

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Norrköpingshus nr 8
Org nr: 725000-3618

2018-07-01 – 2019-06-30



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

2



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 8
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-07-01 till 2019-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Norrköpings kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre underhållskostnader.
Antagen budget för det kommande verksamhetsåret ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 145% till 192%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 339 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 789 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	Färdigställd	Antal lgh
Pingstliljan 3	A	Smedstugug. 12	1954-12-31	32
"	H	Smedstugug. 14	1957-04-01	41
"	H	Smedstugug. 14	2003-09-01	2
"	I	Enebymov. 11	1957-03-31	42
"	K	Norralundsg. 5-9	1957-01-10	
"	H	Smedstugug. 14	1996-12-30	2
"	K	Enebymov. 15 A-B	1996-12-30	2
"	H	Enebymov. 17	2003-09-01	1
Hyacinten 1	M	Smedstuguplan 9-11	1955-10-01	10
Hyacinten 5	B	Smedstugug. 9	1954-07-01	24
"	C	Smedstugug. 11	1954-07-10	22
"	D	Smedstugug. 13-15	1956-01-15	60
"	E	Smedstugug. 17	1955-09-30	30
Nejlikan 2	F	Smedstugug. 20	1955-04-30	23
"	G	Smedstugug. 16-18	1955-06-01	95
Påskliljan 23	L	Cederborgsv. 10-14	1957-12-01	24
"	L	Enebymov. 16 A-D	1966-12-30	4
"		Norralundsg. 11		
"	L	Norralundsg. 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:

Hyreslokaler	50 st
Varmgarage	27 st
Garageplatser i storgarage	63 st
MC-platser	3 st
P-platser	195 st
P-platser med eluttag	51 st
samt extra förråd och en antennenläggning	

Total tomtarea	33 557 m ²
Total bostadsarea:	24 903 m ²
Total lokalaria:	3 966 m ²

Årets taxeringsvärde	321 528 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	213 148 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

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

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: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 929 tkr och planerat underhåll för 237 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 23 368 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 337 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 135 tkr.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Lokaler	2017/2018	96 tkr
Byte av hissar	2017/2018	6160 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
Föreningslokal	2016/2017	55 tkr
Ventilation	2016/2017	971 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
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
Lokaler	63 699 kr
Tvättutrustning	75 656 kr
Markytor (grävning & dränering)	98 095 kr

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	2019
Ola Lundqvist	Vice ordförande	Stämman	2020
Stevo Dejanovic	Sekreterare	Stämman	2020
Anita Pellams	Ledamot	Stämman	2020
Per Granlund	Riksbyggens ledamot		

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars-Göran Olsson	Stämman	2019
Perry Lekander	Stämman	2019
Christer Hasselgren	Stämman	2019
Ingrid Öhrn	Stämman	2020
Åsa Wessén	Riksbyggens	

Revisorer och övriga funktionärer

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

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Britt Andersson	Stämman
KPMG AB	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Inger Andersson (sammankallande)	Stämman
Mirjam Jonsson	Stämman
Örjan Danielsson	Stämman

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 563 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 49 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 44 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 566 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-07-01 då den höjdes med 2,50 %.

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

Årsavgiften för 2018/2019 uppgick i genomsnitt till 425 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 34 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 55 st.)

