

---

# Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Norrköpingshus nr 7  
Org nr: 725000-3725

2019-07-01 – 2020-06-30



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	3
Resultaträkning .....	8
Balansräkning .....	9
Noter .....	11



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 7  
får härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2019-07-01 till 2020-06-30

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registerades 1952-04-25. Nuvarande stadgar registrerades 2018-03-08. Föreningen har sitt säte i Norrköpings kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. minskade driftskostnader. Föregående år var driftskostnaderna höga på grund av stora underhållskostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 867 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 913 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 278 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 3 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Djäkneberget 11 i Norrköping Kommun. På fastigheten finns byggnader med 129 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastighetens adress är Knäppingsborgsgatan 38, Skepparegatan 29 och 31 samt Styrmansgatan 28, 30 och 32 i Norrköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Enkelrum	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
3	27	54	27	13	5	129

### Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
26	13	42

Total bostadsarea 8 157 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 1 129 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 124 294 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 124 294 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

#### Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Hissar	KONE AB
Kabel-TV	Com Hem AB

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 517 tkr och planerat underhåll för 808 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 4 828 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 482 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 570 tkr.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Tvättstugeutrustning	2012-2017
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2012/2013
Byte av 5 st stolparmaturer	2016/2017
Renovering av entré och fasad	2017/2018
Ombyggnad av föreningslokal	2017/2018
Målning av trapphus	2018/2019
Installation av ledbelysning i trapphus	2018/2019
Renovering av hissar	2018/2019
OVK och rensning IM-kanaler	2018/2019

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Entré till miljörum	57 tkr
Ny tvättmaskin	52 tkr
Hissar	700 tkr

#### Planerat underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Dörrar, golv, målning räcke, lagning trappa	2020/2021	Budgeterad kostnad 139 tkr
Byte garageportar	2020/2021	Budgeterad kostnad 300 tkr





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>
Rolf Björk	Ordförande	2020
Boban Ivanovic	Vice ordförande	2020
Josefin Kjellander	Sekreterare	2020
Anna Byléhn	Ledamot	2021
Maria Berger	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Erik Hallendorff	Suppleant	2020
Ann-Charlotte Jönsson	Suppleant	2020
Elin Gunnarsson	Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>
Yvonne Johansson	Föreningsvald revisor
KPMG AB	Auktoriserad revisor

#### Revisorssuppleanter

Håkan Karlsson  
KPMG AB

#### Valberedning

Ramona Johansson	Sammanställande
Maria Stenqvist	

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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

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

## Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 171 personer. Utöver ovanstående är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2012-07-01 då den höjdes med 2,23 %.

