

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Norrköpingshus nr 7
Org nr: 725000-3725

2020-07-01 – 2021-06-30



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Norrköpingshus
nr 7 får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret
2020-07-01 till 2021-06-30

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.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 220% till 79%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 220% till 256%.

I resultatet ingår avskrivningar med 867 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 631 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 278 m², 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 m²

Total lokalarea 1 129 m²

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/Tele 2

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 335 tkr och planerat underhåll för 216 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 5 829 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 583 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 614 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Tvättstugeutrustning	2012/2013
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2012/2013
Tvättstugeutrustning	2014/2015
Tvättstugeutrustning	2015/2016
Tvättstugeutrustning	2016/2017
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
Entré till miljörum	2019/2020
Ny tvättmaskin	2019/2020
Hissar	2019/2020

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte värmepump UC	41 805
Målningsarbete golv i korridor och torkrum	90 625
Torktumlare	51 802
Installation luft/vatten pump	31 758

JCH

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rolf Björk	Ordförande	2021
Boban Ivanovic	Vice ordförande	2022
Anna Byléhn*	Ledamot	2021
Ann-Charlotte Jönsson	Ledamot	2022
Maria Berger	Ledamot Riksbyggen	

*avgått på styrelsemöte 210208

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Efrain Guerrero	Suppleant	2022
Carina Sjögren	Sekreterare	2021
Ros-Marie Makdessi	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Yvonne Johansson	Föreningsvald revisor
KPMG AB	Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter

Vakant
KPMG AB

Valberedning

Ramona Johansson	Sammanställande
Maria Stenqvist	

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

Medlemsinformation


Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 170 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.

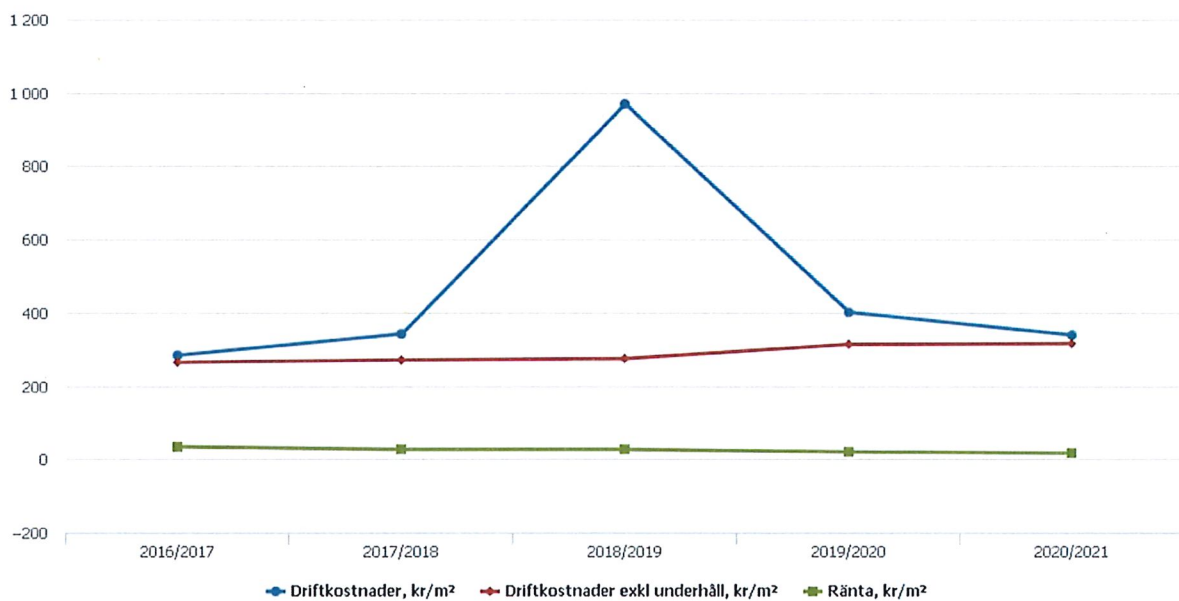
Årsavgiften för 2020/2021 uppgick i genomsnitt till 600 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 18 st.)

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	5 581	5 628	5 618	5 581	5 553
Balansomslutning	22 117	22 012	22 682	28 923	29 073
Soliditet %	28	24	23	37	35
Likviditet exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	256	220	216	538	577
Likviditet inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	79	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	600	600	600	600	600
Driftkostnader, kr/m ²	339	401	969	342	284
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	316	314	275	271	265
Ränta, kr/m ²	17	20	27	27	34
Underhållsfond, kr/m ²	209	166	192	837	836
Lån, kr/m ²	1 605	1 690	1 773	1 867	1 946



Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea som beräkningsgrund.

Driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² 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	1 543 909	3 110 138	46 557
Disposition enl. årsstämmobeslut			46 557	-46 557
Reservering underhållsfond		614 000	-614 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-215 990	215 990	
Årets resultat				763 879
Vid årets slut	632 267	1 941 919	2 758 685	763 879

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 156 695
Årets resultat	763 879
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-614 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	215 990
Summa	3 522 564

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 3 522 564

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2020-07-01	2019-07-01
		2021-06-30	2020-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 581 169	5 628 065
Övriga rörelseintäkter	Not 3	388 888	310 872
Summa rörelseintäkter		5 970 057	5 938 937
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 150 439	-3 722 952
Övriga externa kostnader	Not 5	-912 004	-903 523
Personalkostnader	Not 6	-231 112	-225 261
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-866 815	-866 815
Summa rörelsekostnader		-5 160 370	-5 718 551
Rörelseresultat		809 687	220 386
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	115 902	10 185
Räntekostnader och liknande resultatposter		-161 710	-184 014
Summa finansiella poster		-45 808	-173 829
Resultat efter finansiella poster		763 879	46 557
Resultat före skatt		763 879	46 557
Årets resultat		763 879	46 557



Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	16 166 021	17 032 836
Summa materiella anläggningstillgångar		16 166 021	17 032 836
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 129 000	1 129 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 129 000	1 129 000
Summa anläggningstillgångar		17 295 021	18 161 836
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	2 343
Övriga fordringar	Not 11	32 950	36 388
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	526 126	429 739
Summa kortfristiga fordringar		559 076	468 470
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	4 263 117	3 381 407
Summa kassa och bank		4 263 117	3 381 407
Summa omsättningstillgångar		4 822 193	3 849 876
Summa tillgångar		22 117 214	22 011 712

Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		632 267	632 267
Fond för yttre underhåll		1 941 920	1 543 909
Summa bundet eget kapital		2 574 187	2 176 176
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 758 685	3 110 138
Årets resultat		763 879	46 557
Summa fritt eget kapital		3 522 564	3 156 695
Summa eget kapital		6 096 751	5 332 872
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	9 935 159	14 925 451
Summa långfristiga skulder		9 935 159	14 925 451
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	4 967 352	775 000
Leverantörsskulder		305 476	314 905
Skatteskulder		19 937	19 446
Övriga skulder	Not 15	4 435	13 839
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	788 104	630 199
Summa kortfristiga skulder		6 085 304	1 753 389
Summa eget kapital och skulder		22 117 214	22 011 712

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020/2021 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

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

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 892 280	4 892 280
Hyror, bostäder	11 772	11 772
Hyror, lokaler	271 812	270 126
Hyror, garage	57 468	57 468
Hyror, p-platser	129 000	124 750
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-6 664	-6 369
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 226	-1 847
Bränsleavgifter, bostäder	5 100	5 100
Elavgifter	217 915	268 539
Debiterad fastighetskatt-	5 712	6 246
Summa nettoomsättning	5 581 169	5 628 065

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Kabel-tv-avgifter	196 480	115 200
Övriga lokalintäkter	1 400	0
Övriga ersättningar	32 077	39 169
Fakturerade kostnader	900	2 520
Övriga rörelseintäkter	54 820	44 227
Försäkringsersättningar	93 611	109 756
Återbäring från Riksbyggen	9 600	0
Summa övriga rörelseintäkter	388 888	310 872

Not 4 Driftskostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Underhåll	-215 990	-807 999
Reparationer	-334 895	-516 918
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-221 151	-217 281
Försäkringspremier	-162 914	-152 912
Kabel- och digital-TV	-194 661	-119 495
Obligatoriska besiktningar	-98 731	-39 900
Bevakningskostnader	-2 050	-9 640
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-16 152
Snö- och halkbekämpning	-13 838	-1 740
Förbrukningsinventarier	-21 962	-26 673
Vatten	-301 570	-273 658
Fastighetsel	-437 910	-485 871
Uppvärmning	-975 015	-898 047
Sophantering och återvinning	-153 161	-156 172
Förvaltningsarvode drift	-16 591	-494
Summa driftskostnader	-3 150 439	-3 722 952

