

# Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Norrköpingshus nr 28  
Org nr: 716402-5822

2018-07-01 – 2019-06-30



---

# Innehållsförteckning

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

♂



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening  
Norrköpingshus nr 28 får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2018-07-01 till 2019-06-30

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Norrköping kommun.

Årets resultat är något lägre än föregående år främst p.g.a föregående års avyttring av lägenhet samt höga försäkringsersättningar.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år främst beroende på lägre underhållskostnader och lägre kostnader för löpande reparationer.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 1 208 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 838 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 173 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 9,7 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

### 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 160 859 000 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 992 tkr och planerat underhåll för 680 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i februari 2019 och visar på ett underhållsbehov på 1 190 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 200 tkr.

ow



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

<b>Tidigare utfört underhåll</b>	<b>År</b>
<b>Beskrivning</b>	
Lokaler	2017/2018
Gemensamma utrymmen (Isolering miljörum, torkskåp)	2017/2018
Stambyte (lgh 29, 31, 33, 35 & 37)	2017/2018
Värme (Prognosstyrning)	2017/2018
Ventilationsaggregat	2017/2018
Hissar	2017/2018
Utomhusbelysning	2017/2018
Markytor (lekplatser)	2017/2018

<b>Årets utförda underhåll (i tkr)</b>	<b>Belopp</b>
<b>Beskrivning</b>	
Dörrar	115
Låssystem	420
Byte radiatorer	27
Tvättmaskiner	102
Översyn tak samt byte takpannor	15

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Trapphus	2019/2020

*dw*

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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per Malmström	Ordförande	Stämman	2019
Rickard Andersson	Sekreterare	Stämman	2020
Mikael Hild	Vice ordförande	Stämman	2020
Niklas Levander	Ledamot	Stämman	2020
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
Tommy Johansson KPMG AB	Förtroendevald revisor Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter	Uppdrag
Hans-Göran Svensson KPMG AB	Förtroendevald 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.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen haft två extra stämmor. Där det beslutats att föreningen ska investera i solceller samt byta låssystem. Under ordinarie årsstämma beslutade föreningen att införa gemensam el.

## Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 188 personer.  
Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-07-01 då den sänktes med 10 %.  
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

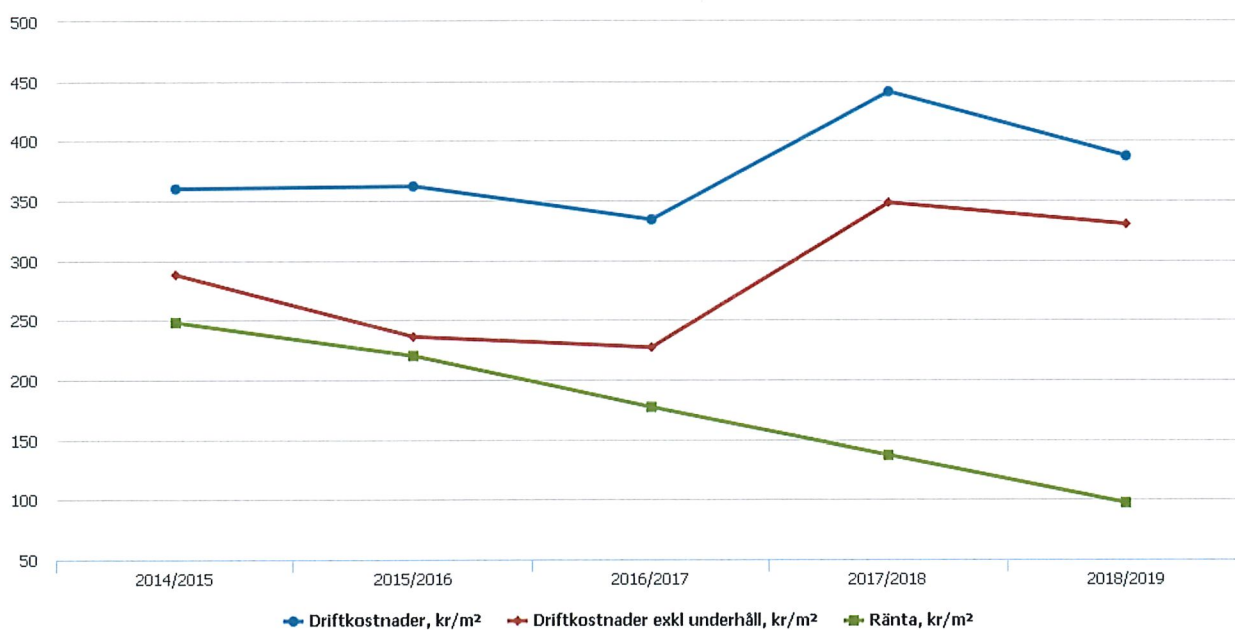
Årsavgiften för 2018/2019 uppgick i genomsnitt till 728 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 19 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 20 st.)



