

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Norrköpingshus 8
Org nr: 725000-3618



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Norrköpingshus 8 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Norrköpings kommun.

Årets resultat ligger i år på ungefär samma nivå som föregående år.
Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 329 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 661 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Pingstliljan 3, Hyacinten 1, Hyacinten 5, Nejlilan 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	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
Nejlilan 2	F	Smedstugugatan 20	1955-04-30	23
"	G	Smedstugugatan 16-18	1955-06-01	95
Påskliljan 23	L	Cederborgsågen. 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 antennenläggning	

Total tomtarea 33 557 m²

Bostäder bostadsrätt 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

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Hissar	Kone
Fibernet	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 1 074 tkr och planerat underhåll för 134 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 20 502 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 050 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 113 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
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
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
Gemensamma utrymmen	49 tkr
Huskropp utvändigt	85 tkr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Tak och stuprör	2020/2021	kostnad ca 190 tkr
Luftbehandlingsinstallationer	2020/2021	Kostnad c 350 tkr
Rensning av ventilationskanaler	2020/2021	Kostnad ca 363 tkr
Byte av fönsterpartier samt diverse fönster	2020/2021	Kostnad ca 172 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	2020
Stevo Dejanovic	Sekreterare	Stämman	2020
Anita Pellams	Ledamot	Stämman	2020
Per Granlund	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Perry Lekander	Suppleant	Stämman	2021
Christer Hasselgren	Suppleant	Stämman	2021
Lars-Göran Ohlsson	Suppleant	Stämman	2021
Ingrid Öhrn	Suppleant	Stämman	2020
Catarina Zahr	Suppleant	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Utsedd av
Sören Wallman	Förtroendevald revisor
KPMG AB	Auktoriserad revisor
Revisorssuppleanter	Utsedd av
Britt Andersson	Stämman
KPMG AB	Stämman
Valberedning	Utsedd av
Inger Andersson (Sammankallande)	Stämman
Miriann Jonsson	Stämman
Örjan Danielsson	Stämman

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

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 565 personer. Dessutom är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

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 höja årsavgiften med 2,9 % från och med 2020-07-01.

Årsavgiften för 2019/2020 uppgick i genomsnitt till 425 kr/m²/år.

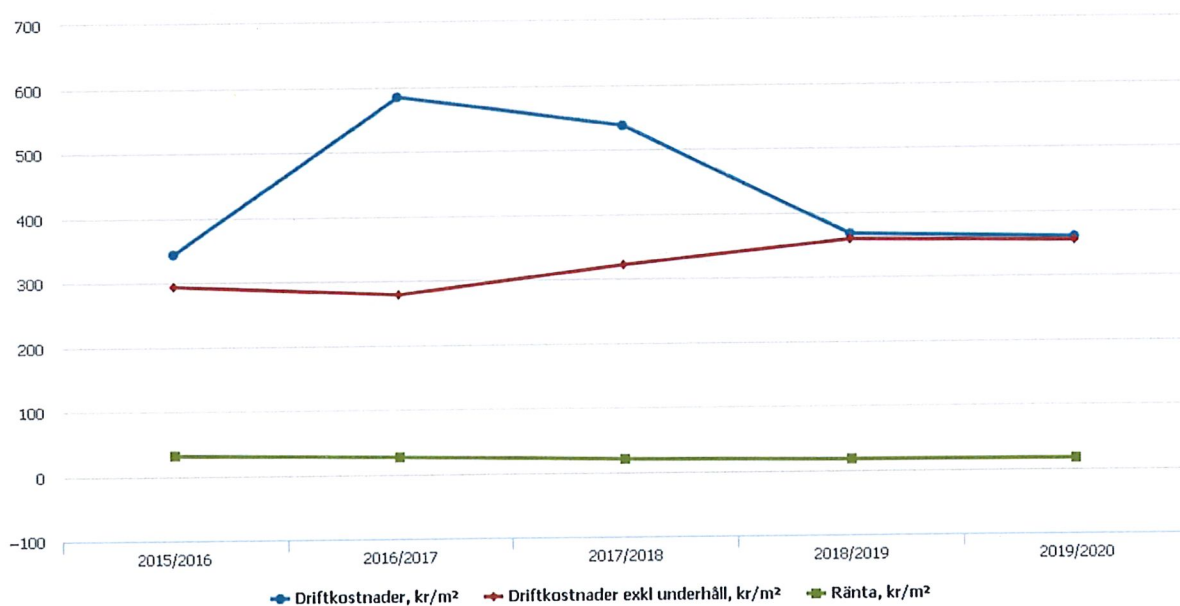
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 40 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 34 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	17 876	17 784	17 479	17 604	17 174
Resultat efter finansiella poster	2 332	2 450	-3 486	-4 943	1 414
Balansomslutning	57 142	55 968	54 284	59 907	69 433
Soliditet %	22	19	14	18	22
Likviditet %	212	192	145	186	265
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	425	425	425	425	414
Bränsletillägg, kr/m ²	112	110	110	120	120
Driftkostnader, kr/m ²	359	366	537	584	343
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	354	358	321	278	293
Ränta, kr/m ²	16	17	20	26	31
Underhållsfond, kr/m ²	347	295	0	127	362
Lån, kr/m ²	1 350	1 434	1 510	1 585	1 722

