

---

# Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Norrköpingshus nr 28  
Org nr: 716402-5822

2017-07-01 – 2018-06-30



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

du



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Norrköpingshus nr 28 får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2017-07-01 till 2018-06-30

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 främst p.g.a. avyttring av en lägenhet samt lägre räntekostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år främst beroende på fler försäkringsärenden.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 168 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 038 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 714 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 9,7 % av fastighetens uthyrningsbara yta. Intäkterna från lokalhyror utgör ca 14,8 % av föreningens totala intäkter.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Barken 12 i Norrköpings Kommun. På fastigheten finns byggnader med 135 lägenheter samt 8 uthyrningslokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda mellan 1983-1984. Fastighetens adress är Luntgatan 8, 10 och 12 samt Sandgatan 22 och 24 i Norrköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
4	50	59	16	6	135
Antal lokaler: 8		Antal garage: 54		Antal förråd: 38	
					Förskola: 1

Total bostadsarea: 10 318 m<sup>2</sup>

Total lokalarea: 1 714 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	107 462 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	107 462 000 kr

Riksbyggens kontor i Norrköping 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
Fastighetsservice	FF Fastighetsservice AB
Hisservice	Nordisk Hiss AB
Bredband, kabel-tv, telefoni	Telia AB

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 352 tkr och planerat underhåll för 1 123 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2017 och visar på ett underhållsbehov på 985 tkr per år för de närmaste 9 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 170 tkr.

ow

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll:

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte av ventilationsaggregat	2014/2015
Armaturer	2014/2015
Fönstermålning	2014/2015
Renovering hissar	2015/2016
Markytor innegård	2015/2016
Ventilation	2015/2016
Värmeväxlare	2015/2016
Tvättstugeutrustning	2015/2016
Lokaler	2016/2017
Tvättutrustning	2016/2017
Installationer (Hissar, Undercentral)	2016/2017
Isolering	2016/2017

#### Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Lokaler	103
Gemensamma utrymmen (Isolering miljörum, torkskåp)	84
Stambyte (lgh 29, 31, 33, 35 & 37)	184
Värme (Prognosstyrning)	30
Ventilationsaggregat	63
Utomhusbelysning	60
Hissar	63
Markytor (Lekplats)	537

#### Planerat underhåll

Planerat underhåll	År
Målning	2018/2019
Renovering av tvättstugor	2018/2019
Garagegolv	2018/2019

aw

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per Malmström	Ordförande	Stämman	2019
Mikael Hild	Vice ordförande	Stämman	2018
Rickard Andersson	Sekreterare	Stämman	2018
Niklas Levander	Ledamot	Stämman	2018
Lennart Olsson	Ledamot	Stämman	2019
Mattias Hallström	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hans Göransson	Stämman	2019
Birgitta Persson	Stämman	2019
Sanna Grammatikos	Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Dino Plecic KPMG AB	Föreningsvald revisor Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter	kommentar
Hans-Göran Svensson KPMG AB	Föreningsvald revisor Auktoriserad revisor

Valberedning	kommentar
Hannah Malzoff Ted Johansson Anders Cedgren	Sammanställande

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

av

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under detta räkenskapsår sänkt de totala räntekostnaderna med 478 tkr jämfört med föregående år. Föreningen har under räkenskapsåret avyttrat en lägenhet för 1 179 tkr. Föreningen har under året påbörjat en kollektiv anslutning rörande bredband, TV och telefoni vilket började gälla 2017-07-01.

