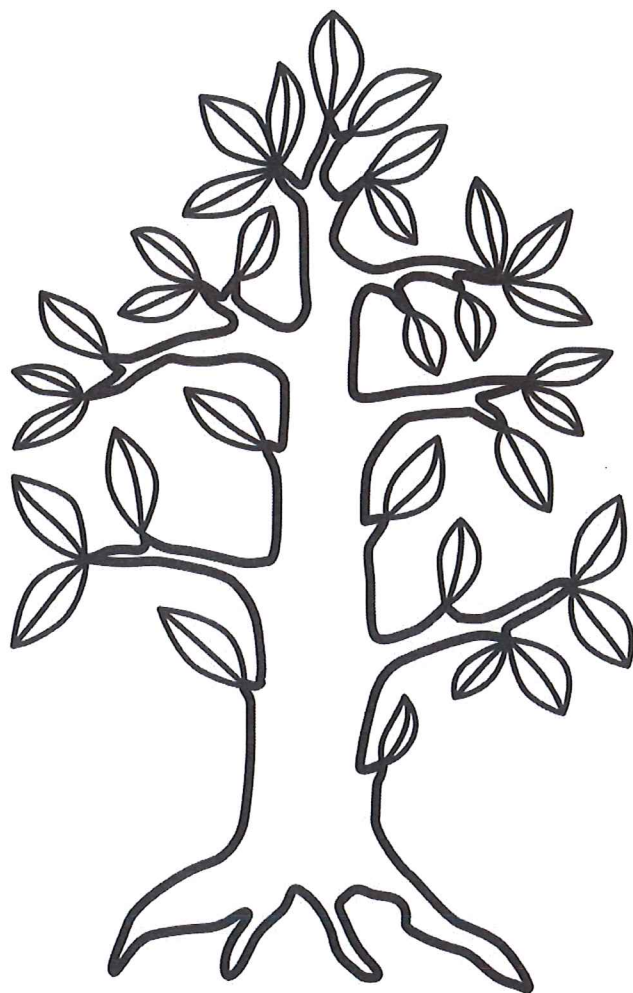

Årsredovisning

2016-07-01 – 2017-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Norrköpingshus Nr 40
Org nr: 716426-0023



Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 3 |
| Resultaträkning..... | 7 |
| Balansräkning..... | 8 |
| Noter..... | 10 |

24



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Norrköpingshus nr 40 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret 2016-07-01
till 2017-06-30

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 p.g.a. lägre driftkostnader och lägre räntekostnader. Driftkostnaderna i föreningen har sjunkit jämfört med föregående år beroende på lägre underhållskostnader. Räntekostnaderna har minskat p.g.a. omsatta lån.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 291 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 272 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tunnan 16 i Norrköpings kommun. På fastigheten finns en byggnad med 30 lägenheter uppförda 1992. Fastighetens adress är Kristinagatan 23 A-C i Norrköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

| 2 rok | 3 rok | 4 rok | 5 rok | Summa |
|-------|-------|-------|-------|-------|
| 6 | 18 | 3 | 3 | 30 |

Total bostadsarea: 2 399 m²

Årets taxeringsvärde 24 600 000 kr
Förra årets taxeringsvärde 24 600 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen är delägare i Parkeringshuset Ankaret med 2,81%. Fastighetens beteckning är Ankarstocken ga:1. Parkeringshuset är en gemensamhetsanläggning. Utdelning från Parkeringshuset Ankaret har i år skett med 119 tkr. Styrelsen har valt att fondera dessa medel då bostadsrättsföreningen betalar sin del av kommande reparationer/upprustningar i parkeringshuset.

