

Årsredovisning

2020-07-01 – 2021-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Norrköpingshus nr 8
Org nr: 725000-3618





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
 Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 8
 får härmed avge årsredovisning för
 räkenskapsåret
 2020-07-01 till 2021-06-30

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.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 212% till 120%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 212% till 204%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 287 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 229 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Pingstliljan 3, Hyacinten 1, Hyacinten 5, Nejlikan 2 och Påskliljan 23 i Norrköpings Kommun. På fastigheterna finns 17 byggnader med 441 lägenheter uppförda.

Fastighetsbeteckning	Hus	Adress	Färdigställt	Antal lgh
Pingstliljan 3	A	Smedstugugatan 12	1954-12-31	32
"	H	Smedstugugatan. 14	1957-04-01	41
"	H	Smedstugugatan 14	2003-09-01	2
"	I	Enebymovägen 11	1957-03-31	42
"	K	Norralundsgatan 5-9	1957-01-10	
"	H	Smedstugugatan 14	1996-12-30	2
"	K	Enebymovägen 15 A-B	1996-12-30	2
"	H	Enebymovägen 17	2003-09-01	1
Hyacinten 1	M	Smedstuguplan 9-11	1955-10-01	10
Hyacinten 5	B	Smedstugugatan 9	1954-07-01	24
"	C	Smedstugugatan 11	1954-07-10	22
"	D	Smedstugugatan 13-15	1956-01-15	60
"	E	Smedstugugatan 17	1955-09-30	30
Nejlikan 2	F	Smedstugugatan 20	1955-04-30	23
"	G	Smedstugugatan 16-18	1955-06-01	95
Påskliljan 23	L	Cederborgsägen. 10-14	1957-12-01	24
"	L	Enebymovägen 16 A-D	1966-12-30	4
"		Norralundsgatan 11		
"	L	Norralundgs 13	1957-12-01	27
Totalt				441

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
94	222	95	28	2	441

Dessutom tillkommer

Hyseslokaler	50 st
Varmgarage	27 st
Garageplats i storgarage	63 st
MC-platser	3 st
P-platser	195 st
P-platser med eluttag	51 st
Samt extra förråd och en antennenanläggning	

Total tomtarea 33 557 m²

Total bostadsarea 24 903 m²

Total lokalarea 3 966 m²

Årets taxeringsvärde 321 528 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 321 528 000 kr

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 10,94% av fastighetens totala yta.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

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

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

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Hissar	Kone
Fibernät	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 1 196 tkr och planerat underhåll för 2 410 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 25 847 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 585 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 197 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Husropp utvändigt	2019/2020	85 tkr
Gemensamma utrymmen	2019/2020	49 tkr
Lokaler	2018/2019	64 tkr
Tvättutrustning	2018/2019	76 tkr
Markytor (grävning & dränering)	2018/2019	98 tkr
Lokaler	2017/2018	96 tkr
Byte av hissar	2017/2018	6 160 tkr
Föreningslokal	2016/2017	55 tkr
Ventilation	2016/2017	971 tkr
Elinstallationer	2016/2017	100 tkr
Byte av hissar	2016/2017	6 800 tkr
Tvättstugor	2016/2017	300 tkr
Fasader, dörrar och portar	2016/2017	555 tkr
Markytor	2016/2017	30 tkr
Garage och P-platser	2016/2017	23 tkr
Lokaler	2015/2016	1 137 tkr
Tvättstugor	2015/2016	77 tkr
Byte av brandvarnare	2015/2016	161 tkr
Fönster	2015/2016	73 tkr
Tvättstugeutrustning	2014/2015	101 tkr
Ventilation	2014/2015	1 079 tkr
Fasader	2014/2015	121 tkr

Forts tidigare utfört underhåll

Lokaler	2013/2014	365 tkr
Tvättstugor	2013/2014	343 tkr
Ventilation	2013/2014	290 tkr
Huskropp	2013/2014	350 tkr
Gårdar och grönytor	2013/2014	340 tkr
Golvård	2012/2013	343 tkr
Lokaler	2012/2013	443 tkr
Tvättstugor	2012/2013	200 tkr
Belysning källartrappor	2012/2013	43 tkr
Ventilation	2012/2013	22 tkr
Huskropp	2012/2013	345 tkr
Fönster	2012/2013	97 tkr
Gårdar och grönytor	2012/2013	29 tkr
Garage och P-platser	2012/2013	51 tkr