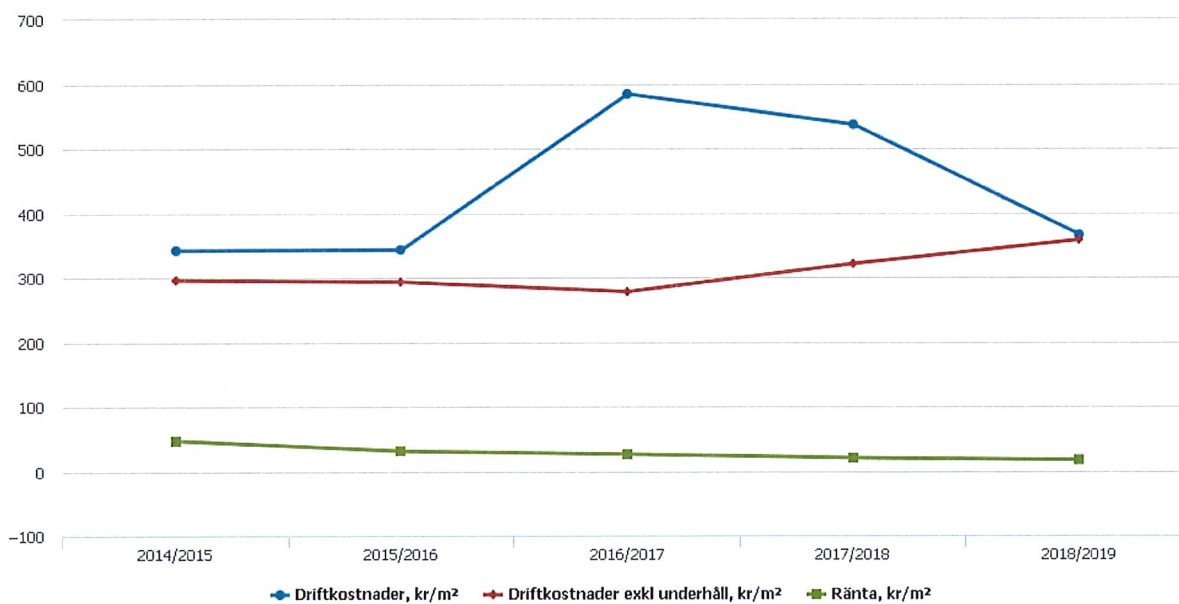
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	17 784	17 479	17 604	17 174	17 018
Resultat efter finansiella poster	2 450	-3 486	-4 943	1 414	1 187
Balansomslutning	55 968	54 284	59 907	69 433	69 484
Soliditet %	19	14	18	22	20
Likviditet %	192	145	186	265	271
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	425	425	425	414	414
Bränsletillägg, kr/m ²	110	110	120	120	120
Driftkostnader, kr/m ²	366	537	584	343	342
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	358	321	278	293	296
Ränta, kr/m ²	17	20	26	31	47
Underhållsfond, kr/m ²	295	0	127	362	343
Lån, kr/m ²	1 434	1 510	1 585	1 722	1 801

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.



du

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 185 960	0	9 955 272	-3 486 078
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		6 000 000	-6 000 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-3 486 078	3 486 078
Reservering underhållsfond		2 135 000	-2 135 000	
Återbetalning samt utförda extraarbeten lokal 623		630 788		
Ianspråktagande av underhållsfond		-237 450	237 450	
Årets resultat				2 449 829
Vid årets slut	1 185 960	8 528 338	-1 428 356	2 449 829

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	469 193
Årets resultat	2 449 829
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 135 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	237 450
Summa	1 021 473

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **1 021 473**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	17 783 650	17 479 449
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 848 835	1 217 981
Summa rörelseintäkter		19 632 485	18 697 431
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-10 562 104	-15 509 494
Övriga externa kostnader	Not 5	-3 702 060	-3 638 766
Personalkostnader	Not 6	-191 367	-211 207
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 339 424	-2 339 408
Summa rörelsekostnader		-16 794 955	-21 698 874
Rörelseresultat		2 837 531	-3 001 444
Finansiella poster			
Ränteintäkter	Not 8	110 391	93 662
Räntekostnader	Not 9	-498 092	-578 296
Summa finansiella poster		-387 701	-484 635
Resultat efter finansiella poster		2 449 829	-3 486 078
Resultat före skatt		2 449 829	-3 486 078
Årets resultat		2 449 829	-3 486 078

04

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	43 658 100	45 984 292
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	13 232
Summa materiella anläggningstillgångar		43 658 100	45 997 524
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	653 000	653 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		653 000	653 000
Summa anläggningstillgångar		44 311 100	46 650 524
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	55 937	0
Övriga fordringar	Not 14	61 922	172 301
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	545 034	504 428
Summa kortfristiga fordringar		662 893	676 729
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	10 993 866	6 956 546
Summa kassa och bank		10 993 866	6 956 546
Summa omsättningstillgångar		11 656 758	7 633 275
Summa tillgångar		55 967 858	54 283 800