Teknisk status

Årets underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 205 tkr och planerat underhåll för 452 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 760 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 176 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 290 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning | År |
|-------------------------|-----------|
| Målning gemensamma ytor | 2015/2016 |
| Stamspolning | 2015/2016 |
| Ventilation | 2015/2016 |
| Hissar | 2015/2016 |
| Gård och markytor | 2015/2016 |
| Parkeringshuset Ankaret | 2015/2016 |

Årets utförda underhåll (i tkr)

| Beskrivning | Belopp |
|-------------------------|--------|
| Elinstallationer | 306 |
| Parkeringshuset Ankaret | 146 |

Planerat underhåll

| Planerat underhåll | År |
|--|-----------|
| Målning | 2017/2018 |
| Byte termostater och termostatventiler | 2017/2018 |

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Kommentar | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|-----------------|----------------------|--------------------------------|
| Sofia La Fleur | Ordförande | | 2018 |
| Hanun Akcan | Vice ordförande | | 2017 |
| Anna Jansson | Sekreterare | | 2017 |
| Hanne Bek Jensen | | | 2018 |
| Maria Thorell | | Utsedd av Riksbyggen | |
| Emma Larsson* | | Utsedd av Riksbyggen | |

*Har avgått under verksamhetsåret

| Styrelsesuppleanter | Kommentar | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|-----------------------|----------------------|-------------------------------|
| Meryem Jakob | | 2018 |
| Gun-Britt Berglund | | 2017 |
| Isabelle Carlsson | Utsedd av Riksbyggen | |
| Madeleine Berthelsen* | Utsedd av Riksbyggen | |

*Har avgått under verksamhetsåret

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Kommentar |
|------------------------------|----------------------|-----------|
| Jasmin Zejnilagic KPMG AB | Auktoriserad revisor | |

| Revisorssuppleanter | Kommentar |
|------------------------|-----------|
| Marie Skott KPMG AB | |

| Valberedning | Kommentar |
|------------------------------------|-----------------|
| Simon La Fleur Mavridis Ioannis | Sammanställande |

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

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 46 personer.
Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2012-07-01 då den höjdes med 1,72%.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2016-2017 uppgick i genomsnitt till 891 kr/m²/år.

ow

Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2016-2017 | 2015-2016 | 2014-2015 | 2013-2014 | 2012-2013 |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning* | 2 242 | 2 272 | 2 272 | 2 329 | 2 370 |
| Resultat efter finansiella poster | -19 | - 453 | 79 | 91 | - 211 |
| Balansomslutning | 18 406 | 18 986 | 19 270 | 19 318 | 19 127 |
| Soliditet | 11% | 11% | 13% | 12% | 12% |
| Likviditet | 242% | 181% | 274% | 251% | 276% |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 891 | 891 | 891 | 891 | 891 |
| Driftkostnader, kr/m ² | 541 | 704 | 422 | 479 | 541 |
| Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ² | 352 | 312 | 325 | 373 | 356 |
| Ränta, kr/m ² | 163 | 196 | 278 | 280 | 304 |
| Underhållsfond, kr/m ² | 268 | 336 | 585 | 543 | 517 |
| Lån, kr/m ² | 6 661 | 6 735 | 6 779 | 6 800 | 6 821 |

*Nettoomsättningen har justerats så att även elavgifter ingår i beräkningen.

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m², driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsarea som beräkningsgrund.

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital | Bundet | | Fritt | |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|---------------------|----------------|
| | Medlemsinsatser | Underhålls-fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 700 652 | 805 139 | 955 779 | -452 806 |
| Disposition enl. årsstämmbeslut | | | -452 806 | 452 806 |
| Reservering underhållsfond | | 290 000 | -290 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | -452 233 | 452 233 | |
| Årets resultat | | | | -19 105 |
| Vid årets slut | 700 652 | 642 906 | 665 206 | -19 105 |

Resultatdisposition

| | |
|---|----------|
| Balanserat resultat | 502 974 |
| Årets resultat | -19 105 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -290 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 452 233 |
| Summa | 646 101 |
| Att balansera i ny räkning | 646 101 |