Årets utförda underhåll
Beskrivning
Belopp

Hemtjänstens lokaler	2 175 000
Låssystem garage	84 543
Byte källardörrar	110 039
Asfaltering	40 178

Planerat underhåll
År
Kommentar

Fasadskivor glas	2021/2022	kostnad ca 134 tkr
Planteringsytor	2021/2022	Kostnad ca 38 tkr
Staket/stängsel	2021/2022	Kostnad ca 40 tkr
Luftbehandlingsinstallationer	2021/2022	Kostnad ca 41 tkr
OVK-besiktning frånluft	2021/2022	Kostnad ca 165 tkr
Rensning av ventilationskanaler	2021/2022	Kostnad ca 363 tkr
Målning av fasad och entréparti	2021/2022	Kostnad ca 10 tkr
Renovering och målning träfönster	2021/2022	Kostnad ca 50 tkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Robin Jonsson	Ordförande	Stämman	2021
Ola Lundqvist	Vice ordförande	Stämman	2022
Stevo Dejanovic	Sekreterare	Stämman	2022
Anita Pellams	Ledamot	Stämman	2022
Maria Berger	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christer Hasselgren	Suppleant	Stämman	2021
Ingrid Öhrn	Suppleant	Stämman	2022
Lars-Göran Olsson	Suppleant	Stämman	2021
Perry Lekander	Suppleant	Stämman	2021
Catarina Zahr	Suppleant	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Sören Wallman	Förtroendevald revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Britt Andersson	Stämman
KPMG AB	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Inger Andersson (Sammanställande)	Stämman
Miriann Jonsson	Stämman
Örjan Danielsson	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under våren/försommaren investerat i en solcellsansläggning för produktion av el till föreningens medlemmar.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 566 personer. Därutöver är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2020-07-01 då den höjdes med 2,90 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,5 % från och med 2021-07-01.

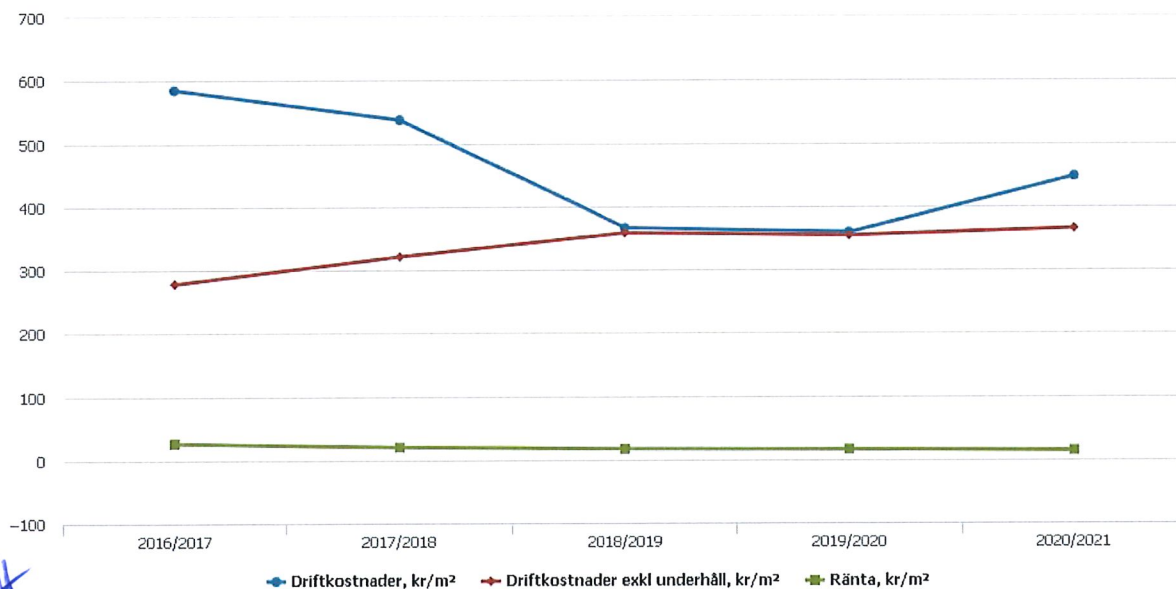
Årsavgiften för 2020/2021 uppgick i genomsnitt till 437 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 47 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 40 st.)

 Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	18 024	17 876	17 784	17 479	17 604
Resultat efter finansiella poster	-58	2 332	2 450	-3 486	-4 943
Balansomslutning	55 636	57 142	55 968	54 284	59 907
Soliditet %	24	22	19	14	18
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	204	212	192	145	186
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	120	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	437	425	425	425	425
Bränsletillägg, kr/m ²	112	112	110	110	120
Driftkostnader, kr/m ²	454	359	366	537	584
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	371	354	358	321	278
Ränta, kr/m ²	14	16	17	20	26
Underhållsfond, kr/m ²	360	347	295	0	127
Lån, kr/m ²	1 295	1 350	1 434	1 510	1 585



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 185 960	10 035 153	-957 050	2 331 738
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 331 738	-2 331 738
Reservering underhållsfond		2 197 000	-2 197 000	
Återbetalning samt utförda extraarbeten lokal 623		568 034		
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 409 760	2 409 760	
Årets resultat				-58 334
Vid årets slut	1 185 960	10 390 427	1 587 448	-58 334

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 374 688
Årets resultat	-58 334
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 197 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 409 760
Summa	1 529 114

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 529 114**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	18 024 523	17 875 641
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 756 442	1 565 964
Summa rörelseintäkter		19 780 964	19 441 605
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-13 111 001	-10 369 205
Övriga externa kostnader	Not 5	-3 947 672	-3 786 449
Personalkostnader	Not 6	-169 534	-202 160
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 287 098	-2 328 778
Summa rörelsekostnader		-19 515 306	-16 686 592
Rörelseresultat		265 659	2 755 012
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	99 321	42 147
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-423 314	-465 421
Summa finansiella poster		-323 993	-423 274
Resultat efter finansiella poster		-58 334	2 331 738
Resultat före skatt		-58 334	2 331 738
Årets resultat		-58 334	2 331 738



Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	39 042 223	41 329 322
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	2 230 308	0
Summa materiella anläggningstillgångar		41 272 531	41 329 322
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	653 000	653 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		653 000	653 000
Summa anläggningstillgångar		41 925 531	41 982 322
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	13 299	120 486
Övriga fordringar	Not 15	466 799	325 185
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	613 670	914 129
Summa kortfristiga fordringar		1 093 768	1 359 800
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	12 616 616	13 799 936
Summa kassa och bank		12 616 616	13 799 936
Summa omsättningstillgångar		13 710 384	15 159 736
Summa tillgångar		55 635 915	57 142 058



Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 185 960	1 185 960
Fond för yttre underhåll		10 390 427	10 035 153
Summa bundet eget kapital		11 576 387	11 221 113
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 587 448	-957 050
Årets resultat		-58 334	2 331 738
Summa fritt eget kapital		1 529 114	1 374 688
Summa eget kapital		13 105 501	12 595 801
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	31 075 509	37 393 417
Summa långfristiga skulder		31 075 509	37 393 417
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	6 317 864	1 593 000
Leverantörsskulder		109 488	697 450
Skatteskulder		61 465	48 235
Övriga skulder	Not 19	652 577	1 038 094
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	4 313 513	3 776 061
Summa kortfristiga skulder		11 454 905	7 152 840
Summa eget kapital och skulder		55 635 915	57 142 058

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. Jämförelseårets siffror har inte räknats om

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv	Färdigavskriven	
<i>Standardförbättringar:</i>			
Stambyte m.m.	Linjär	40	2037
Ombyggnad lokal till 8 lägenheter	Linjär	40	2036
Ombyggnad lokal till 3 lägenheter	Linjär	40	2043
Ombyggnad lokal 631	Linjär	20	2021
Ombyggnad lokal 623	Linjär	15	2022
Ombyggnad lokal 632 till övernattningslägenhet	Linjär	10	2023
Byte av tak	Linjär	50	2061
Hissar, fönsterbyte m.m.	Linjär	40	2034
Dörrbyte	Linjär	50	2058
IMD individuell mätning av el	Linjär	15	2027
Vattenbesparande åtgärd	Linjär	5	2020
<i>Markinventarier:</i>			
Miljöhus	Linjär	40	2046
<i>Inventarier:</i>			
Högtryckstvätt	Linjär	Färdigavskriven	2019

 Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Årsavgifter, bostäder	10 881 004	10 577 252
Årsavgifter, lokaler	220 668	214 524
Hyrer, lokaler	2 157 112	2 147 164
Hyrer, garage	383 310	382 776
Hyrer, p-platser	355 781	355 811
Hyrer, övriga	23 674	23 456
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-49 071	-22 236
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 523	-1 845
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 038	-3 197
Rabatter	0	-1 210
Bränsleavgifter, bostäder	3 220 859	3 222 571
Elavgifter	785 128	923 921
Sophämningsavgifter	7 455	8 957
Debiterad fastighetsskatt	47 164	47 697
Summa nettoomsättning	18 024 523	17 875 641