24

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 185 960	1 185 960
Fond för yttre underhåll		8 528 338	0
Summa bundet eget kapital		9 714 298	1 185 960
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 428 356	9 955 272
Årets resultat		2 449 829	-3 486 078
Summa fritt eget kapital		1 021 473	6 469 193
Summa eget kapital		10 735 771	7 655 154
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	39 151 741	41 353 041
Summa långfristiga skulder		39 151 741	41 353 041
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 244 620	2 244 620
Leverantörsskulder		61 048	310 885
Skatteskulder		25 303	92 378
Övriga skulder	Not 18	1 126 918	1 027 676
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	2 622 458	1 600 046
Summa kortfristiga skulder		6 080 347	5 275 605
Summa eget kapital och skulder		55 967 858	54 283 800



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

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

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Not 2 Nettoomsättning

Belopp i kr om inget annat anges

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	10 577 263	10 577 277
Årsavgifter, lokaler	214 524	214 524
Hyrer, bostäder	0	300
Hyrer, lokaler	2 107 591	2 037 003
Hyrer, garage	383 076	381 818
Hyrer, p-platser	356 540	356 873
Hyrer, övriga	23 017	41 414
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-20 279	-41 373
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-900	-1 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 318	-4 891
Rabatter	-4 345	-129
Bränsleavgifter, bostäder	3 170 923	3 171 834
Elavgifter	913 427	701 824
Sophämningsavgifter	21 777	0
Debiterad fastighetsskatt-	45 354	44 775
Summa nettoomsättning	17 783 650	17 479 449

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Kabel-tv-avgifter	1 206 372	603 186
Övriga avgifter	0	124 032
Övriga ersättningar	65 593	156 204
Fakturerade kostnader	35 620	3 413
Övriga sidointäkter	132 300	132 300
Övriga rörelseintäkter	151 428	27 466
Försäkringsersättningar	257 522	171 380
Summa övriga rörelseintäkter	1 848 835	1 217 981

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-237 450	-6 245 677
Reparationer	-928 742	-1 127 275
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-732 537	-711 098
Försäkringspremier	-503 401	-455 786
Kabel- och digital-TV	-1 229 552	-635 843
Återbäring från Riksbyggen	46 800	47 375
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 735	-15 360
Obligatoriska besiktningar	-17 405	-11 245
Bevakningskostnader	-2 550	-16 979
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-4 436
Snö- och halkbekämpning	-28 328	-10 010
Förbrukningsinventarier	-54 284	-17 322
Vatten	-1 087 170	-747 992

Noter fortsätter på nästa sida



Not 4 Fortsättning

Fastighetsel	-2 006 469	-1 788 207
Uppvärmning	-3 239 183	-3 388 212
Sophantering och återvinning	-355 259	-349 819
Förvaltningsarvode drift	-184 840	-31 610

Summa driftkostnader	-10 562 104	-15 509 494
-----------------------------	--------------------	--------------------

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-3 512 878	-3 384 996
IT-kostnader	-7 533	-33 624
Arvode, yrkesrevisorer	-20 000	-19 375
Övriga förvaltningskostnader	-38 298	-30 099
Kreditupplysningar	-9 969	-60
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-65 593	-128 323
Telefon och porto	-17 370	-6 383
Konstaterade förluster hyror/avgifter	4 206	0
Medlems- och föreningsavgifter	-33 075	-33 075
Bankkostnader	-1 550	-2 832
Summa övriga externa kostnader	-3 702 060	-3 638 766

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Styrelsearvoden	-76 500	-73 000
Sammanträdesarvoden	-62 493	-67 541
Övriga ersättningar	-8 460	-20 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-10 090	-10 020
Sociala kostnader	-33 823	-40 646
Summa personalkostnader	-191 367	-211 207

Föreningen har inga egna anställda, enbart arvoderad personal.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning Markinventarier	-38 152	-38 157
Avskrivningar standardförbättringar	-2 288 041	-2 288 020
Avskrivning Maskiner och inventarier	-13 232	-13 231
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 339 424	-2 339 408



Not 8 Ränteintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	62 688	62 688
Ränteintäkter från likviditetsplacering	46 965	30 733
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	737	241
Summa ränteintäkter	110 391	93 662

Not 9 Räntekostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-496 984	-578 389
Övriga räntekostnader	-1 108	93
Summa räntekostnader	-498 092	-578 296

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-30 098 753	-30 098 753
Standardförbättringar	-32 034 064	-29 746 044
Markinventarier	-457 884	-419 727
	- 62 590 701	- 60 264 524

Årets avskrivningar

Årets avskrivning standardförbättringar	-2 288 041	-2 288 020
Årets avskrivning markinventarier	-38 152	-38 157
	- 2 326 193	- 2 326 177

