

# Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Norrköpingshus nr 14  
Org nr: 725000-3709

2019-01-01 – 2019-12-31



---

# Innehållsförteckning

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

dw



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Norrköpingshus  
nr 14 får härmed avge årsredovisning  
för räkenskapsåret  
2019-01-01 till 2019-12-31

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 480 tkr lägre än föregående år p.g.a ökat hyresbortfall och ökade driftkostnader.

I resultatet ingår avskrivningar med 499 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 17 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stallet 6 i Norrköpings kommun. På fastigheten finns en byggnad med 101 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1970. Fastighetens adress är Slottsgatan 122-128 i Norrköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Folksam.

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

Föreningen är frivilligt momsregistrerad till 15 % av föreningens totalyta.

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.kv	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
26	15	1	51	7	1	101

Total bostadsarea 7 138 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 2 383 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 118 400 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 76 613 000 kr

### Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m <sup>2</sup>	Löptid
Däckland	1 464	2023-09-30

oh

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
FF Fastighetservice	Fastighetservice
Nordisk Hiss	Hisservice
ComHem	Kabel-tv
Suez, Nodra	Avfallshantering
Safetel, Siemens, WSP	Brandskydd
Telenor	Fiberbredband
Assa Abloy	Service garageportar

#### 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 822 tkr och planerat underhåll för 531 tkr. Av reparationskostnaderna avser 473 tkr kostnader för återställning av vattenskador. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

#### Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2019 och visar på ett underhållsbehov på 10 695 tkr för de närmaste 5 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 753 tkr.

dh



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Värme	2014	Kostnad 1200 tkr
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2014	Kostnad 60 tkr
Brandlarm	2014	Kostnad 157 tkr
Ventilation	2015	Kostnad 135 tkr
Målningsarbeten	2016	Kostnad 60 tkr
Stampsplning	2016	Kostnad 81 tkr
OVK	2016	Kostnad 99 tkr
Lekplatser	2016	Kostnad 215 tkr
Tvättutrustning	2017	Kostnad 74 tkr
Fönsterbyten	2017	Kostnad 7 255 tkr
Byte del av avloppsstam	2018	Kostnad 72 tkr
Fönsterbyten	2018	Kostnad 382 tkr
Ny garageport	2018	Kostnad 70 tkr

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målning ytterstaket	93 tkr
Byte liggande stammar och ventiler	46 tkr
Ny garageport	69 tkr
Byte expansionskärl	80 tkr
Målning	8 tkr
Utemiljö	235 tkr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Asfaltering	2020	Kostnad 71 tkr
Målning bänkar	2020	Kostnad 37 tkr
Fasader, målning	2020	Kostnad 118 tkr

26

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Robert Geite	Ordförande	2020
Edvin Zepcan	Sekreterare	2021
Dragan Lamevski	Vice ordförande	2020
Bengt Magnusson	Ledamot	2020
Elena Stojceska	Ledamot	2021
Michael Lindberg	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Christian Andersson	Suppleant	2020
Adnan Brkic	Suppleant	2021
Elin Gunnarsson	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Jan Hult	Föreningsvald revisor	2020
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2020

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Amar Kurtovic	2020
KPMG AB	2020

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Ljubica Lamevski (sammanställande)	2020
Nikola Stojceski	2020
Patrick Steiber	2020

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

## Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 130 personer.  
Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