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



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 185 960	8 528 338	-1 428 356	2 449 829
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 449 829	-2 449 829
Reservering underhållsfond		2 113 000	-2 113 000	
Återbetalning samt utförda extraarbeten lokal 623		525 792		
Omföring annuitet lokal 623		-997 500		
Ianspråktagande av underhållsfond		-134 477	134 477	
Årets resultat				2 331 738
Vid årets slut	1 185 960	10 035 153	-957 050	2 331 738

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 021 473
Årets resultat	2 331 738
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 113 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	134 477
Summa	1 374 688

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 374 688**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	17 875 641	17 783 650
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 565 964	1 848 835
Summa rörelseintäkter		19 441 605	19 632 485
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-10 369 205	-10 562 104
Övriga externa kostnader	Not 5	-3 786 449	-3 702 060
Personalkostnader	Not 6	-202 160	-191 367
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 328 778	-2 339 424
Summa rörelsekostnader		-16 686 592	-16 794 955
Rörelseresultat		2 755 012	2 837 531
Finansiella poster			
Ränteintäkter	Not 8	42 147	110 391
Räntekostnader	Not 9	-465 421	-498 092
Summa finansiella poster		-423 274	-387 701
Resultat efter finansiella poster		2 331 738	2 449 829
Resultat före skatt		2 331 738	2 449 829
Årets resultat		2 331 738	2 449 829

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	41 329 322	43 658 100
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		41 329 322	43 658 100
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	653 000	653 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		653 000	653 000
Summa anläggningstillgångar		41 982 322	44 311 100
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	120 486	55 937
Övriga fordringar	Not 14	325 185	61 922
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	914 129	545 034
Summa kortfristiga fordringar		1 359 800	662 893
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	13 799 936	10 993 866
Summa kassa och bank		13 799 936	10 993 866
Summa omsättningstillgångar		15 159 736	11 656 758
Summa tillgångar		57 142 058	55 967 858

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 185 960	1 185 960
Fond för yttre underhåll		10 035 153	8 528 338
Summa bundet eget kapital		11 221 113	9 714 298
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-957 050	-1 428 356
Årets resultat		2 331 738	2 449 829
Summa fritt eget kapital		1 374 688	1 021 473
Summa eget kapital		12 595 801	10 735 771
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	37 393 417	39 151 741
Summa långfristiga skulder		37 393 417	39 151 741
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 593 000	2 244 620
Leverantörsskulder		697 450	61 048
Skatteskulder		48 235	25 303
Övriga skulder	Not 18	1 038 094	1 126 918
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	3 776 061	2 622 458
Summa kortfristiga skulder		7 152 840	6 080 347
Summa eget kapital och skulder		57 142 058	55 967 858

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	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