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	- 64 916 894	- 62 590 701
--	---------------------	---------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	43 658 100	45 984 292
--	-------------------	-------------------

Varav

Mark	7 249 247	7 249 247
Standardförbättringar	35 378 628	37 666 669
Markinventarier	1 030 225	1 068 376



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	39 694	39 694
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	39 694	39 694
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-26 462	13 231
	- 26 462	13 231
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-13 232	-13 231
	- 13 232	- 13 231
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-39 694	-26 462
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 39 694	-26 462
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	13 232

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

	2019-06-30	2018-06-30
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 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	48 354	0
Kundfordringar	7 583	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	55 937	0

Not 14 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Skattekonto	59 427	1 434
Momsfordringar	0	79 924
Övriga kortfristiga fordringar	2 495	90 943
Summa övriga fordringar	61 922	172 301



Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna ränteintäkter	26 313	75 692
Förutbetalda försäkringspremier	271 291	232 111
Förutbetalda driftkostnader	0	2 736
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 487	1 487
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	245 943	192 403
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	545 034	504 428

Not 16 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Handkassa	7 579	6 851
Bankmedel	7 985 075	4 451 178
Transaktionskonto	3 001 212	2 498 516
Summa kassa och bank	10 993 866	6 956 546

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	41 396 361	43 597 661
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 244 620	-2 244 620
Långfristig skuld vid årets slut	39 151 741	41 353 041

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,97%	2020-04-30	956 400	477 000	479 400
STADSHYPOTEK	1,37%	2020-06-01	6 000 000	0	6 000 000
STADSHYPOTEK	1,10%	2021-04-30	8 674 477	394 296	8 280 181
STADSHYPOTEK	1,17%	2021-10-30	2 562 500	1 000 000	1 562 500
STADSHYPOTEK	1,20%	2022-03-30	1 244 000	12 440	1 231 560
STADSHYPOTEK	1,20%	2022-03-30	1 298 000	12 980	1 285 020
STADSHYPOTEK	1,20%	2022-03-30	2 329 000	23 292	2 305 708
STADSHYPOTEK	1,01%	2023-04-30	10 000 000	0	10 000 000
STADSHYPOTEK	1,32%	2023-06-30	891 000	142 560	748 440
STADSHYPOTEK	1,32%	2023-06-30	2 472 524	18 732	2 453 792
STADSHYPOTEK	1,29%	2023-07-30	1 409 760	0	1 409 760
STADSHYPOTEK	1,13%	2024-03-30	5 760 000	120 000	5 640 000
Summa			43 597 661	2 201 300	41 396 361

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 244 620 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 8 978 480 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 30 173 261 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.



Not 18 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	544 686	553 777
Mottagna depositioner	5 920	5 870
Skuld för moms	161 158	0
Skuld sociala avgifter och skatter	229	78 797
Avräkning hyror och avgifter	1 620	2 700
Clearing	6 244	25 050
Avgifts- och hyresskulder	0	5 935
Underhållsfond Lokal 623	407 060	355 547
Summa övriga skulder	1 126 918	1 027 676

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna sociala avgifter	33 594	0
Upplupna räntekostnader	75 044	68 919
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	52 091	42 402
Upplupna elkostnader	267 560	134 784
Upplupna värmekostnader	214 014	48 534
Upplupna revisionsarvoden	18 500	18 500
Upplupna styrelsearvoden	150 950	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47 058	35 116
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 763 647	1 251 790
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 622 458	1 600 046

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2019-06-30	2018-06-30
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckning	62 073 300	62 073 300
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

24

Styrelsens underskrifter

Norrköping: 2019.09.09

Ort och datum

Robin Jonsson

Robin Jonsson

Stevó Dejanović

Stevó Dejanović

Anita Pellamö

Anita Pellamö

Ola Lundqvist

Ola Lundqvist

Per Granlund

Per Granlund

Vår revisionsberättelse har lämnats den *2019-10-04*

Johan Westerdahl

KPMG AB
Johan Westerdahl
Auktoriserad revisor

Sören Wallman

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 2018-07-01—2019-06-30.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

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

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

2

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 2018-07-01—2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande 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 4 oktober 2019

KPMG AB


Johan Wester Dahl
Auktoriserad revisor


Sören Wallman
Förtroendevald revisor