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

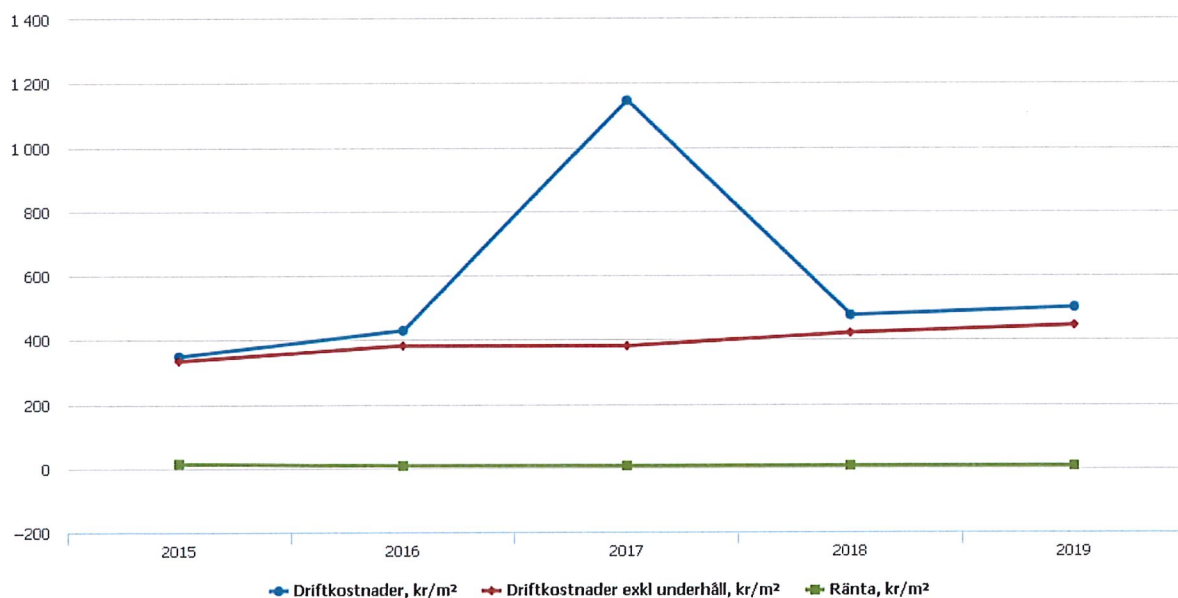
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 496 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	4 750	5 078	4 911	4 769	4 754
Resultat efter finansiella poster	-482	-2	-6 625	856	714
Årets resultat	-482	-2	-6 625	662	714
Resultat exklusive avskrivningar	17	503	-6 115	1 186	1 173
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	79	86	86	76	76
Balansomslutning	11 568	12 639	14 874	20 569	19 501
Soliditet %	53	53	45	65	65
Likviditet %	262	306	185	544	774
Avgifts- och hyresbortfall %	11	1	1	3	3
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	496	483	466	453	453
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	12	12	12	12	12
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	500	475	1 145	428	348
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	444	420	380	381	334
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	6	6	6	7	13
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	457	330	298	977	949
Lån, kr/m <sup>2</sup>	463	508	542	577	612



Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m<sup>2</sup> har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund.

Driftkostnader 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 + lokalareor som beräkningsgrund.

*Handwritten mark*

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	799 949	3 157 772	2 691 624	-1 674
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		1 000 000	-1 000 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 674	1 674
Reservering underhållsfond		753 000	-753 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-531 447	531 447	
Årets resultat				-482 041
<b>Vid årets slut</b>	<b>799 949</b>	<b>4 379 325</b>	<b>1 468 397</b>	<b>-482 041</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 689 949
Årets resultat	-482 041
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-753 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	531 447
<b>Summa</b>	<b>986 356</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>986 356</b>
--	----------------

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

dh



# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 749 524	5 077 472
Övriga rörelseintäkter	Not 3	581 285	455 245
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 330 809</b>	<b>5 532 717</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-4 786 147	-4 547 953
Övriga externa kostnader	Not 5	-370 036	-327 317
Personalkostnader	Not 6	-128 397	-123 403
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-499 152	-504 145
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 783 732</b>	<b>-5 502 818</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-452 923</b>	<b>29 899</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	24 897	26 762
Räntekostnader		-54 015	-58 335
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-29 118</b>	<b>-31 573</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-482 041</b>	<b>-1 674</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-482 041</b>	<b>-1 674</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-482 041</b>	<b>-1 674</b>

04

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	7 211 813	7 647 198
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	280 193	343 960
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 492 006</b>	<b>7 991 157</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	152 000	152 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>152 000</b>	<b>152 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 644 006</b>	<b>8 143 157</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		24 894	61 555
Övriga fordringar	Not 12	373 026	177 106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	410 898	285 137
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>808 817</b>	<b>523 797</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	3 115 218	3 971 729
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 115 218</b>	<b>3 971 729</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 924 035</b>	<b>4 495 526</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>11 568 041</b>	<b>12 638 683</b>