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

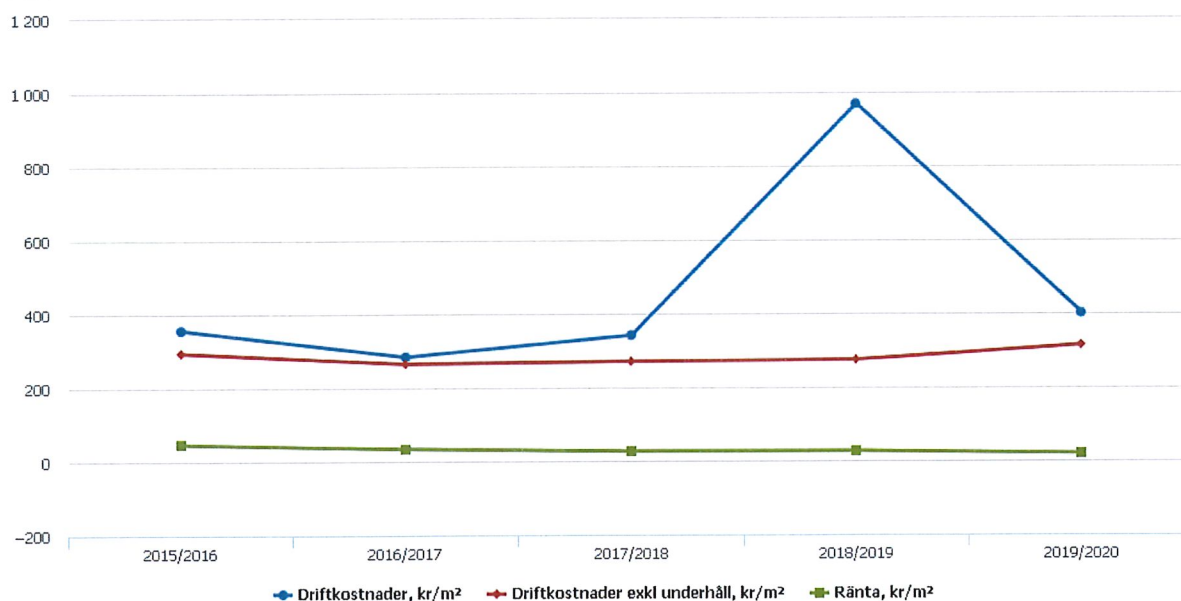
Årsavgiften för 2019/2020 uppgick i genomsnitt till 600 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 18 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade förutom 1 som upplåts med hyresrätt.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	5 628	5 618	5 581	5 553	5 576
Balansomslutning	22 012	22 682	28 923	29 073	28 939
Soliditet %	24	23	37	35	32
Likviditet %	220	216	538	577	455
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	600	600	600	600	600
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	401	969	342	284	356
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	314	275	271	265	294
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	20	27	27	34	46
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	166	192	837	836	783
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 690	1 773	1 867	1 946	2 022



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

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	632 267	1 781 908	8 273 177	-5 401 037
Disposition enl. årsstämmobeslut			-5 401 037	5 401 037
Reservering underhållsfond		570 000	-570 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-807 999	807 999	
Årets resultat				46 557
<b>Vid årets slut</b>	<b>632 267</b>	<b>1 543 909</b>	<b>3 110 138</b>	<b>46 557</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 872 140
Årets resultat	46 557
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-570 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	807 999
<b>Summa</b>	<b>3 156 695</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** 3 156 695

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 628 065	5 617 914
Övriga rörelseintäkter	Not 3	310 872	176 957
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 938 937</b>	<b>5 794 871</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 722 952	-8 994 393
Övriga externa kostnader	Not 5	-903 523	-896 528
Personalkostnader	Not 6	-225 261	-248 494
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-866 815	-1 014 375
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 718 551</b>	<b>-11 153 789</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>220 386</b>	<b>-5 358 917</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	10 185	150 410
Räntekostnader och liknande resultatposter		-184 014	-192 530
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-173 829</b>	<b>-42 119</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>46 557</b>	<b>-5 401 037</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>46 557</b>	<b>-5 401 037</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>46 557</b>	<b>-5 401 037</b>





# Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	17 032 836	17 899 651
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 032 836</b>	<b>17 899 651</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 129 000	1 129 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 129 000</b>	<b>1 129 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 161 836</b>	<b>19 028 651</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 343	5 493
Övriga fordringar	Not 11	36 388	13 156
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	429 739	409 542
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>468 470</b>	<b>428 190</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	3 381 407	3 224 698
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 381 407</b>	<b>3 224 698</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 849 876</b>	<b>3 652 889</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>22 011 712</b>	<b>22 681 540</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	632 267	632 267
Fond för yttre underhåll	1 543 909	1 781 908
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 176 176</b>	<b>2 414 175</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	3 110 138	8 273 177
Årets resultat	46 557	-5 401 037
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>3 156 695</b>	<b>2 872 140</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>5 332 872</b>	<b>5 286 315</b>
<b>SKULDER</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	14 925 451
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 925 451</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14	775 000
Leverantörsskulder		314 905
Skatteskulder		19 446
Övriga skulder	Not 15	13 839
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	630 199
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 753 389</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>22 011 712</b>	<b>22 681 540</b>


# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	60	2019
<i>Standardförbättringar</i>			
Ombyggnad, fönster, hissar mm.	Linjär	30	2022
Individuell mätning (IMD)	Linjär	15	2025
Solfångare	Linjär	30	2040
Stambyte	Linjär	50	2055
Tak	Linjär	50	2060

 Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

### Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 892 280	4 892 280
Hyror, bostäder	11 772	11 772
Hyror, lokaler	270 126	269 373
Hyror, garage	57 468	58 456
Hyror, p-platser	124 750	122 992
Hyes- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 369	-7 096
Hyes- och avgiftsbortfall, garage	0	-988
Hyes- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 847	-105
Bränsleavgifter, bostäder	5 100	5 100
Elavgifter	268 539	261 510
Debiterad fastighetsskatt	6 246	4 620
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 628 065</b>	<b>5 617 914</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Kabel-tv-avgifter	115 200	115 200
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	36 869	14 073
Fakturerade kostnader	3 020	6 089
Övernattningsslägenhet	1 800	900
Övriga rörelseintäkter	44 227	40 695
Försäkringsersättningar	109 756	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>310 872</b>	<b>176 957</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-807 999	-6 437 500
Reparationer	-516 918	-174 223
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-217 281	-210 573
Försäkringspremier	-152 912	-140 426
Kabel- och digital-TV	-119 495	-116 938
Återbäring från Riksbyggen	0	13 200
Obligatoriska besiktningar	-39 900	-17 186
Bevakningskostnader	-9 640	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-16 152	-18 073
Snö- och halkbekämpning	-1 740	-14 300
Förbrukningsinventarier	-26 673	-16 070
Vatten	-273 658	-251 272
Fastighetsel	-485 871	-512 413
Uppvärmning	-898 047	-964 794
Sophantering och återvinning	-156 172	-133 823
Förvaltningsarvode drift	-494	0
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-3 722 952</b>	<b>-8 994 393</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-801 836	-795 377
IT-kostnader	-13 227	-14 163
Arvode, yrkesrevisorer	-20 780	-23 687
Övriga förvaltningskostnader	-11 249	-11 005
Kreditupplysningar	-3 102	-7 875
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-35 970	-20 636
Telefon och porto	-5 633	-12 559
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-504	0
Medlems- och föreningsavgifter	-9 675	-9 675
Bankkostnader	-1 548	-1 550
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-903 523</b>	<b>-896 528</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Lön till kollektivanställda	-98 582	-79 027
Styrelsearvoden	-47 380	-60 850
Sammanträdesarvoden	-35 750	-52 164
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 920	-10 920
Pensionskostnader	-570	-813
Sociala kostnader	-33 059	-44 720
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-225 261</b>	<b>-248 494</b>

*Föreningen har inga anställda, enbart arvoderad personal*

**Not 7 Avskrivning av materiella anläggningstillgångar**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	0	-147 559
Avskrivningar Standardförbättringar	-866 815	-866 815
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-866 815</b>	<b>-1 014 375</b>

**Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	9 942	41 612
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	243	414
Utdelning andelar Riksbyggens Intresseförening	0	108 384
<b>Summa ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>10 185</b>	<b>150 410</b>



**Not 9 Byggnader och mark**  
 Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	6 473 000	6 473 000
Mark	350 000	350 000
Standardförbättringar	31 998 596	31 998 596
	<b>38 821 596</b>	<b>38 821 596</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>38 821 596</b>	<b>38 821 596</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-6 473 000	-6 325 440
Standardförbättringar	-14 448 945	-13 582 130
	<b>-20 921 945</b>	<b>-19 907 570</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	0	-147 559
Årets avskrivning standardförbättringar	-866 815	-866 815
	<b>-866 815</b>	<b>-1 014 374</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-21 788 760</b>	<b>-20 921 944</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>17 032 836</b>	<b>17 899 651</b>