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

dw

Resultaträkning

| Belopp i SEK | | 2016-07-01 | 2015-07-01 |
|---|-------|----------------|---------------|
| | | 2017-06-30 | 2016-06-30 |
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 242 347 | 2 272 101 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 233 164 | 209 336 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 475 512 | 2 481 437 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -1 296 812 | -1 688 998 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -409 219 | -395 148 |
| Personalkostnader | Not 6 | -118 442 | -94 217 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -291 293 | -291 293 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 115 766 | -2 469 656 |
| RÖRELSERESULTAT | | 359 746 | 11 781 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 11 004 | 5 735 |
| Räntekostnader | | -389 855 | -470 322 |
| Summa finansiella poster | | -378 851 | -464 587 |
| Resultat efter finansiella poster | | -19 105 | -452 806 |
| Resultat före skatt | | -19 105 | -452 806 |
| Årets resultat | | -19 105 | -452 806 |

ow

Balansräkning

| Belopp i SEK | | 2017-06-30 | 2016-06-30 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 9 | 16 820 857 | 17 095 572 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 10 | 49 732 | 66 310 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 16 870 589 | 17 161 882 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | Not 11 | 45 000 | 15 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 45 000 | 15 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 16 915 589 | 17 176 882 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | | 4 578 | 346 |
| Övriga fordringar | Not 12 | 9 265 | 5 729 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 145 764 | 126 156 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 159 608 | 132 231 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 14 | 1 330 514 | 1 676 389 |
| Summa kassa och bank | | 1 330 514 | 1 676 389 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 490 122 | 1 808 620 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 18 405 711 | 18 985 502 |

04

Balansräkning

| Belopp i SEK | 2017-06-30 | 2016-06-30 | |
|--|-------------------|-------------------|------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | 700 652 | 700 652 | |
| Fond för yttre underhåll | 642 906 | 805 139 | |
| Summa bundet eget kapital | 1 343 558 | 1 505 791 | |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | 665 207 | 955 779 | |
| Årets resultat | -19 105 | -452 806 | |
| Summa fritt eget kapital | 646 101 | 502 974 | |
| Summa eget kapital | 1 989 659 | 2 008 765 | |
| Skulder | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 15 799 932 | 15 976 184 |
| Summa långfristiga skulder | | 15 799 932 | 15 976 184 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 178 752 | 180 752 |
| Leverantörsskulder | | 84 802 | 429 794 |
| Övriga skulder | Not 16 | 20 | 2 559 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 | 352 545 | 387 448 |
| Summa kortfristiga skulder | | 616 119 | 1 000 553 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | 18 405 711 | 18 985 502 | |

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

| Avskrivningsprinciper | Avskrivningsplan | Antal år | Slutår |
|---------------------------------|------------------|----------|--------|
| Byggnader | Linjär | 100 | 2091 |
| <i>Standardförbättringar</i> | | | |
| Ombyggnation av lägenhet | Linjär | 30 | 2037 |
| Bastu & relaxrum | Linjär | 30 | 2041 |
| Övernattningsrum | Linjär | 10 | 2021 |
| Installation av gemensam el | Linjär | 20 | 2031 |
| Trapphusbelysning LED-armaturer | Linjär | 10 | 2022 |
| Takvärmeanläggning | Linjär | 10 | 2023 |
| Inventarier | Linjär | 5 | 2020 |

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Not 2 Nettoomsättning

| | 2016-07-01 2017-06-30 | 2015-07-01 2016-06-30 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 2 136 896 | 2 136 906 |
| Hyror, lokaler | 91 583 | 62 500 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler | -60 333 | 0 |
| Elavgifter | 74 201 | 72 695 |
| Summa nettoomsättning | 2 242 347 | 2 272 101 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2016-07-01 2017-06-30 | 2015-07-01 2016-06-30 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter | 5 572 | 0 |
| Bastuavgifter | 4 100 | 4 500 |
| Bredbandsavgifter | 61 292 | 67 461 |
| Övernattningsrum | 4 115 | 4 560 |
| Administrations- och avskrivningskostnader gemensam el | 19 800 | 21 600 |
| Inkassointäkter | 0 | 180 |
| Utdelning parkeringshuset Ankaret | 118 805 | 109 035 |
| Försäkringsersättningar | 17 651 | 0 |
| Övriga rörelseintäkter | 1 829 | 2 000 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 233 164 | 209 336 |