2

# Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	799 949	799 949	
Fond för yttre underhåll	4 379 325	3 157 772	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>5 179 274</b>	<b>3 957 721</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	1 468 397	2 691 624	
Årets resultat	-482 041	-1 674	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>986 356</b>	<b>2 689 949</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>6 165 629</b>	<b>6 647 671</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	3 903 868	4 519 820
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 903 868</b>	<b>4 519 820</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	527 584	342 852
Leverantörsskulder		189 472	368 060
Övriga skulder	Not 16	74 377	42 721
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	707 110	717 560
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 498 543</b>	<b>1 471 193</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>11 568 041</b>	<b>12 638 683</b>

dw

# 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
<i>Byggnader</i>			
Byggnader	Linjär	70	2039
<i>Markanläggningar</i>			
Ombyggnad gård	Linjär	20	2028
<i>Markinventarier</i>			
Staket	Linjär	15	2019
<i>Installationer</i>			
Installation belysning trapphus	Linjär	10	2022
Installation belysning garage	Linjär	10	2024
<i>Inventarier och verktyg</i>			
Bokningssystem tvättstuga	Linjär	10	Färdigavskriven
Lås- och taggssystem	Linjär	10	2023
Lås- och taggssystem	Linjär	10	2025
<i>Standardförbättringar</i>			
Bastu	Linjär	10	2025

Mark är inte föremål för avskrivningar. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 537 268	3 434 220
Hyror, bostäder	160 800	167 004
Hyror, lokaler	988 210	1 027 720
Hyror, garage	334 625	289 800
Hyror, p-platser	56 580	5 340
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-13 860
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-488 798	-456
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-15 225	-19 500
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 600	-3 600
Bränsleavgifter, bostäder	87 468	87 472
Debiterad fastighetsskatt	92 196	103 332
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 749 524</b>	<b>5 077 472</b>



**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Kabel-TV/Bredband	343 153	343 152
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	20 687	17 484
Fakturerade kostnader	-1 686	42 684
Inkassointäkter	1 080	1 440
Debiterad vattenavgift	8 210	7 926
Övriga rörelseintäkter	38 136	5 690
Försäkringsersättningar	171 705	36 869
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>581 285</b>	<b>455 245</b>

**Not 4 Driftkostnader**

	<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Underhåll	-531 447	-523 947
Reparationer	-348 983	-355 342
Vattenskador	-473 228	-130 655
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-283 077	-247 914
Försäkringspremier	-129 870	-111 412
Kabel-TV/Bredband	-352 223	-336 353
Återbäring från Riksbyggen	3 300	3 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-12 592	-76 523
Obligatoriska besiktningar	-72 967	-31 213
Bevakningskostnader	-5 801	-1 824
Övriga utgifter, köpta tjänster	-57 940	-46 232
Snö- och halkbekämpning	-6 201	-6 042
Förbrukningsinventarier	-68 983	-74 419
Vatten	-337 812	-309 229
Fastighetsel	-609 019	-583 467
Uppvärmning	-1 109 329	-1 272 964
Sophantering och återvinning	-102 921	-108 937
Fastighets- och trädgårdsskötsel	-287 053	-334 479
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-4 786 147</b>	<b>-4 547 953</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-268 572	-250 725
Lokalkostnader	0	-1 919
Arvode, yrkesrevisorer*	-23 500	-17 219
Övriga förvaltningskostnader	-16 603	-21 822
Inkassokostnader	-1 215	-2 925
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 687	-18 828
Telefon och porto	-5 088	-4 776
Medlems- och föreningsavgifter (Intresseföreningen)	-7 575	-7 575
Bankkostnader	-1 537	-1 529
Övriga externa kostnader	-25 259	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-370 036</b>	<b>-327 317</b>

\*Kostnad högre 2019 p.g.a. för låg reserv i bokslutet 2018.

**Not 6 Personalkostnader**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-46 400	-45 501
Sammanträdesarvoden	-46 360	-49 810
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 315	-4 310
Övriga kostnadsersättningar	0	-140
Sociala kostnader	-27 322	-23 642
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-128 397</b>	<b>-123 403</b>

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-230 416	-230 275
Avskrivning Markanläggningar	-79 574	-79 493
Avskrivning Markinventarier	-78 118	-83 333
Avskrivningar Standardförbättringar	-47 277	-47 277
Avskrivning Maskiner och inventarier	-37 142	-37 142
Avskrivning Installationer	-26 625	-26 625
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-499 152</b>	<b>-504 145</b>

**Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Utdelning andelar Riksbyggen	14 592	14 592
Ränteintäkter från sparkonto	9 608	12 057
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	697	113
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>24 897</b>	<b>26 762</b>



