

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Norrköpingshus nr 16
Org nr: 725000-3501



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Norrköpingshus nr 16 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Norrköpings kommun.

Årets resultat är ca 4 097 tkr sämre än föregående år. Orsaken är bl.a. underhållskostnaderna som är ca 3 396 tkr högre i jämförelse med föregående år. Även löpande reparationer är högre än föregående år. Räntekostnaderna är lägre.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 953 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 829 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Gården 5, Gården 6, Gården 7, Gården 10, Boden 2 och Härbärgat 2 i Norrköpings Kommun. På fastigheterna finns 10 byggnader med 555 lägenheter samt 43 uthyrningslokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1963-65. Fastigheternas adress är Reenstiernagatan 2-12, 16-28, 32-36, 40-54, 56-68, 62-66, 70-82 samt 86-90 och De Geersgatan 93-97 samt 99-109 i Norrköping.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring.

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

Marken innehas med tomträtt genom tomträttsavtal med Norrköpings kommun. Avtalen gäller oförändrat t.o.m. 2022-12-31, 2023-12-31 och 2024-12-31.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
125	311	56	48	15	555
Antal lokaler: 43		Antal garage: 224		Antal P-platser: 124	

Total bostadsarea 35 397 m²

Total lokalarea 1 126 m²

Årets taxeringsvärde	448 074 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	448 074 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Hisservice	Kone AB
Kabel- och digital-TV	Com Hem AB

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 1 889 tkr och planerat underhåll för 6 969 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 32 507 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 4 000 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År
Ombyggnad tak, fönster och balkonger	1994
Stambyte	2002
Datakommunikation	2005
Miljöhus	2009
Hissar	2009
Individuell elmätning IMD	2010
Tak garage	2014
Byte entrépartier	2014
Byte låssystem	2014
Säkerhetsdörrar och postboxar	2015
Asfaltering	2015
Byte undercentraler och radiatorventiler	2016
Passagesystem entrédörrar	2016
Säkerhetsdörrar och postboxar	2016
Byte garageportar	2016
Bostäder	2016/2017
Tvättutrustning	2016/2017
Byte undercentraler och radiatorventiler	2016/2017
Belysning	2016/2017
Byte garageportar	2016/2017
Lokaler	2017/2018
Gemensamma utrymmen (Gym)	2017/2018
Installationer (El & Värme)	2017/2018
Huskropp utvändigt (Högtryckstvätt)	2017/2018
Tvättutrustning	2018/2019
Installationer (byte armaturer och elanläggning)	2018/2019
Huskropp utvändigt (måln tak, montering undertaksplattor)	2018/2019

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	178 492 kr
Installationer	29 124 kr
Huskropp utvändigt	621 393 kr
Parkering och tvättstuga	6 139 709 kr

Planerad investering	År
Solceller	2020/2021



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie årsstämma
Stefan Gustafsson	Ordförande	Stämman	2020
Bill Zakrisson	Sekreterare	Stämman	2021
Anne Karlsson	Vice ordförande	Stämman	2021
Håkan Broman	Ledamot	Stämman	2020
Thomas Andersson	Ledamot	Stämman	2021
Solveig Lundqvist	Ledamot	Stämman	2020
Per Granlund	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Brigitte Lander	Stämman	2020
Ginger Nykvist	Stämman	2021
Lima Ebrahimzadeh	Stämman	2020
Jonas Malm	Stämman	2021
Alisa Kazlagic	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG AB	Auktoriserad revisor
Maria Johansson	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleant	Uppdrag
Lena Anehed	Förtroendevald revisorssuppleant

Valberedning	Kommentar
Marianne Ahle	Sammanställande
Pia Rehnström	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 3 december 2019 meddelade Högsta förvaltningsdomstolen dom i ett mål avseende den momsmässiga hanteringen av el, vatten m.m. som tillhandahålls genom individuell mätning och debitering (IMD). Domen innebär att moms ska debiteras och redovisas för försäljningar av el, vatten m.m. när försäljningen sker genom IMD. Högsta förvaltningsdomstolens dom innebär att Skatterättsnämndens förhandsbesked från våren 2019 inte längre gäller. Redovisningskravet gäller retroaktivt från mars 2018 och innebär att moms ska läggas på debiteringar från och med detta datum om de avser el, vatten, gas m.m. som inte ingår i hyran/årsavgiften.