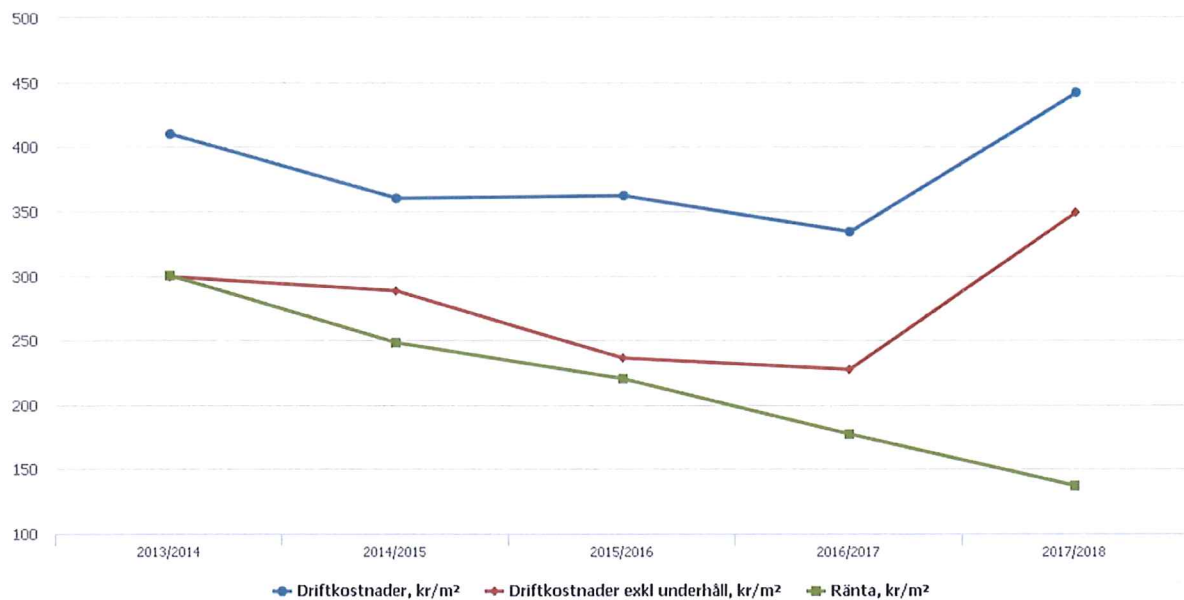
## Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 191 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-07-01 då den sänktes med 10 %. Årsavgiften för 2017/2018 uppgick i genomsnitt till 728 kr/m<sup>2</sup>/år.

Under året har 20 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 18 st.).

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	9 266	10 013	9 935	9 968	9 883
Resultat efter finansiella poster	2 870	2 387	1 983	1 776	236
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	98	75	75	75	76
Balansomslutning	96 768	96 299	99 447	76 915	77 096
Soliditet %	32	29	26	1	-2
Likviditet %	140	127	123	184	165
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	728	815	815	815	815
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	441	334	362	360	410
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	348	227	236	288	299
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	137	177	220	248	300
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	144	141	173	224	221
Lån, kr/m <sup>2</sup>	5 268	5 546	5 958	6 192	6 359

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m<sup>2</sup> har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m<sup>2</sup>, ränta kr/m<sup>2</sup>, underhållsfond kr/m<sup>2</sup> och lån kr/m<sup>2</sup> har samtliga bostadsareor och lokalareor som beräkningsgrund.

2

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 067 560	23 322 000	1 687 074	-2 147 574	2 387 321
Disposition enl. årsstämmobeslut				2 387 321	-2 387 321
Reservering underhållsfond			1 170 000	-1 170 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-1 123 067	1 123 067	
Årets resultat					2 869 776
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 067 560</b>	<b>23 322 000</b>	<b>1 734 007</b>	<b>192 814</b>	<b>2 869 776</b>

## Resultatdisposition

### Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	239 747
Årets resultat	2 869 776
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 170 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 123 067

**Summa** 3 062 590

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning** 3 062 590

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

04



# Resultaträkning

Belopp i kr		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	9 266 089	10 013 039
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 164 286	23 703
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>11 430 375</b>	<b>10 036 741</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-5 309 877	-4 008 727
Övriga externa kostnader	Not 5	-317 088	-268 916
Personalkostnader	Not 6	-144 846	-123 918
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 168 273	-1 151 745
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 940 084</b>	<b>-5 553 305</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 490 291</b>	<b>4 483 436</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	28 044	30 456
Räntekostnader		-1 648 559	-2 126 571
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 620 515</b>	<b>-2 096 115</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 869 776</b>	<b>2 387 321</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 869 776</b>	<b>2 387 321</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 869 776</b>	<b>2 387 321</b>