**Not 9 Byggnader och mark**  
 Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	10 999 000	10 999 000
Mark	1 600 000	1 600 000
Standardförbättringar	472 765	472 765
Markanläggning	1 597 300	1 597 300
Markinventarier	1 243 475	1 243 475
	<b>15 912 540</b>	<b>15 912 540</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>15 912 540</b>	<b>15 912 540</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-6 163 225	-5 932 950
Standardförbättringar	-141 830	-94 554
Markanläggningar	-794 930	-715 437
Markinventarier	-1 165 357	-1 082 024
	<b>-8 265 342</b>	<b>-7 824 965</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-230 416	-230 275
Årets avskrivning standardförbättringar	-47 277	-47 276
Årets avskrivning markanläggningar	-79 574	-79 493
Årets avskrivning markinventarier	-78 118	-83 333
	<b>-435 385</b>	<b>-440 377</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-8 700 727</b>	<b>-8 265 342</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>7 211 813</b>	<b>7 647 198</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	4 605 359	4 835 775
Mark	1 600 000	1 600 000
Standardförbättringar	283 658	330 935
Markanläggningar	722 796	802 370
Markinventarier	0	78 118



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

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	519 170	519 170
Installationer	266 250	266 250
	<b>785 420</b>	<b>785 420</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-297 960	-260 818
Installationer	-143 500	-116 875
	<b>-441 460</b>	<b>-377 693</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-37 142	-37 142
Installationer	-26 625	-26 625
	<b>-63 767</b>	<b>-63 767</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-505 227</b>	<b>-441 460</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>280 193</b>	<b>343 960</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	184 068	221 210
Installationer	96 125	122 750

**Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav**

	2019-12-31	2018-12-31
304 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	152 000	152 000
<b>Summa långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>152 000</b>	<b>152 000</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	144 757	175 166
Skattekonto	228 269	1 940
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>373 026</b>	<b>177 106</b>

02



**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	132 234	129 870
Förutbetalda driftkostnader	0	25 810
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	64 301
Förutbetald vattenavgift	0	28 225
Förutbetald kabel-tv-avgift	73 900	31 664
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	204 764	5 267
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>410 898</b>	<b>285 137</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel (sparkonto SBAB)	2 490 360	2 980 752
Transaktionskonto Swedbank	624 858	990 977
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 115 218</b>	<b>3 971 729</b>

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	4 431 452	4 862 672
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-527 584	-342 852
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>3 903 868</b>	<b>4 519 820</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,25%	2020-02-06	1 179 676	76 000	1 103 676
STADSHYPOTEK	0,83%	2020-06-03	469 156	104 256	364 900
STADSHYPOTEK	1,14%	2021-10-30	673 384	96 200	577 184
STADSHYPOTEK	1,19%	2024-04-30	2 540 456	154 764	2 385 692
<b>Summa</b>			<b>4 862 672</b>	<b>431 220</b>	<b>4 431 452</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 527 584 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 110 336 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 1 793 532 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2020. 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. 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 16 Övriga skulder**

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	1 158	1 158
Skuld för moms	20 893	38 759
Skuld sociala avgifter och skatter	52 026	0
Avräkning hyror och avgifter	300	0
Clearing	0	2 803
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>74 377</b>	<b>42 721</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner	3 990	96 851
Upplupna sociala avgifter	1 197	26 833
Upplupna räntekostnader	7 575	8 838
Upplupna elkostnader	57 758	56 774
Upplupna värmekostnader	157 059	211 139
Upplupna kostnader för renhållning	2 111	9 516
Upplupna revisionsarvoden	18 750	14 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 822	6 515
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	432 849	287 094
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>707 110</b>	<b>717 560</b>

**Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

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

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	11 565 000	11 565 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

22

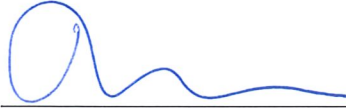
Styrelsens underskrifter

NORRKÖPING 2020-03-10

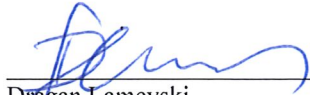
Ort och datum



Robert Geite



Edvin Zepcan



Dragan Lamevski



Bengt Magnusson



Elena Stojceska



Michael Lindberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-27



KPMG AB  
Johan Westerdahl  
Auktoriserad revisor



Jan Hult  
Föreningsvald revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 14, org. nr 725000-3709

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 14 för år 2019.

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 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året 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 revisions sed 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 revisors sed 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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 14 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 27 mars 2020

KPMG AB



Johan Westerdahl  
Auktoriserad revisor



Jan Hult  
Förtroendevald revisor