Det finns fortfarande en del oklarheter angående vad som får räknas med i avdragsgill ingående moms, och hur avdragsgill ingående moms ska beräknas i de fall som samma abonnemang används både för individuell och gemensam förbrukning, t.ex. vatten. Skatteverket har påtalat att de ska komma ut med praktisk information om hur förvaltare ska hantera detta under tidigt 2020. Föreningen har upplyst Skatteverket om att Föreningen håller att se över sin historiska försäljning av el, vatten och andra nyttigheter och att föreningen avser att upprätta momsredovisning avseende IMD så fort detta är möjligt.

Kostnadmässigt kommer momsen troligen inte att påverka föreningens ekonomi annat än marginellt eftersom den avdragsgilla ingående momsen, i stort sett bör vara lika stor som den utgående momsen.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 700 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-07-01 då den höjdes med 3 %.

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

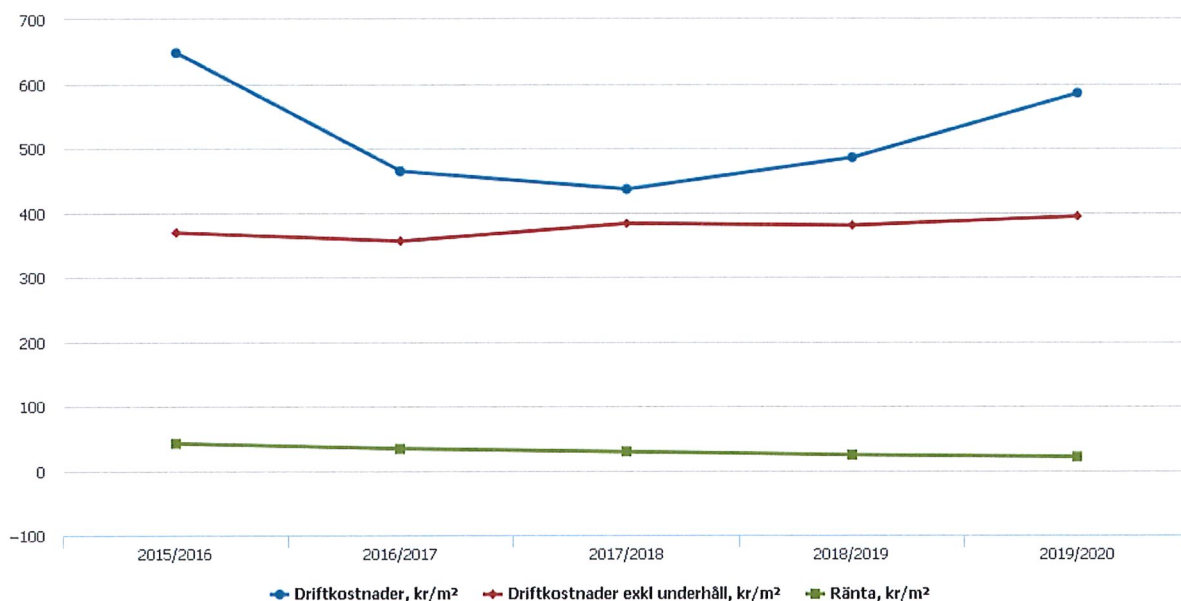
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 682 kr/m²/år inklusive bränsle.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 56 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 69 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	26 797	26 635	26 511	26 595	26 444
Resultat efter finansiella poster	-2 124	1 973	3 772	1 497	-5 854
Balansomslutning	76 917	80 788	81 161	79 050	83 001
Soliditet %	26	27	25	21	18
Likviditet %	239	265	260	238	173
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	521	521	521	505	506
Bränsletillägg, kr/m ²	160	160	161	175	158
Driftkostnader, kr/m ²	585	478	436	464	648
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	394	380	383	356	369
Ränta, kr/m ²	21	24	29	34	42
Underhållsfond, kr/m ²	279	305	308	237	195
Lån, kr/m ²	1 348	1 410	1 470	1 533	1 595



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 lokalarer som beräkningsgrund.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 869 512	11 141 107	6 213 955	1 973 015
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		2 000 000	-2 000 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 973 015	-1 973 015
Reservering underhållsfond		4 000 000	-4 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-6 968 719	6 968 719	
Årets resultat				-2 124 179
Vid årets slut	2 869 512	10 172 388	9 155 689	-2 124 179

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	8 186 970
Årets resultat	-2 124 179
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-4 000 000
Extra reservering för underhåll	-2 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	6 968 719
Summa	7 031 510