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	9 256	9 266	10 013	9 935	9 968
Resultat efter finansiella poster	2 630	2 870	2 387	1 983	1 776
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	100	98	75	75	75
Balansomslutning	96 500	96 768	96 299	99 447	76 915
Soliditet %	35	32	29	26	1
Likviditet %	195	140	127	123	184
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	728	728	815	815	815
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	386	441	334	362	360
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	330	348	227	236	288
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	96	137	177	220	248
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	187	144	141	173	224
Lån, kr/m <sup>2</sup>	5 082	5 268	5 546	5 958	6 192



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.

aw

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 067 560	23 322 000	1 734 007	192 814	2 869 776
Disposition enl. årsstämmobeslut				2 869 776	-2 869 776
Reservering underhållsfond			1 200 000	-1 200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-679 587	679 587	
Årets resultat					2 630 120
<b>Vid årets slut</b>	<b>3 067 560</b>	<b>23 322 000</b>	<b>2 254 420</b>	<b>2 542 177</b>	<b>2 630 120</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	3 062 590
Årets resultat	2 630 120
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	679 587
<b>Summa</b>	<b>5 172 297</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning** 5 172 297

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

02



# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	9 256 287	9 266 089
Övriga rörelseintäkter	Not 3	854 778	2 164 285
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 111 065</b>	<b>11 430 375</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-4 643 278	-5 309 877
Övriga externa kostnader	Not 5	-349 823	-317 088
Personalkostnader	Not 6	-150 767	-144 846
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 208 116	-1 168 273
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 351 984</b>	<b>-6 940 084</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 759 081</b>	<b>4 490 291</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	30 456	28 044
Räntekostnader		-1 159 416	-1 648 559
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 128 960</b>	<b>-1 620 515</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 630 120</b>	<b>2 869 776</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 630 120</b>	<b>2 869 776</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 630 120</b>	<b>2 869 776</b>

7

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	90 887 325	91 646 770
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	110 641	158 446
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>90 997 966</b>	<b>91 805 216</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>91 200 466</b>	<b>92 007 716</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Förskott till leverantörer		0	2 868
<b>Summa Lager och pågående arbeten</b>		<b>0</b>	<b>2 868</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	38 382	0
Övriga fordringar	Not 13	168 562	73 223
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	221 372	251 773
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>428 316</b>	<b>324 996</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	4 871 065	4 432 255
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 871 065</b>	<b>4 432 255</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 299 381</b>	<b>4 760 119</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>96 499 847</b>	<b>96 767 836</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2019-06-30	2018-06-30
<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	2 254 420	1 734 007
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>28 643 980</b>	<b>28 123 567</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	2 542 177	192 814
Årets resultat	2 630 120	2 869 776
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>5 172 297</b>	<b>3 062 590</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>33 816 277</b>	<b>31 186 157</b>
<b>SKULDER</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	59 966 178
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>59 966 178</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 184 420
Leverantörsskulder		303 507
Skatteskulder		30 196
Övriga skulder	Not 17	108 992
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 090 277
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 717 392</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>96 499 847</b>	<b>96 767 836</b>

OH

# 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

### 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
Låssystem	Linjär	10	2028
<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.

24



Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2018-07-01</b>	<b>2017-07-01</b>
	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Årsavgifter, bostäder	7 527 096	7 516 108
Hyor, bostäder	69 766	91 517
Hyor, lokaler	1 325 925	1 371 663
Hyor, garage	251 025	255 000
Hyor, p-platser	7 200	7 200
Hyor, övriga	38 635	31 046
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-190	-23 297
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 325	-3 854
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 367	-6 750
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 400	-2 400
Rabatter	-33 538	0
Bränsleavgifter, bostäder	29 856	29 856
Elavgifter	3 084	0
Debiterad fastighetsskatt	45 520	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>9 256 287</b>	<b>9 266 089</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2018-07-01</b>	<b>2017-07-01</b>
	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Bredbandsavgifter	284 700	260 740
Övriga ersättningar	141 270	75 938
Fakturerade kostnader	-3 340	8 230
Återvunna fordringar	87 168	4 590
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	1 178 750
Övriga rörelseintäkter	24 648	1 714
Försäkringsersättningar	320 332	634 324
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>854 778</b>	<b>2 164 285</b>