ow

Not 4 Driftkostnader

| | 2016-07-01 | 2015-07-01 |
|--|------------|------------|
| | 2017-06-30 | 2016-06-30 |
| Underhåll | -452 233 | -939 767 |
| Reparationer | -209 394 | -130 351 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -39 450 | -38 041 |
| Försäkringspremier | -22 091 | -20 391 |
| Kabel- och digital-TV | -50 098 | -46 248 |
| Återbäring från Riksbyggen | 5 400 | 5 900 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | -8 802 | -14 243 |
| Serviceavtal | -2 100 | 0 |
| Obligatoriska besiktningar | -6 741 | -13 054 |
| Övriga utgifter, köpta tjänster | -1 575 | -7 925 |
| Snö- och halkbekämpning | -1 588 | -4 606 |
| Förbrukningsinventarier och programvara" | -10 453 | -3 322 |
| Vatten | -71 706 | -59 588 |
| Fastighetsel | -164 660 | -163 497 |
| Uppvärmning | -203 448 | -185 158 |
| Sophantering och återvinning | -57 874 | -65 778 |
| Förvaltningsarvode drift | 0 | -2 929 |
| Summa driftkostnader | -1 296 812 | -1 688 998 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2016-07-01 | 2015-07-01 |
|---------------------------------------|------------|------------|
| | 2017-06-30 | 2016-06-30 |
| Förvaltningsarvode | -291 080 | -284 904 |
| IT-kostnader | -73 413 | -58 950 |
| Arvode, yrkesrevisor | -15 000 | -16 750 |
| Övriga förvaltningskostnader | -23 335 | -26 263 |
| Kreditupplysningar | -930 | -466 |
| Kontorsmateriel | 0 | -869 |
| Telefon och porto | -3 042 | -2 741 |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter | -35 | 0 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -2 250 | -2 250 |
| Bankkostnader | -135 | -1 955 |
| Summa övriga externa kostnader | -409 219 | -395 148 |

DN

Not 6 Personalkostnader

| | 2016-07-01 | 2015-07-01 |
|---|------------|------------|
| | 2017-06-30 | 2016-06-30 |
| Lön till kollektivanställda | -13 356 | -19 344 |
| Styrelsearvoden | -10 700 | -8 500 |
| Sammanträdesarvoden | -63 690 | -39 060 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -4 300 | -1 450 |
| Övriga kostnadsersättningar | -2 627 | -5 643 |
| Pensionskostnader | -387 | -484 |
| Övriga personalkostnader | 0 | -625 |
| Summa personalkostnader | -95 060 | -75 106 |
| Sociala kostnader | -23 382 | -19 111 |
| Summa | -118 442 | -94 217 |

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2016-07-01 | 2015-07-01 |
|---|------------|------------|
| | 2017-06-30 | 2016-06-30 |
| Avskrivning Byggnader | -191 358 | -191 358 |
| Avskrivningar Standardförbättringar | -83 357 | -83 357 |
| Avskrivning Maskiner och inventarier | -16 578 | -16 578 |
| Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | -291 293 | -291 293 |

Not 8 Ränteintäkter och liknande poster

| | 2016-07-01 | 2015-07-01 |
|---|------------|------------|
| | 2017-06-30 | 2016-06-30 |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering | 6 838 | 4 329 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 0 | 26 |
| Övriga ränteintäkter | 4 166 | 1 380 |
| Summa ränteintäkter och liknande resultatposter | 11 004 | 5 735 |