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	-2 000 000
Att balansera i ny räkning i kr	5 031 510

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	26 796 896	26 635 135
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 785 447	2 033 156
Summa rörelseintäkter		28 582 343	28 668 290
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-21 350 018	-17 460 423
Övriga externa kostnader	Not 5	-5 336 110	-5 311 955
Personalkostnader	Not 6	-345 242	-344 640
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 952 954	-2 952 991
Summa rörelsekostnader		-29 984 325	-26 070 009
Rörelseresultat		-1 401 982	2 598 281
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	174 096
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	58 495	58 948
Räntekostnader	Not 10	-780 693	-858 310
Summa finansiella poster		-722 197	-625 266
Resultat efter finansiella poster		-2 124 179	1 973 015
Resultat före skatt		-2 124 179	1 973 015
 Årets resultat		-2 124 179	1 973 015

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	50 950 878	53 854 479
Maskiner, inventarier, tekniska installationer	Not 12	255 560	304 913
Summa materiella anläggningstillgångar		51 206 438	54 159 392
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	1 813 500	1 813 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 813 500	1 813 500
Summa anläggningstillgångar		53 019 937	55 972 892
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	26 379	168 175
Övriga fordringar	Not 15	1 328 972	757 311
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	2 472 021	3 712 964
Summa kortfristiga fordringar		3 827 372	4 638 450
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	20 069 213	20 176 412
Summa kassa och bank		20 069 213	20 176 412
Summa omsättningstillgångar		23 896 585	24 814 862
 Summa tillgångar		76 916 523	80 787 753

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 869 512	2 869 512
Fond för yttre underhåll		10 172 389	11 141 107
Summa bundet eget kapital		13 041 901	14 010 619
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		9 155 689	6 213 955
Årets resultat		-2 124 179	1 973 015
Summa fritt eget kapital		7 031 510	8 186 970
Summa eget kapital		20 073 411	22 197 590
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	46 812 835	49 225 347
Summa långfristiga skulder		46 812 835	49 225 347
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	2 414 000	2 271 400
Leverantörsskulder		1 851 613	1 800 203
Skatteskulder		65 336	36 476
Övriga skulder	Not 19	2 018 822	2 043 780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	3 680 506	3 212 957
Summa kortfristiga skulder		10 030 277	9 364 816
Summa eget kapital och skulder		76 916 523	80 787 753

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	70	2033
<i>Standardförbättringar</i>			
Ombyggnad tak, fönster och balkonger	Linjär	35	2033
Stambyte m.m.	Linjär	40	2041
Hissar	Linjär	50	2058
Miljöhus	Linjär	40	2048
Solceller	Linjär	30	2048
Individuell elmätning	Linjär	15	2025
<i>Anslutningsavgifter</i>			
Bredbandsanslutning	Linjär	10	Färdigsavskriven
<i>Maskiner, inventarier, verktyg</i>			
Kylmaskin DX	Linjär	10	2028
Utemöbler	Linjär	5	2023



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	18 409 212	18 411 285
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-193 677	-193 677
Hyror, bostäder	19 464	26 148
Hyror, lokaler	787 802	785 868
Hyror, garage	738 050	739 216
Hyror, p-platser	214 014	214 270
Hyror, övriga	56 416	57 946
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-8 334	-16 668
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-24 762	-34 433
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 381	-2 422
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-940	-5 125
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-3 960	-3 960
Rabatter	-1 680	-1 680
Bränsleavgifter, bostäder	5 655 794	5 658 472
Elavgifter	1 136 445	987 267
Debiterad fastighetsskatt	14 434	12 628
Summa nettoomsättning	26 796 896	26 635 135

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Kabel-tv-avgifter	695 520	694 995
SPA-avdelning	212 603	195 765
Övriga avgifter	0	6 500
Övriga ersättningar (Överlåtelseavgifter&Pantförskrivningar&Övernattningsrum)	134 120	124 240
Fakturerade kostnader	4 320	5 580
Fakturerade kostnader *)	-115 000	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-2
Övriga rörelseintäkter (diverse fakturerade belopp bl.a. värme Eneby Centrum)	682 520	781 328
Försäkringsersättningar	171 364	224 750
Summa övriga rörelseintäkter	1 785 447	2 033 156

*) beloppet avser intäktsbokad beräknad ersättning från Telenor AB för uteblivna bredbandstjänster bokslut 2016/2017. Beslut fattades av senare av styrelsen att inte kräva ersättning. Därför minskas intäktssidan detta år med samma belopp.

