa kassa och bank		12 330 700	13 375 479
Summa omsättningstillgångar		12 844 151	13 819 054
 Summa tillgångar		118 585 109	121 062 660

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 024 979	19 024 979
Fond för yttre underhåll		5 963 391	8 152 175
Summa bundet eget kapital		24 988 370	27 177 154
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 802 923	858 329
Årets resultat		-62 028	2 755 809
Summa fritt eget kapital		5 740 895	3 614 138
Summa eget kapital		30 729 265	30 791 292
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	75 456 444	86 180 762
Summa långfristiga skulder		75 456 444	86 180 762
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	10 629 403	2 024 511
Leverantörsskulder		157 388	216 111
Skatteskulder		46 616	37 194
Övriga skulder	Not 16	82 134	92 434
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 483 860	1 720 356
Summa kortfristiga skulder		12 399 401	4 090 606
Summa eget kapital och skulder		118 585 109	121 062 660

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

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	2088
Anslutningsavgifter	Linjär	15	Färdigavskriven
<i>Standardförbättringar</i>			
Gård	Linjär	15	Färdigavskriven
Grind och garageautomatik	Linjär	10	Färdigavskriven
Förråd	Linjär	3	Färdigavskriven
Taksäkerhet	Linjär	10	2025
<i>Inventarier</i>			
Bokningssystem tvättstugor	Linjär	15	Färdigavskriven
Trapphusbelysning	Linjär	15	Färdigavskriven
<i>Installationer</i>			
Individuell elmätning	Linjär	10	2025

 Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	9 104 712	9 104 712
Hyror, bostäder	830 270	860 884
Hyror, lokaler	365 304	360 564
Hyror, garage	334 300	333 005
Hyror, p-platser	72 000	71 871
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-600	-600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-150	-2 244
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 805	-638
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 250	-24
Elavgifter	338 560	355 237
Debiterad fastighetsskatt, lokaler	37 476	37 459
Summa nettoomsättning	11 077 817	11 120 226

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	207 480	207 480
Övriga lokalintäkter	0	-600
Övriga avgifter, adm avgift Imd	128 900	40 500
Övernattningslägenhet	35 700	30 000
Övriga ersättningar	25 232	23 927
Inkasso	4 860	5 939
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-20	0
Återvunna fordringar	0	592
Övriga rörelseintäkter	9 448	5 030
Försäkringsersättningar	928 143	0
Summa övriga rörelseintäkter	1 339 743	312 868

Not 4 Driftskostnader	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-4 488 785	-987 202
Reparationer	-855 143	-743 361
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-342 686	-342 686
Försäkringspremier	-127 494	-124 944
Kabel- och digital-TV	-254 197	-256 536
Återbäring från Riksbyggen	0	16 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-64 533	-46 203
Serviceavtal	-40 169	-870
Sotning	0	-1 808
Obligatoriska besiktningar	-41 788	-131 216
Bevakningskostnader	-8 550	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-12 003
Snö- och halkbekämpning	-9 929	-25 665
Förbrukningsinventarier	-14 498	-37 098
Vatten	-452 528	-341 159
Fastighetsel	-645 058	-785 271
Uppvärmning	-1 053 154	-1 116 670
Sophantering och återvinning	-167 092	-133 884
Förvaltningsarvode drift	-481 733	-283 101
Summa driftskostnader	-9 047 337	-5 353 477

Not 5 Övriga externa kostnader	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-625 066	-752 944
Lokalkostnader	0	-700
IT-kostnader	-1 680	-1 801
Arvode, yrkesrevisor	-19 523	-18 750
Övriga förvaltningskostnader	-24 540	-7 027
Inkasso	-8 542	-10 635
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-27 866	-25 072
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-627
Medlems- och föreningsavgifter	-9 975	-9 975
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-77 312	-76 214
Summa övriga externa kostnader	-796 054	-905 295

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-46 500	-46 500
Sammanträdesarvoden	-69 200	-64 240
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-231 587	-11 399
Sociala kostnader	-31 316	-34 491
Summa personalkostnader	-378 603	-156 630