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

| | 2017-06-30 | 2016-06-30 |
|--------------------------|------------|------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 32 181 213 | 32 181 213 |
| Mark | 1 415 000 | 1 415 000 |
| Standardförbättringar | 1 724 625 | 1 724 625 |
| Summa anskaffningsvärden | 35 320 838 | 35 320 838 |

aw

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

| | | |
|-----------------------|------------|------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -6 066 327 | -5 874 969 |
| Standardförbättringar | -395 939 | -312 582 |
| Summa | -6 462 266 | -6 187 551 |

| | | |
|---|----------|----------|
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning byggnader | -191 358 | -191 358 |
| Årets avskrivning standardförbättringar | -83 357 | -83 357 |
| Summa | -274 715 | -274 715 |

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan - 6 736 981 - 6 462 266

Akkumulerade nedskrivningar

| | | |
|-----------------------------------|-------------|-------------|
| Ingående nedskrivningar | -11 763 000 | -11 763 000 |
| Summa ackumulerade nedskrivningar | -11 763 000 | -11 763 000 |

| | | |
|--------------------------------------|------------|------------|
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 16 820 857 | 17 095 572 |
| Varav | | |
| Byggnader | 14 160 528 | 14 351 886 |
| Mark | 1 415 000 | 1 415 000 |
| Standardförbättringar | 1 245 329 | 1 328 686 |

Not 10 Inventarier**Anskaffningsvärden**

| | 2017-06-30 | 2016-06-30 |
|--------------------------|------------|------------|
| Vid årets början | | |
| Inventarier | 82 888 | 82 888 |
| Summa anskaffningsvärden | 82 888 | 82 888 |

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

| | | |
|------------------|---------|---|
| Vid årets början | | |
| Inventarier | -16 578 | 0 |
| Summa | -16 578 | 0 |

| | | |
|---------------------|---------|---------|
| Årets avskrivningar | | |
| Inventarier | -16 578 | -16 578 |
| Summa | -16 578 | -16 578 |

| | | |
|--|---------|---------|
| Akkumulerade avskrivningar | | |
| Inventarier | -16 578 | -16 578 |
| Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan | -33 156 | -16 578 |

Restvärde enligt plan vid årets slut 49 732 66 310

ow

| | | |
|--|------------|------------|
| Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav | 2017-06-30 | 2016-06-30 |
| 90 Garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggens Intresseförening | 45 000 | 15 000 |
| Summa långfristiga värdepappersinnehav | 45 000 | 15 000 |

| | | |
|--------------------------|------------|------------|
| Not 12 Övriga fordringar | 2017-06-30 | 2016-06-30 |
| Skattefordringar | 4 850 | 1 340 |
| Skattekonto | 4 415 | 4 389 |
| Summa övriga fordringar | 9 265 | 5 729 |

| | | |
|---|------------|------------|
| Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2017-06-30 | 2016-06-30 |
| Upplupna ränteintäkter | 7 408 | 978 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 11 720 | 10 371 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 73 607 | 71 933 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 11 689 | 11 562 |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning | 26 888 | 14 865 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14 453 | 16 447 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 145 764 | 126 156 |

| | | |
|----------------------------|------------|------------|
| Not 14 Kassa och bank | 2017-06-30 | 2016-06-30 |
| Bankmedel Collector | 754 548 | 1 000 000 |
| Transaktionskonto Swedbank | 575 966 | 676 389 |
| Summa kassa och bank | 1 330 514 | 1 676 389 |

| | | |
|--|------------|------------|
| Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut | 2017-06-30 | 2016-06-30 |
| Inteckningslån | 15 978 684 | 16 156 936 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -178 752 | -180 752 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 15 799 932 | 15 976 184 |

| Långgivare | Ränta | Bundet till | Ing. skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utgående skuld |
|--------------|-------|-------------|------------|----------------------|--------------------|----------------|
| STADSHYPOTEK | 1,31% | 2020-07-30 | 6 931 936 | 0 | 140 752 | 6 791 184 |
| STADSHYPOTEK | 1,17% | 2021-09-01 | 2 000 000 | 0 | 37 500 | 1 962 500 |
| SWEDBANK | 3,71% | 2018-04-10 | 7 225 000 | 0 | 0 | 7 225 000 |
| Summa | | | 16 156 936 | 0 | 178 252 | 15 978 684 |