dw

# Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	91 646 770	92 524 513
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	158 446	206 251
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>91 805 216</b>	<b>92 730 764</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	202 500	202 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>202 500</b>	<b>202 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>92 007 716</b>	<b>92 933 264</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Förskott till leverantör		2 868	2 868
<b>Summan lager och pågående arbeten</b>		<b>2 868</b>	<b>2 868</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 12	73 223	74 957
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	251 773	142 351
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>324 996</b>	<b>217 308</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	4 432 255	3 145 657
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 432 255</b>	<b>3 145 657</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 760 119</b>	<b>3 365 833</b>
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>96 767 836</b>	<b>96 299 097</b>

aw

# Balansräkning

Belopp i kr	2018-06-30	2017-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	3 067 560	3 067 560	
Uppskrivningsfond	23 322 000	23 322 000	
Fond för yttre underhåll	1 734 007	1 687 074	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>28 123 567</b>	<b>28 076 634</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	192 814	-2 147 574	
Årets resultat	2 869 776	2 387 321	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>3 062 590</b>	<b>239 747</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>31 186 157</b>	<b>28 316 381</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	62 185 018	65 339 754
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>62 185 018</b>	<b>65 339 754</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	1 200 000	1 200 000
Leverantörsskulder		236 436	86 143
Skatteskulder		20 083	42 932
Övriga skulder	Not 16	135 345	72 719
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 804 797	1 241 169
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 396 661</b>	<b>2 642 963</b>
<b>Summa Eget kapital och Skulder</b>		<b>96 767 836</b>	<b>96 299 097</b>

2

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2082
<i>Standardförbättringar</i>			
Motorstyrning grind	Linjär	5	2019
Installation av varmvatten	Linjär	10	2025
Takreovering	Linjär	30	2044
Prognosstyrning UC	Linjär	10	2026
Isolering	Linjär	20	2036
Ventilation lokaler	Linjär	30	2046
<i>Inventarier; installationer</i>			
Grindar	Linjär	10	2017
Kameraövervakning	Linjär	5	2019
Övervakning ventilation	Linjär	5	2020
Grindar	Linjär	20	2028
<i>Markinventarier</i>			
Grillplats	Linjär	10	2027

Mark är inte föremål för avskrivningar.

aw

**Not 2 Nettoomsättning**

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Årsavgifter, bostäder	7 516 108	8 410 468
Hyror, bostäder	91 517	139 196
Hyror, lokaler	1 371 663	1 331 753
Hyror, garage	255 000	243 700
Hyror, p-platser	7 200	600
Hyror, övriga	31 046	13 900
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-23 297	-127 555
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 854	-2 888
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 750	-3 575
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 400	-200
Rabatter	0	-24 210
Bränsleavgifter, bostäder	29 856	29 852
Debiterad fastighetsskatt	0	1 998
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>9 266 089</b>	<b>10 013 039</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Bredbandsavgifter	260 740	7 294
Övriga ersättningar	85 702	448
Fakturerade kostnader	180	540
Återvunna fordringar	4 590	7 371
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	1 178 750	0
Övriga rörelseintäkter		8 050
Försäkringsersättningar	634 324	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>2 164 286</b>	<b>23 703</b>

ow

**Not 4 Driftkostnader**

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Underhåll	-1 123 067	-1 286 481
Reparationer	-1 352 124	-396 750
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-253 778	-250 830
Försäkringspremier	-210 503	-196 351
Bredband	-278 577	0
Återbäring från Riksbyggen	2 500	6 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-27 050	-9 575
Serviceavtal	-28 471	-31 195
Obligatoriska besiktningar	-39 022	-25 440
Övriga utgifter, köpta tjänster	-4 680	0
Snö- och halkbekämpning	-12 059	-5 103
Förbrukningsinventarier	-19 706	-9 553
Vatten	-308 353	-324 992
Fastighetsel	-322 295	-307 847
Uppvärmning	-878 468	-796 467
Sophantering och återvinning	-178 105	-131 639
Förvaltningsarvode drift	-276 119	-242 704
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-5 309 877</b>	<b>-4 008 727</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Förvaltningsarvode administration	-199 155	-197 495
Annonsering och reklam	-1 200	0
IT-kostnader	-6 182	-13 961
Övriga riskkostnader	0	-79
Arvode, yrkesrevisorer	-17 860	-17 500
Övriga försäljningskostnader	-4 000	0
Övriga förvaltningskostnader	-23 287	-19 622
Kreditupplysningar	0	-1 381
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-46 072	0
Kontorsmateriel	0	-749
Telefon och porto	-36	-2 274
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-6 290	-80
Serviceavgifter	-10 050	-10 050
Bankkostnader	0	-300
Övriga externa kostnader	-2 956	-5 425
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-317 088</b>	<b>-268 916</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Styrelsearvoden	-100 000	-88 950
Sammanträdesarvoden	-5 475	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 978	-7 850
Övriga kostnadsersättningar	-2 814	0
Sociala kostnader	-29 579	-27 118
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-144 846</b>	<b>-123 918</b>

*Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.*

ow

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Avskrivning Byggnader	-980 015	-980 015
Avskrivning Markinventarier	-19 263	0
Avskrivningar standardförbättringar	-121 190	-119 566
Avskrivning Maskiner och inventarier	-47 805	-52 164
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 168 273</b>	<b>-1 151 745</b>

**Not 8 Ränteintäkter och liknande poster**

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	8 595	11 461
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	365
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	9	0
Andelsutdelning	19440	18 630
<b>Summa ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>28 044</b>	<b>30 456</b>





**Not 9 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	73 138 000	73 138 000
Mark	3 340 000	3 340 000
Standardförbättringar	2 576 780	1 980 850
	<b>79 054 780</b>	<b>78 458 850</b>

**Årets anskaffningar**

Standardförbättringar	47 100	595 930
Markinventarier	195 625	
	<b>242 725</b>	<b>595 930</b>

**Summa anskaffningsvärde vid årets slut**

	<b>79 297 505</b>	<b>79 054 780</b>
--	-------------------	-------------------

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-9 437 050	-8 457 035
Standardförbättringar	-415 217	-295 651
Markinventarier	0	
	<b>- 9 852 267</b>	<b>- 8 752 686</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-980 015	-980 015
Årets avskrivning standardförbättringar	-121 190	-119 566
Årets avskrivning markinventarier	-19 263	

	<b>- 1 120 468</b>	<b>- 1 099 581</b>
--	--------------------	--------------------

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>- 10 972 735</b>	<b>- 9 852 267</b>
--	---------------------	--------------------

**Ackumulerade uppskrivningar**

Ingående uppskrivningar	23 322 000	23 322 000
	<b>23 322 000</b>	<b>23 322 000</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

	<b>91 646 770</b>	<b>92 524 513</b>
--	-------------------	-------------------

**Varav**

Byggnader	62 720 935	63 700 950
Mark	26 662 000	26 662 000
Standardförbättringar	2 087 473	2 161 563
Markinventarier	176 362	



Forts. på nästa sida

<b>Taxeringsvärde</b>		
Bostäder	100 000 000	100 000 000
Lokaler	7 462 000	7 462 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>107 462 000</b>	<b>107 462 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>80 800 000</i>	<i>80 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>26 662 000</i>	<i>26 662 000</i>

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	593 346	593 346
	<b>593 346</b>	<b>593 346</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>593 346</b>	<b>593 346</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**  
Vid årets början

Inventarier och verktyg	-387 095	-334 931
	<b>- 387 095</b>	<b>- 334 931</b>

**Årets avskrivningar**

Inventarier och verktyg	-47 805	-52 164
	<b>- 47 805</b>	<b>- 52 164</b>

**Ackumulerade avskrivningar**

Maskiner och inventarier	-434 900	-387 095
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 434 900</b>	<b>- 387 095</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

**158 446**      **206 251**

**Varav**

Inventarier och verktyg	158 445	206 250
-------------------------	---------	---------

**Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav**

	2018-06-30	2017-06-30
405 Garantikapitalbevis á 500kr i Intresseföreningen	202 500	202 500
<b>Summa långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>202 500</b>	<b>202 500</b>