04

**Not 4 Driftkostnader**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-679 587	-1 123 067
Reparationer	-992 146	-1 352 124
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-283 108	-253 778
Försäkringspremier	-230 314	-210 503
Bredband	-281 388	-278 577
Återbäring från Riksbyggen	9 700	2 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 898	-27 050
Serviceavtal	-29 251	-28 471
Sotning	-12 414	0
Obligatoriska besiktningar	-16 333	-39 022
Övriga utgifter, köpta tjänster	-14 822	-4 680
Snö- och halkbekämpning	-13 787	-12 059
Förbrukningsinventarier	-48 473	-19 706
Vatten	-381 816	-308 353
Fastighetsel	-344 898	-322 295
Uppvärmning	-804 375	-878 468
Sophantering och återvinning	-232 727	-178 105
Förvaltningsarvode drift	-279 642	-276 119
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-4 643 278</b>	<b>-5 309 877</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-219 519	-199 155
Annonsering och reklam	0	-1 200
IT-kostnader	-35 811	-6 182
Arvode, yrkesrevisor	-23 750	-17 860
Övriga försäljningskostnader	0	-4 000
Övriga förvaltningskostnader	-24 229	-23 287
Kreditupplysningar	-2 250	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-33 426	-46 072
Telefon och porto	0	-36
Konstaterade förluster hyror/avgifter	762	-6 290
Serviceavgifter	-10 050	-10 050
Bankkostnader	-1 550	0
Övriga externa kostnader	0	-2 956
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-349 823</b>	<b>-317 088</b>

ol

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2018-07-01</b>	<b>2017-07-01</b>
	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Styrelsearvoden	-101 625	-100 000
Sammanträdesarvoden	0	-5 475
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 144	-6 978
Övriga kostnadsersättningar	0	-2 814
Sociala kostnader	-36 998	-29 579
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-150 767</b>	<b>-144 846</b>

*Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.*

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2018-07-01</b>	<b>2017-07-01</b>
	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Avskrivning Byggnader	-979 527	-980 015
Avskrivning Markinventarier	-19 263	-19 263
Avskrivningar Standardförbättringar	-161 522	-121 190
Avskrivning Maskiner och inventarier	-47 805	-47 805
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 208 116</b>	<b>-1 168 273</b>

**Not 8 Ränteintäkter och liknande poster**

	<b>2018-07-01</b>	<b>2017-07-01</b>
	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	10 741	8 595
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	275	9
Andelsutdelning	19 440	19 440
<b>Summa Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>30 456</b>	<b>28 044</b>

2

**Not 9 Byggnader och mark**  
 Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	73 138 000	73 138 000
Mark	3 340 000	3 340 000
Standardförbättringar	2 623 880	2 576 780
Markinventarier	195 625	0
	<b>79 297 505</b>	<b>79 054 780</b>
<b>Utrangeringar</b>		
Standardförbättringar	-118 000	0
Markinventarier	-3 000	0
<b>Årets anskaffningar</b>		
Standardförbättringar	403 866	47 100
Markinventarier	0	195 625
	<b>403 866</b>	<b>242 725</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>79 580 371</b>	<b>79 297 505</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-10 417 065	-9 437 050
Standardförbättringar	-536 407	-415 217
Markinventarier	-19 263	0
	<b>- 10 972 735</b>	<b>- 9 852 267</b>
<b>Återförda avskrivningar på utrangeringar</b>		
Standardförbättringar	118 000	0
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-979 527	-980 015
Årets avskrivning Standardförbättringar	-161 522	-121 190
Årets avskrivning markinventarier	-19 263	-19 263
	<b>- 1 160 312</b>	<b>- 1 120 468</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 12 015 047</b>	<b>- 10 972 735</b>
<b>Ackumulerade uppskrivningar</b>		
Ingående uppskrivningar	23 322 000	23 322 000
	<b>23 322 000</b>	<b>23 322 000</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>90 887 325</b>	<b>91 646 770</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	61 741 408	62 720 935
Mark	26 662 000	26 662 000
Standardförbättringar	2 329 817	2 087 473
Markinventarier	154 099	176 362





**Taxeringsvärden**

Bostäder	151 000 000	100 000 000
Lokaler	9 859 000	7 462 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>160 859 000</b>	<b>107 462 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>94 200 000</i>	<i>80 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>66 659 000</i>	<i>26 662 000</i>

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

	2019-06-30	2018-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	593 346	593 346
	<b>593 346</b>	<b>593 346</b>
<b>Utrangeringar</b>		
Inventarier och verktyg	-154 666	0
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>- 154 666</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>438 680</b>	<b>593 346</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-434 900	-387 095
	<b>- 434 900</b>	<b>- 387 095</b>
<b>Återföring avskrivningar på utrangeringar</b>		
Inventarier och verktyg	154 666	0
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-47 805	-47 805
	<b>- 47 805</b>	<b>- 47 805</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-328 039	-434 900
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 328 039</b>	<b>- 434 900</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>110 641</b>	<b>158 445</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	110 641	158 445

**Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav**

	2019-06-30	2018-06-30
405 Garantikapitalbevis á 500kr i Intresseföreningen	202 500	202 500
<b>Summa långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>202 500</b>	<b>202 500</b>



**Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2019-06-30	2018-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	-12 239	0
Kundfordringar	50 621	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>38 382</b>	<b>0</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2019-06-30	2018-06-30
Skattekonto	159 552	60 284
Momsfordringar	9 010	5 917
Övriga kortfristiga fordringar	0	7 022
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>168 562</b>	<b>73 223</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna ränteintäkter	5 529	4 491
Förutbetalda försäkringspremier	122 904	107 410
Förutbetalt förvaltningsarvode	36 813	35 850
Förutbetald kabel-tv-avgift	47 357	47 357
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 769	56 665
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>221 372</b>	<b>251 773</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2019-06-30	2018-06-30
Bankmedel	3 185 415	2 375 712
Transaktionskonto	1 685 649	2 056 542
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 871 065</b>	<b>4 432 255</b>

au

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Inteckningslån	61 150 598	63 385 018
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 184 420	-1 200 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>59 966 178</b>	<b>62 185 018</b>

Kreditgivare	Räntesats <sup>1</sup>	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,46%	2019-09-03	2 785 477	0	0	2 785 477
STADSHYPOTEK	0,45%	2019-10-02	2 450 203	0	0	2 450 203
STADSHYPOTEK	0,45%	2019-10-30	2 547 692	0	0	2 547 692
STADSHYPOTEK	1,74%	2020-06-30	7 462 500	0	0	7 462 500
STADSHYPOTEK	1,28%	2021-09-01	7 400 000	0	0	7 400 000
STADSHYPOTEK	1,10%	2022-09-01	10 152 653	0	1 650 000	8 502 653
STADSHYPOTEK	2,64%	2023-06-30	14 125 104	0	0	14 125 104
STADSHYPOTEK	1,06%	2024-06-30	6 137 428	0	0	6 137 428
STADSHYPOTEK	1,92%	2024-09-01	7 440 789	0	200 000	7 240 789
STADSHYPOTEK	2,32%	2025-09-01	2 883 172	0	384 420	2 498 752
<b>Summa</b>			<b>63 385 018</b>	<b>0</b>	<b>2 234 420</b>	<b>61 150 598</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 184 420 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 4 737 680 kr till betalning mellan 2 och 5 år. Resterande skuld, 55 228 498 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 17 Övriga skulder**

	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Mottagna depositioner	28 500	26 500
Skuld för moms	64 248	20 430
Skuld sociala avgifter och skatter	259	66 629
Avräkning hyror och avgifter	1 660	540
Clearing	14 325	8 125
Kund-, avgifts- och hyresfördringar	0	13 121
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>108 992</b>	<b>135 345</b>

04

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna löner	107 125	5 500
Upplupna sociala avgifter	35 000	1 815
Upplupna räntekostnader	108 894	198 282
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	536 920
Upplupna elkostnader	26 400	26 153
Upplupna värmekostnader	15 770	12 667
Upplupna revisionsarvoden	20 000	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 050	216 925
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	767 038	791 534
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 090 277</b>	<b>1 804 797</b>

**Not 19 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser**

	2019-06-30	2018-06-30
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</b>		
Fastighetsinteckning	84 434 000	84 434 000

Eventualförpliktelser	Inga	Inga
-----------------------	------	------





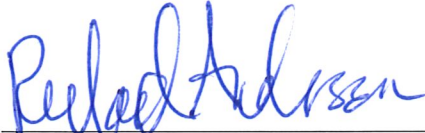
Styrelsens underskrifter

Norrköping 2019-09-17

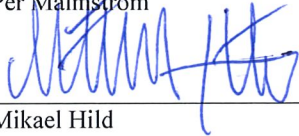
Ort och datum



Per Malmström




Rickard Andersson



Mikael Hild



Niklas Levander




Lennart Olsson



Mattias Hallström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-10-09



KPMG AB  
Johan Westerdahl  
Auktoriserad revisor



Tommy Johansson  
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 2018-07-01—2019-06-30.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 utvärderar, 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 revisions sed 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 revisions sed 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, 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 revisions sed 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 2018-07-01—2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon 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 revisionssed 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 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 9 oktober 2019

KPMG AB



Johan Westerdahl  
Auktoriserad revisor



Tommy Johansson  
Förtroendevald revisor