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 178 752 varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 715 008 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 15 084 924 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

aw

Not 16 Övriga skulder

| | 2017-06-30 | 2016-06-30 |
|------------------------------------|------------|------------|
| Skuld sociala avgifter och skatter | 0 | 2 559 |
| Avräkning påminnelseavgifter | 20 | 0 |
| Summa övriga skulder | 20 | 2 559 |

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2017-06-30 | 2016-06-30 |
|---|------------|------------|
| Upplupna sociala avgifter | 14 010 | 14 010 |
| Upplupna räntekostnader | 74 105 | 79 361 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 2 568 | 37 982 |
| Upplupna elkostnader | 11 271 | 12 054 |
| Upplupna värmekostnader | 4 116 | 3 221 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 1 955 | 1 980 |
| Upplupna revisionsarvoden | 10 000 | 10 000 |
| Upplupna styrelsearvoden | 46 700 | 46 700 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2 250 | 0 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 185 570 | 182 140 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 352 545 | 387 448 |

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

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

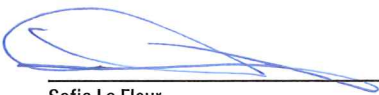
| | 2017-06-30 | 2016-06-30 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 30 263 000 | 30 263 000 |
| Eventalförpliktelser | Inga | Inga |

02

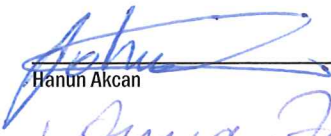
Styrelsens underskrifter

Norrköping 17/10/17

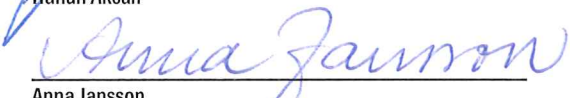
Ort och datum




Sofia La Fleur



Hanin Akcan



Anna Jansson



Hanne Bek Jensen



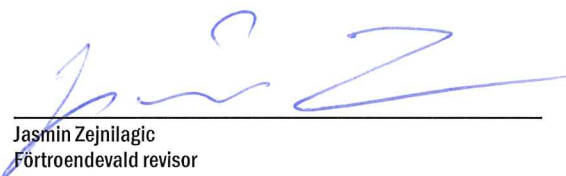
María Thorell

Vår revisionsberättelse har lämnats

2017-11-16



Johan Westerdahl
KPMG AB,
Auktoriserad revisor



Jasmin Zejnilagic
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 40, org. nr 716426-0023

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 40 för räkenskapsåret 2016-07-01—2017-06-30.

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 2017 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserad revisor 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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. Risken 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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.

2

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 40 för räkenskapsåret 2016-07-01—2017-06-30 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 auktoriserad revisor 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 trygghande 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

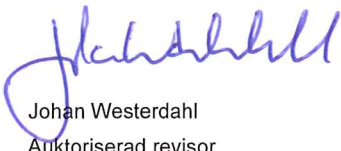
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

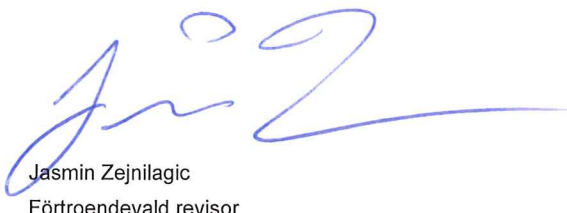
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisors 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 16 november 2017

KPMG AB



Johan Westerdahl
Auktoriserad revisor



Jasmin Zejnagic
Förtroendevald revisor