**Varav**

Byggnader	0	0
Mark	350 000	350 000
Standardförbättringar	16 682 836	17 549 651

**Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav**

	2020-06-30	2019-06-30
2258 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	1 129 000	1 129 000
<b>Summa långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>1 129 000</b>	<b>1 129 000</b>

**Not 11 Övriga fordringar**

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	36 388	13 156
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>36 388</b>	<b>13 156</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteutgifter	2 820	16 077
Förutbetalda försäkringspremier	77 121	75 791
Förutbetalda driftkostnader	29 880	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	201 221	199 697
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 697	29 977
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	88 000	88 000
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>429 739</b>	<b>409 542</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	0	1 826 649
Transaktionskonto Swedbank	3 381 407	1 398 050
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 381 407</b>	<b>3 224 698</b>

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	15 700 451	16 468 391
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-775 000	-767 940
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>14 925 451</b>	<b>15 700 451</b>


Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	1,26%	2020-09-30	4 544 415	0	4 544 415
STADSHYPOTEK	0,84%	2020-10-30	1 892 500	40 000	1 852 500
STADSHYPOTEK	1,18%	2021-09-01	2 386 912	0	2 386 912
STADSHYPOTEK	1,34%	2022-09-01	2 770 650	28 200	2 742 450
STADSHYPOTEK	1,27%	2023-09-01	1 911 414	449 740	1 461 674
STADSHYPOTEK	0,96%	2024-09-01	2 962 500	250 000	2 712 500
<b>Summa</b>			<b>16 468 391</b>	<b>767 940</b>	<b>15 700 451</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 775 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 100 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 11 825 451 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

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

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

**Not 15 Övriga skulder**

	2020-06-30	2019-06-30
Skuld för moms	5 440	3 828
Skuld sociala avgifter och skatter	5 365	827
Avräkning hyror och avgifter	2 760	660
Oidentifierade betalningar	275	2 027
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>13 839</b>	<b>7 341</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna sociala avgifter	18 000	18 000
Upplupna räntekostnader	11 430	11 435
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	7 154	0
Upplupna elkostnader	33 210	36 824
Upplupna värmekostnader	12 547	12 033
Upplupna kostnader för renhållning	3 501	0
Upplupna revisionsarvoden	20 000	18 700
Upplupna styrelsearvoden	55 800	54 920
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 675	9 675
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	458 882	407 401
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>630 199</b>	<b>568 988</b>

**Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

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


	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	24 794 000	24 794 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga






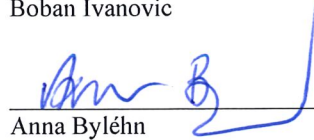
Styrelsens underskrifter

Norrköping 200907  
Ort och datum

  
Rolf Björk

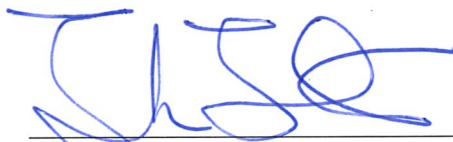
  
Boban Ivanovic

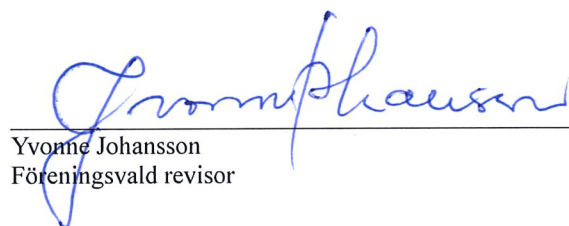
  
Josefin Kjellander

  
Anna Byléhn

  
Maria Berger

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 september 2020

  
KPMG AB  
Johan Hedbäck  
Auktoriserad revisor

  
Yvonne Johansson  
Föreningsvald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 7, org. nr 725000-3725

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 7 för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 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 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 7 för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättnings skyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättnings skyldighet 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 revisions sed 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 15 september 2020

KPMG AB



Johan Hedbäck

Auktoriserad revisor



Yvonne Johansson

Förtroendevald revisor