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	10 577 252	10 577 263
Årsavgifter, lokaler	214 524	214 524
Hyror, lokaler	2 147 164	2 107 591
Hyror, garage	382 776	383 076
Hyror, p-platser	355 811	356 540
Hyror, övriga	23 456	23 017
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-22 236	-20 279
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 845	-900
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 197	-4 318
Rabatter	-1 210	-4 345
Bränsleavgifter	3 222 571	3 170 923
Elavgifter	923 921	913 427
Sophämningsavgifter	8 957	21 777
Debiterad fastighetsskatt	47 697	45 354
Summa nettoomsättning	17 875 641	17 783 650

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Kabel-tv-avgifter	1 206 372	1 206 372
Övriga ersättningar	133 806	65 593
Fakturerade kostnader	9 232	35 620
Övriga sidointäkter	132 300	132 300
Återvunna fordringar	300	0
Övriga rörelseintäkter	70 599	151 428
Försäkringsersättningar	13 355	257 522
Summa övriga rörelseintäkter	1 565 964	1 848 835

Not 4 Driftkostnader	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-134 477	-237 450
Reparationer	-1 074 461	-928 742
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-755 469	-732 537
Försäkringspremier	-547 437	-503 401
Kabel- och digital-TV	-1 233 661	-1 229 552
Återbäring från Riksbyggen	0	46 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 999	-1 735
Serviceavtal	-15 766	0
Sotning	-6 020	0
Obligatoriska besiktningar	-50 966	-17 405
Bevakningskostnader	-8 775	-2 550
Snö- och halkbekämpning	0	-28 328
Förbrukningsinventarier	-20 130	-54 284
Vatten	-1 045 918	-1 087 170
Fastighetsel	-1 862 201	-2 006 469
Uppvärmning	-3 110 040	-3 239 183
Sophantering och återvinning	-401 524	-355 259
Förvaltningsarvode drift	-99 362	-184 840
Summa driftkostnader	-10 369 205	-10 562 104

Not 5 Övriga externa kostnader	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-3 553 726	-3 512 878
IT-kostnader	-6 188	-7 533
Arvode, yrkesrevisor	-22 919	-20 000
Övriga förvaltningskostnader	-41 512	-38 298
Kreditupplysningar	-17 236	-9 969
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-97 321	-65 593
Telefon och porto	-12 575	-17 370
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-346	4 206
Medlems- och föreningsavgifter	-33 075	-33 075
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-3 786 449	-3 702 060

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-80 000	-76 500
Sammanträdesarvoden	-63 970	-62 493
Övriga ersättningar	0	-8 460
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 420	-10 090
Sociala kostnader	-48 770	-33 823
Summa personalkostnader	-202 160	-191 367

Föreningen har inga egna anställda, enbart arvoderad personal.

Not 7 Avskrivning av materiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Markinventarier	-38 158	-38 152
Avskrivningar Standardförbättringar	-2 290 620	-2 288 041
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-13 232
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 328 778	-2 339 424

Not 8 Ränteintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	62 688
Ränteintäkter från likviditetsplacering	40 020	46 965
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 127	737
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	42 147	110 391

Not 9 Räntekostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-464 805	-496 984
Övriga räntekostnader	-616	-1 108
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-465 421	-498 092

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2020-06-30	2019-06-30
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
	108 574 993	108 574 993
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	108 574 993	108 574 993

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Byggnader	-30 098 753	-30 098 753
Standardförbättringar	-34 322 105	-32 034 064
Markinventarier	-496 036	-457 884
	-64 916 894	-62 590 701

Årets avskrivningar

Årets avskrivning standardförbättringar	-2 290 620	-2 288 041
Årets avskrivning markinventarier	-38 158	-38 152
	-2 328 778	-2 326 193

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut
-67 245 672 -64 916 894
Restvärde enligt plan vid årets slut
41 329 322 43 658 100
Varav

Mark	7 249 247	7 249 247
Standardförbättringar	33 088 009	35 378 628
Markinventarier	992 066	1 030 225

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden**
2020-06-30 2019-06-30
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	-39 694	-39 694
	-39 694	-39 694

Årets avskrivningar

Inventarier och verktyg	0	0
	0	0

Ackumulerade avskrivningar

Inventarier och verktyg	-39 694	-39 694
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-39 694	-39 694