*mw*

**Not 12 Övriga fordringar**

	2018-06-30	2017-06-30
Skattekonto	60 284	9 040
Momsfordringar	5 917	65 917
Övriga kortfristiga fordringar	7 022	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>73 223</b>	<b>74 957</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna ränteintäkter	4 491	3 723
Förutbetalda försäkringspremier	107 410	103 093
Förutbetalt förvaltningsarvode	35 850	16 905
Förutbetald kabel-tv-avgift	47 357	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56 665	18 630
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>251 773</b>	<b>142 351</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2018-06-30	2017-06-30
Bankmedel	2 375 712	1 467 885
Transaktionskonto	2 056 542	1 677 772
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 432 255</b>	<b>3 145 657</b>

02

## Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

2018-06-30      2017-06-30

Inteckningslån	63 385 018	66 539 754
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 200 000	-1 200 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>62 185 018</b>	<b>65 339 754</b>

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	5,04 %		11 825 382	-10 475 382	1 350 000	0
STADSHYPOTEK	0,74 %	2018-10-02	2 456 344	0	6 141	2 450 203
STADSHYPOTEK	0,74%	2018-10-30	2 554 077	0	6 385	2 547 692
STADSHYPOTEK	5,04%	2018-10-30	11 552 653	0	1 400 000	10 152 653
STADSHYPOTEK	1,43%	2019-06-30	6 137 428	0	0	6 137 428
STADSHYPOTEK	0,74%	2018-09-03	2 785 477	0	0	2 785 477
STADSHYPOTEK	1,74%	2020-06-30	7 462 500	0	0	7 462 500
STADSHYPOTEK	1,28%	2021-09-01	0	7 400 000	0	7 400 000
STADSHYPOTEK	2,64%	2023-06-30	14 125 104	0	0	14 125 104
STADSHYPOTEK	1,92%	2024-09-01	7 640 789	0	200 000	7 440 789
STADSHYPOTEK	2,32%	2025-09-01	0	3 075 382	192 210	2 883 172
<b>Summa</b>			<b>66 539 754</b>	<b>0</b>	<b>3 154 736</b>	<b>63 385 018</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 200 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 4 800 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år. Resterande skuld, 57 385 018 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

## Not 16 Övriga skulder

2018-06-30      2017-06-30

Mottagna depositioner	26 500	24 500
Skuld för moms	20 430	43 022
Skuld sociala avgifter och skatter	66 629	184
Avräkning hyror och avgifter	540	900
Clearing	8 125	0
	13 121	4 113
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>135 345</b>	<b>72 719</b>

2

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna löner	5 500	94 450
Upplupna sociala avgifter	1 815	26 469
Upplupna räntekostnader	198 282	281 580
Upplupna kostnader för underhåll	536 920	0
Upplupna elkostnader	26 153	23 489
Upplupna värmekostnader	12 667	11 754
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	216 925	10 050
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	791 534	778 377
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 804 797</b>	<b>1 241 169</b>

**Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2018-06-30	2017-06-30
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</b>		
Fastighetsinteckning	84 434 000	84 434 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Styrelsens underskrifter

Norrköping 2018-11-06  
Ort och datum



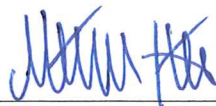
Per Malmström



Rickard Andersson



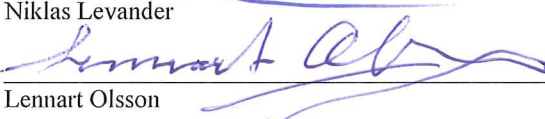
Mattias Hallström



Mikael Hild



Niklas Levander



Lennart Olsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-11-07



KPMG AB

Johan Westerdahl

Auktoriserad revisor



Dino Plecic

Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 28, org. nr 716402-5822

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 28 för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30.

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 2018 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 för föreningen.

### 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 på fel.

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 på fel. 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 28 för räkenskapsåret 2017-07-01—2018-06-30 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 revisionsssed 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

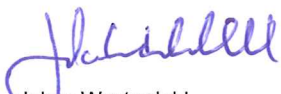
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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 7 november 2018

KPMG AB



Johan Westerdahl  
Auktoriserad revisor



Dino Plecic  
Förtroendevald revisor