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Kabel-tv-avgifter	1 206 372	1 206 372
Övriga avgifter	27 187	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter samt intäkter övernattningsslägenhet	117 508	133 806
Fakturerade kostnader	8 874	9 232
Administrationsavgift el individuell mätning	132 300	132 300
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-224	0
Återvunna fordringar	0	300
Ersättning andrahandsuthyrning	72 426	70 599
Försäkringsersättningar	191 999	13 355
Summa övriga rörelseintäkter	1 756 442	1 565 964

Not 4 Driftskostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Underhåll	-2 409 760	-134 477
Reparationer	-1 195 861	-1 074 461
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-768 699	-755 469
Försäkringspremier	-598 657	-547 437
Kabel- och digital-TV	-1 231 292	-1 233 661
Återbäring från Riksbyggen	44 300	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-21 623	-2 999
Serviceavtal	-5 534	-15 766
Sotning	-2 169	-6 020
Obligatoriska besiktningar	-30 773	-50 966

Forts not 4

Bevakningskostnader (Störningsjour)	0	-8 775
Övriga utgifter, köpta tjänster (Flagghissning m m)	-27 204	0
Snö- och halkbekämpning	-8 595	0
Förbrukningsinventarier	-90 824	-20 130
Vatten	-1 281 137	-1 045 918
Fastighetsel	-1 626 229	-1 862 201
Uppvärmning	-3 394 738	-3 110 040
Sophantering och återvinning	-379 695	-401 524
Förvaltningsarvode drift	-82 510	-99 362

Summa driftskostnader

-13 111 001 -10 369 205

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Förvaltningsarvode administration	-3 617 503	-3 553 726
IT-kostnader	-6 411	-6 188
Kostnad störningsjour	-11 139	0
Arvode, yrkesrevisorer	-21 274	-22 919
Övriga förvaltningskostnader	-99 786	-41 512
Kreditupplysningar	-17 926	-17 236
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-95 577	-97 321
Telefon och porto	-12 856	-12 575
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-30 574	-346
Medlems- och föreningsavgifter	-33 075	-33 075
Bankkostnader	-1 550	-1 550

Summa övriga externa kostnader

-3 947 672 -3 786 449

Not 6 Personalkostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Styrelsearvoden	-80 000	-80 000
Sammanträdesarvoden	-56 280	-63 970
Övriga ersättningar	-2 880	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-15 450	-9 420
Sociala kostnader	-14 924	-48 770

Summa personalkostnader

-169 534 -202 160

Föreningen har inga egna anställda, enbart arvoderad personal.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Avskrivning Markinventarier	-38 157	-38 159
Avskrivningar tillkommande utgifter	-2 248 942	-2 290 620
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 287 098	-2 328 778

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	62 688	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	29 413	40 020
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	7 219	2 127
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	99 321	42 147

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-423 015	-464 805
Övriga räntekostnader	-299	-616
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-423 314	-465 421

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
Vid årets början		
Byggnader	30 098 753	30 098 753
Mark	7 249 247	7 249 247
Standardförbättringar	69 700 733	69 700 733
Markinventarier	1 526 260	1 526 260
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	108 574 993	108 574 993



Forts not 10
**Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Byggnader	-30 098 753	-30 098 753
Standardförbättringar	-36 612 725	-34 322 105
Markinventarier	-534 194	-496 036
	-67 245 672	-64 916 894

Årets avskrivningar

Årets avskrivning standardförbättringar	-2 248 942	-2 290 620
Årets avskrivning markinventarier	-38 156	-38 158
	-2 287 098	-2 328 778

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut
-69 532 770 -67 245 672
**Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav**
39 042 223 41 329 322

Mark	7 249 247	7 249 247
Standardförbättringar	30 839 066	33 088 009
Markinventarier	953 910	992 066

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden
2021-06-30 2020-06-30
Vid årets början

Inventarier och verktyg	39 694	39 694
	39 694	39 694

Summa anskaffningsvärde vid årets slut
39 694 39 694
**Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Inventarier och verktyg	-39 694	-39 694
	-39 694	-39 694

Ackumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-39 694	-39 694
	-39 694	-39 694

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut
-39 694 -39 694
Restvärde enligt plan vid årets slut
0 0
Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott
2021-06-30 2020-06-30

Solcellsinstallation	2 230 308	0
Summa pågående ny- och ombyggnation samt förskott	2 230 308	0

Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav

	2021-06-30	2020-06-30
5 andelar i Riksbyggen	2 500	2 500
1 301 andelar i Riksbyggens Intresseförening i Norrköping	650 500	650 500
Summa långfristiga värdepappersinnehav	653 000	653 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2021-06-30	2020-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	7 701	115 620
Kundfordringar	5 598	4 866
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	13 299	120 486

Not 15 Övriga fordringar

	2021-06-30	2020-06-30
Skattekonto	146 753	214 601
Övriga fordringar	320 046	110 584
Summa övriga fordringar	466 799	325 185

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna ränteintäkter	16 430	9 253
Förutbetalda försäkringspremier	322 511	276 146
Förutbetalda driftkostnader	0	6 341
Förutbetalda kabel-tv-avgift	0	307 388
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	274 729	315 000
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	613 670	914 129

Not 17 Kassa och bank

	2021-06-30	2020-06-30
Handkassa	7 271	7 579
Bankmedel	9 522 237	0
Transaktionskonto	3 087 108	13 792 357
Summa kassa och bank	12 616 616	13 799 936



Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-06-30	2020-06-30
Inteckningslån	37 393 373	38 986 417
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 593 000	-1 593 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 724 864	0
Långfristig skuld vid årets slut	31 075 509	37 393 417

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,29%	2021-10-30	562 500	562 500	0
STADSHYPOTEK	1,20%	2022-03-30	1 219 120	12 440	1 206 680
STADSHYPOTEK	1,20%	2022-03-30	1 272 040	12 980	1 259 060
STADSHYPOTEK	1,20%	2022-03-30	2 282 416	23 292	2 259 124
STADSHYPOTEK	1,01%	2023-04-30	9 800 000	200 000	9 600 000
STADSHYPOTEK	1,32%	2023-06-30	605 880	142 560	463 320
STADSHYPOTEK	1,32%	2023-06-30	2 428 816	24 976	2 403 840
STADSHYPOTEK	1,29%	2023-07-30	1 409 760	0	1 409 760
STADSHYPOTEK	1,13%	2024-03-30	5 520 000	120 000	5 400 000
STADSHYPOTEK	1,10%	2025-06-01	6 000 000	100 000	5 900 000
STADSHYPOTEK	0,86%	2026-04-30	7 885 885	394 296	7 491 589
Summa			38 986 417	1 593 044	37 393 373

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 593 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 6 372 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 29 428 373 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Övriga skulder

	2021-06-30	2020-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	454 088	529 072
Mottagna depositioner	6 370	5 770
Avräkning hyror och avgifter	0	7 920
Clearing	-8	0
Underhållsfond lokal nr 623	192 127	495 332
Summa övriga skulder	652 577	1 038 094



Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna sociala avgifter	30 879	49 000
Upplupna räntekostnader	57 205	62 019
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	80 055	36 395
Upplupna elkostnader	204 342	46 838
Upplupna värmekostnader	243 008	72 000
Upplupna revisionsarvoden	21 000	21 000
Upplupna styrelsearvoden	149 660	149 660
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 114 472	1 083 075
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 412 892	2 256 074
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 313 513	3 776 061

Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

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

	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsinteckning	62 073 300	62 073 300
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

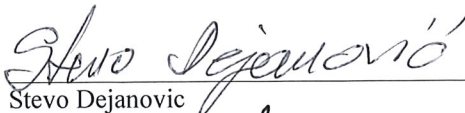
Styrelsens underskrifter

Norrköping 2021-09-06

Ort och datum



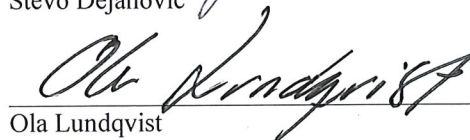
Robin Jonsson



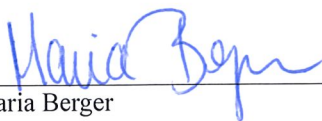
Stevo Dejanovic



Anita Pellams



Ola Lundqvist



Maria Berger

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021-09-21



KPMG AB

Johan Hedbäck

Auktoriserad revisor



Sören Wallman

Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 8, org. nr 725000-3618

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 8 för räkenskapsåret 2020-07-01—2021-06-30.

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 2021 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 8 för räkenskapsåret 2020-07-01—2021-06-30 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 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 21 september 2021

KPMG AB



Johan Hedbäck

Auktoriserad revisor



Sören Wallman

Förtroendevald revisor