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 428 447	-1 428 447
Avskrivning Anslutningsavgifter	0	-22 549
Avskrivningar standardförbättringar	31 125	-51 038
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-25 503
Avskrivning Installationer	-43 075	-43 075
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 502 647	-1 570 612

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Utdelning Länsförsäkringar	23 115	0
Utdelning andelar	0	22 800
Ränteintäkter från likviditetsplacering	9 648	64 280
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	633	7 872
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	33 396	94 952

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	128 301 516	128 301 516
Mark	8 000 000	8 000 000
Anslutningsavgifter	338 221	338 221
Standardförbättringar	1 246 617	1 246 617
	137 886 354	137 886 354
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	137 886 354	137 886 354

Forts not. 9

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-16 780 476	-15 352 029
Anslutningsavgifter	-338 221	-315 672
Standardförbättringar	-1 064 242	-1 013 204
	-18 182 939	-16 680 905

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 428 447	-1 428 447
Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	-22 549
Årets avskrivning Standardförbättringar	-31 125	-51 038
	-1 459 572	-1 502 034

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

Akkumulerade upp- och nedskrivningar

Ingående nedskrivningar	-12 955 759	-12 955 759
	-12 955 759	-12 955 759

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	97 136 834	98 565 281
Mark	8 000 000	8 000 000
Anslutningsavgifter	0	0
Standardförbättringar	151 250	182 375

Taxeringsvärden

Bostäder	172 000 000	172 000 000
Lokaler	12 512 000	12 512 000

Totalt taxeringsvärde

	184 512 000	184 512 000
varav byggnader	109 800 000	109 800 000
varav mark	74 712 000	74 712 000

JA

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	877 641	877 641
Installationer	430 750	430 750
	1 308 391	1 308 391
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 308 391	1 308 391
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-877 641	-852 138
Installationer	-172 300	-129 225
	-1 049 941	-981 363
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	-25 503
Installationer	-43 075	-43 075
	-43 075	-68 578
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 1 093 016	-1 049 941
Restvärde enligt plan vid årets slut	215 375	258 450
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	215 375	258 450

Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Andra långfristiga fordringar	237 500	237 500
Summa långfristiga värdepappersinnehav	237 500	237 500

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	10 228	46 474
Kundfordringar	2 090	10 288
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	12 318	56 762

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	68 821	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	156 266	155 127
Förutbetalad kabel-tv-avgift	51 600	51 870
Förutbetalad kostnad bredbandsanslutning	3 283	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	155 572	155 239
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	435 542	362 236

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	877	3 000
Bankmedel	11 009 648	10 261 674
Transaktionskonto	1 320 176	3 110 805
Summa kassa och bank	12 330 700	13 375 479

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	86 085 847	88 205 273
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 098 044	-2 024 511
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder	-8 531 359	0
Långfristig skuld vid årets slut	75 456 444	86 180 762

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,06%	2020-09-03	8 552 741	-8 552 741	0	0
STADSHYPOTEK	0,35%	2021-09-03	0	8 552 741	21 382	8 531 359
STADSHYPOTEK	0,93%	2022-09-01	30 000 000	0	0	30 000 000
STADSHYPOTEK	1,06%	2023-09-01	15 052 742	0	0	15 052 742
STADSHYPOTEK	1,06%	2023-09-01	24 795 248	0	1 000 000	23 795 248
STADSHYPOTEK	0,69%	2025-10-30	9 804 542	0	1 098 044	8 706 498
Summa			88 205 273	0	2 119 426	86 085 847

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra ett lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 098 044 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 8 392 176 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 67 064 268 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Mottagna depositioner	73 700	72 100
Skuld för moms	7 820	21 933
Skuld sociala avgifter och skatter	614	-819
Avräkning hyror och avgifter	0	-780
Summa övriga skulder	82 134	92 434

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	18 782	33 222
Upplupna räntekostnader	61 644	59 126
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	105 909	482 750
Upplupna elkostnader	68 978	72 135
Upplupna värmekostnader	159 378	174 773
Upplupna kostnader för renhållning	3 492	3 233
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden	109 860	110 740
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	46 941	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	893 877	769 377
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 483 860	1 720 356