Restvärde enligt plan vid årets slut
0 0

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

	2020-06-30	2019-06-30
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

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	115 620	48 354
Kundfordringar	4 866	7 583
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	120 486	55 937

Not 14 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	214 601	59 427
Övriga kortfristiga fordringar	110 584	2 495
Summa övriga fordringar	325 185	61 922

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	9 253	26 313
Förutbetalda försäkringspremier	276 146	271 291
Förutbetalda driftkostnader	6 341	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	307 388	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	1 487
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	315 000	245 943
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	914 129	545 034

Not 16 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	7 579	7 579
Bankmedel Collector	0	7 985 075
Transaktionskonto Swedbank	13 792 357	3 001 212
Summa kassa och bank	13 799 936	10 993 866

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	38 986 417	41 396 361
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 593 000	-2 244 620
Långfristig skuld vid årets slut	37 393 417	39 151 741

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	1,29%	2020-04-30	479 400	479 400	0
STADSHYPOTEK	1,10%	2021-04-30	8 280 181	394 296	7 885 885
STADSHYPOTEK	1,17%	2021-10-30	1 562 500	1 000 000	562 500
STADSHYPOTEK	1,20%	2022-03-30	1 231 560	12 440	1 219 120
STADSHYPOTEK	1,20%	2022-03-30	1 285 020	12 980	1 272 040
STADSHYPOTEK	1,20%	2022-03-30	2 305 708	23 292	2 282 416
STADSHYPOTEK	1,01%	2023-04-30	10 000 000	200 000	9 800 000
STADSHYPOTEK	1,32%	2023-06-30	748 440	142 560	605 880
STADSHYPOTEK	1,32%	2023-06-30	2 453 792	24 976	2 428 816
STADSHYPOTEK	1,29%	2023-07-30	1 409 760	0	1 409 760
STADSHYPOTEK	1,13%	2024-03-30	5 640 000	120 000	5 520 000
STADSHYPOTEK	1,10%	2025-06-01	6 000 000	0	6 000 000
Summa			41 396 361	2 409 944	38 986 417

*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, 31 021 417 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

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

Not 18 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	529 072	544 686
Mottagna depositioner	5 770	5 920
Skuld för moms	0	161 158
Skuld sociala avgifter och skatter	0	229
Avräkning hyror och avgifter	7 920	1 620
Clearing	0	6 244
Underhållsfond lokal nr 603	495 332	407 060
Summa övriga skulder	1 038 094	1 126 918

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna sociala avgifter	49 000	33 594
Upplupna räntekostnader	62 019	75 044
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	36 395	52 091
Upplupna elkostnader	46 838	267 560
Upplupna värmekostnader	72 000	214 014
Upplupna revisionsarvoden	21 000	18 500
Upplupna styrelsearvoden	149 660	150 950
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 083 075	47 058
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 256 074	1 763 647
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 776 061	2 622 458

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

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

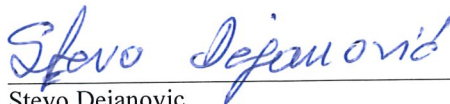
	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckning	62 073 000	62 073 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Styrelsens underskrifter

Norrköping 2020-09-07



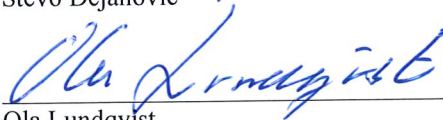
Robin Jonsson



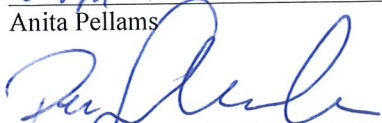
Stevo Dejanovic



Anita Pellams



Ola Lundqvist

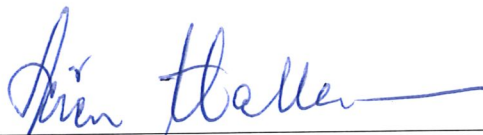


Per Granlund

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020-11-13



KPMG AB
Johan Hedbäck
Auktoriserad revisor



Sören Wallman
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

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

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

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 13 november 2020

KPMG AB



Johan Hedbäck

Auktoriserad revisor



Sören Wallman

Förtroendevald revisor