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-6 968 719	-3 572 187
Reparationer	-1 888 813	-1 208 222
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-883 835	-854 975
Tomträttsavgäld	-629 140	-629 140
Försäkringspremier	-645 511	-592 732
Kabel- och digital-TV	-632 006	-682 898
Återbäring från Riksbyggen	0	117 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 347	0
Serviceavtal	-46 611	5 217
Sotning	0	-1 687
Obligatoriska besiktningar	-252 722	-204 230
Bevakningskostnader	-31 861	-20 485
Övriga utgifter, köpta tjänster	-100 932	-9 719
Snö- och halkbekämpning	-22 977	-81 269
Förbrukningsinventarier	-78 120	-50 728
Vatten	-1 325 196	-1 147 015
Fastighetsel	-2 131 039	-2 315 576
Uppvärmning	-5 710 834	-5 843 192
Ersättning för moms avseende leverans av värme till Eneby Centrum	425 259	0
Sophantering och återvinning	-314 834	-323 400
Förvaltningsarvode drift	-110 781	-45 785
Summa driftkostnader	-21 350 018	-17 460 423

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-5 065 954	-4 970 581
IT-kostnader	-15 469	-37 995
Övriga riskkostnader	0	-6 418
Arvode, yrkesrevisorer	-28 302	-22 500
Övriga förvaltningskostnader	-36 779	-47 192
Kreditupplysningar	-8 774	-25 030
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-101 835	-125 013
Telefon och porto	-30 934	-30 246
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-646	0
Serviceavgifter	-41 625	-41 625
Bankkostnader	-1 755	-1 980
Advokat och rättegångskostnader	0	-3 375
Övriga externa kostnader	-4 037	0
Summa övriga externa kostnader	-5 336 110	-5 311 955



Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-50 000	-50 000
Sammanträdesarvoden	-54 940	-74 705
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 020	-12 180
Övriga kostnadsersättningar	-169 430	-149 307
Sociala kostnader	-58 852	-58 448
Summa personalkostnader	-345 242	-344 640

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-662 766	-662 907
Avskrivningar Standardförbättringar	-2 240 835	-2 240 731
Avskrivning Maskiner och inventarier	-49 353	-49 353
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 952 954	-2 952 991

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Utdelning andelar	0	174 096
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	174 096

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	56 675	57 446
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	790	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 030	1 502
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	58 495	58 948

Not 10 Räntekostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-780 693	-858 560
Övriga räntekostnader	0	250
Summa räntekostnader	-780 693	-858 310



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	45 454 721	45 454 721
Anslutningsavgifter	1 164 800	1 164 800
Standardförbättringar	75 525 858	73 413 105
	122 145 379	120 032 626
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	0	2 112 753
	0	2 112 753
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	122 145 379	122 145 379

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-36 178 308	-35 515 401
Anslutningsavgifter	-1 164 800	-1 164 800
Standardförbättringar	-30 947 792	-28 707 061
	-68 290 900	-65 387 262
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-662 766	-662 907
Årets avskrivning standardförbättringar	-2 240 835	-2 240 731
	-2 903 601	-2 903 638
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-71 194 501	-68 290 900
Restvärde enligt plan vid årets slut	50 950 878	53 854 479

Varav

Byggnader	8 613 647	9 276 413
Standardförbättringar	42 337 231	44 578 066

Taxeringsvärden

Bostäder	439 000 000	439 000 000
Lokaler	9 074 000	9 074 000

Totalt taxeringsvärde

varav byggnader	284 932 000	284 932 000
varav mark	163 142 000	163 142 000

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	215 000	0
Inventarier och verktyg	139 266	0
	354 266	0
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	0	215 000
Inventarier och verktyg	0	139 266
	0	354 266
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	354 266	354 266
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-21 500	0
Inventarier och verktyg	-27 853	0
	-49 353	0
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-21 500	-21 500
Inventarier och verktyg	-27 853	-27 853
	-49 353	-49 353
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-43 000	-21 500
Inventarier och verktyg	-55 706	-27 853
	-98 706	-49 353
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-98 706	-49 353
Restvärde enligt plan vid årets slut	255 560	304 913
Varav		
Maskiner och inventarier	172 000	193 500
Inventarier och verktyg	83 560	111 413

Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav

	2020-06-30	2019-06-30
3 627 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	1 813 500	1 813 500
Summa andra långfristiga fordringar	1 813 500	1 813 500