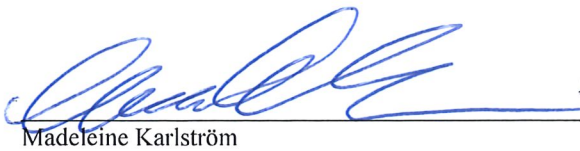
Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	118 685 000	118 685 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

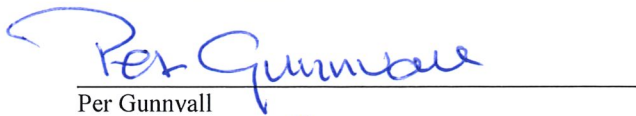


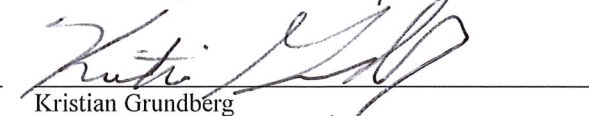
Styrelsens underskrifter

Norrköping 2021-02-26
Ort och datum

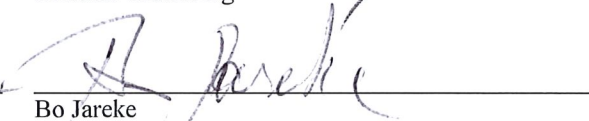

Madeleine Karlström

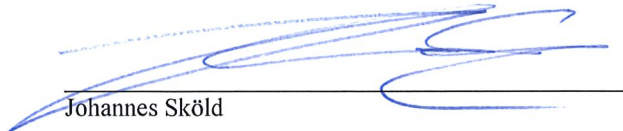

Karin Gimbergson


Per Gunnvall

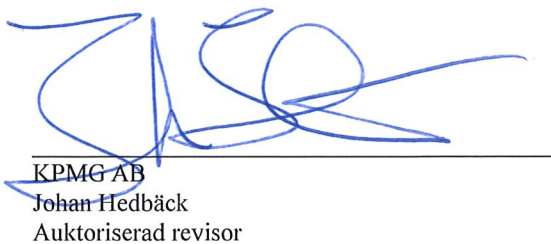

Kristian Grundberg

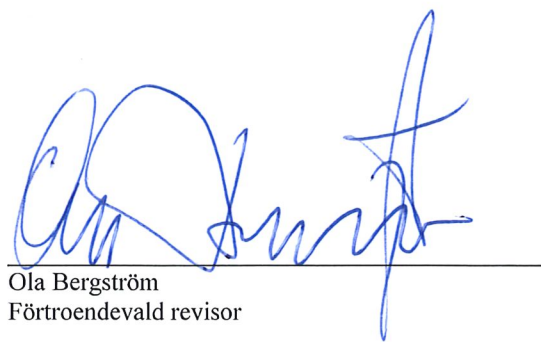

Hans-Lennart Olausson


Bo Jareke


Johannes Sköld

Vår revisionsberättelse har lämnats *3 mars 2021*


KPMG AB
Johan Hedbäck
Auktoriserad revisor


Ola Bergström
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 38, org. nr 716402-7729

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 38 för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka 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 38 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förtlöpande 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.

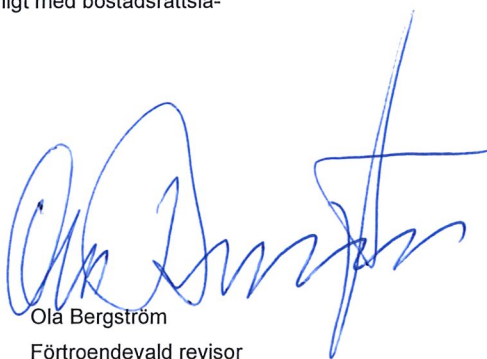
Norrköping den 3 mars 2021

KPMG AB



Johan Hedbäck

Auktoriserad revisor



Ola Bergström

Förtroendevald revisor