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	26 079	23 925
Kundfordringar	300	144 250
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	26 379	168 175

Not 15 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	479 349	158 089
Momsfordringar	465 054	208 917
Momsfordringar förskottsbetalda hyror	52 378	0
Övriga kortfristiga fordringar	332 191	390 305
Summa övriga fordringar	1 328 972	757 311

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteutgifter	26 668	29 776
Förutbetalda försäkringspremier	325 497	320 014
Förutbetalda driftkostnader	116 849	104 850
Förutbetalt förvaltningsarvode	1 293 755	1 239 222
Förutbetald kabel-tv-avgift	165 268	158 106
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	10 965	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	375 733	1 703 711
Förutbetald tomträttsavgäld	157 285	157 285
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 472 021	3 712 964

Not 17 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	7 500	7 500
Bankmedel	16 579 789	17 020 007
Transaktionskonto	3 481 924	3 148 905
Summa kassa och bank	20 069 213	20 176 412



Not 18 Skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	49 226 835	51 496 747
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 414 000	-2 271 400
Långfristig skuld vid årets slut	46 812 835	49 225 347

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
SBAB	1,25%	Rörligt	0	4 062 500	62 500	4 000 000
STADSHYPOTEK	0,99%	2020-03-30	4 250 000	-4 000 000	250 000	0
SWEDBANK	1,17%	2020-09-28	957 587	0	0	957 587
STADSHYPOTEK	1,25%	2020-12-11	7 550 000	0	360 000	7 190 000
STADSHYPOTEK	1,00%	2021-06-01	887 712	0	221 932	665 780
SBAB	1,37%	2021-06-11	8 349 000	0	484 000	7 865 000
SBAB	2,28%	2021-06-30	7 480 000	0	255 000	7 225 000
STADSHYPOTEK	0,99%	2021-12-01	517 334	0	79 588	437 746
STADSHYPOTEK	0,99%	2021-12-01	596 132	0	91 712	504 420
STADSHYPOTEK	1,22%	2023-06-30	3 682 806	0	219 280	3 463 526
STADSHYPOTEK	1,22%	2023-06-30	4 117 000	0	0	4 117 000
STADSHYPOTEK	1,29%	2024-01-30	4 609 176	0	308 400	4 300 776
SBAB	0,79%	2025-05-09	8 500 000	0	0	8 500 000
Summa			51 496 747	62 500	2 332 412	49 226 835

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 414 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 9 656 tkr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 37 156 tkr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

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

 Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 19 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	2 005 358	1 950 460
Skuld för moms	0	83 127
Avräkning hyror och avgifter	5 820	179
Oidentifierade inbetalningar	7 644	10 013
Summa övriga skulder	2 018 822	2 043 780

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna sociala avgifter	49 000	49 000
Upplupna räntekostnader	62 565	69 020
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 273	0
Upplupna elkostnader	137 778	145 527
Upplupna värmekostnader	0	325 116
Upplupna revisionsarvoden	25 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	153 000	153 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	41 625	40 927
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	318 697
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	782 642	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 420 623	2 091 671
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 680 506	3 212 957

Not Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

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

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckning	81 532 000	81 532 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga



Styrelsens underskrifter

Norrköping 2020-10-06

Ort och datum



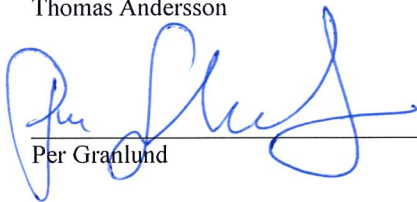
Stefan Gustafsson



Håkan Broman



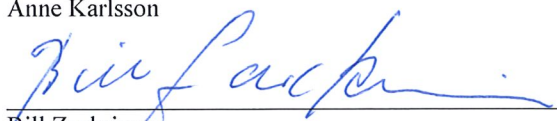
Thomas Andersson



Per Granlund



Anne Karlsson



Bill Zackrisson



Solveig Lundqvist

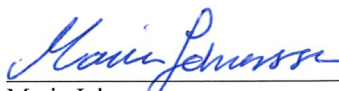
Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-10-16



KPMG AB

Johan Hedbäck

Auktoriserad revisor



Maria Johnsson

Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 16, org. nr 725000-3501

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 16 för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört 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 utfört 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 16 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 förlöpande 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 16 oktober 2020

KPMG AB



Johan Hedbäck

Auktoriserad revisor



Maria Johnsson

Förtroendevald revisor