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Förvaltningsarvode administration	-804 884	-801 836
IT-kostnader	-5 316	-13 227
Arvode, yrkesrevisorer	-21 349	-20 780
Övriga förvaltningskostnader	-21 152	-11 249
Kreditupplysningar	-1 911	-3 102
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-45 265	-35 970
Kontorsmateriel	-836	0
Telefon och porto	0	-5 633
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-118	-504
Medlems- och föreningsavgifter	-9 675	-9 675
Bankkostnader	-1 497	-1 548
Summa övriga externa kostnader	-912 004	-903 523

Not 6 Personalkostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Lön till kollektivanställda	-92 333	-98 582
Styrelsearvoden	-47 300	-47 380
Sammanträdesarvoden	-44 850	-35 750
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 150	-9 920
Pensionskostnader	-2 421	-570
Övriga personalkostnader	-300	0
Sociala kostnader	-34 758	-33 059
Summa personalkostnader	-231 112	-225 261

Föreningen har inga anställda, enbart arvoderad personal

**Not 7 Avskrivningar av materiella-
anläggningstillgångar**

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Avskrivningar Standardförbättringar	-866 815	-866 815
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-866 815	-866 815

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Utdelning andelar Riksbyggens Intresseförening	108 384	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	7 269	9 942
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	249	243
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	115 902	10 185

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
Vid årets början		
Byggnader	6 473 000	6 473 000
Mark	350 000	350 000
Standardförbättringar	31 998 596	31 998 596
	38 821 596	38 821 596
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	38 821 596	38 821 596

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-6 473 000	-6 473 000
Standardförbättringar	-15 315 760	-14 448 945
	-21 788 760	-20 921 945

Årets avskrivningar

Årets avskrivning standardförbättringar	-866 815	-866 815
	-866 815	-866 815

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-22 655 575	-21 788 760
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	16 166 021	17 032 836
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	0	0
Mark	350 000	350 000
Standardförbättringar	15 816 021	16 682 836

Taxeringsvärden

Bostäder	121 000 000	121 000 000
Lokaler	3 294 000	3 294 000

Totalt taxeringsvärde

	124 294 000	124 294 000
--	--------------------	--------------------

<i>varav byggnader</i>	72 706 000	72 706 000
------------------------	------------	------------

<i>varav mark</i>	51 588 000	51 588 000
-------------------	------------	------------



Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

	2021-06-30	2020-06-30
2258 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	1 129 000	1 129 000
Summa långfristiga värdepappersinnehav	1 129 000	1 129 000

Not 11 Övriga fordringar

	2021-06-30	2020-06-30
Skattekonto	32 950	36 388
Summa övriga fordringar	32 950	36 388

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna ränteintäkter	4 224	2 820
Förutbetalda försäkringspremier	90 032	77 121
Förutbetalda driftkostnader	31 230	29 880
Förutbetalt förvaltningsarvode	194 797	201 221
Förutbetald kabel-tv-avgift	59 548	30 697
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	146 295	88 000
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	526 126	429 739

Not 13 Kassa och bank

	2021-06-30	2020-06-30
Bankmedel	2 705 865	0
Transaktionskonto	1 557 253	3 381 407
Summa kassa och bank	4 263 117	3 381 407



Not 14 Skulder till kreditinstitut

	2021-06-30	2020-06-30
Inteckningslån	14 902 511	15 700 451
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-767 940	-775 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 199 412	-
Långfristig skuld vid årets slut	9 935 159	14 925 451

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2020-10-30	1 852 500	-1 832 500	20 000	0
STADSHYPOTEK	1,18%	2021-09-01	2 386 912	0	0	2 386 912
STADSHYPOTEK	0,55%	2021-10-29	0	1 832 500	20 000	1 812 500
STADSHYPOTEK	1,34%	2022-09-01	2 742 450	0	28 200	2 714 250
STADSHYPOTEK	1,27%	2023-09-01	1 461 674	0	449 740	1 011 934
STADSHYPOTEK	0,96%	2024-09-01	2 712 500	0	250 000	2 462 500
STADSHYPOTEK	0,95%	2025-09-30	4 544 415	0	30 000	4 514 415
Summa			15 700 451	0	797 940	14 902 511

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 767 940 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen ska omförhandla lån på totalt 4 199 412 kr, som även dem betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 9 935 159 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. .

Not 15 Övriga skulder

	2021-06-30	2020-06-30
Skuld för moms	-5 513	5 440
Skuld sociala avgifter och skatter	9 419	5 365
Avräkning hyror och avgifter	529	2 760
Oidentifierade betalningar		275
Summa övriga skulder	4 435	13 839



Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna sociala avgifter	18 000	18 000
Upplupna räntekostnader	8 430	11 430
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 284	7 154
Upplupna elkostnader	68 415	33 210
Upplupna värmekostnader	13 978	12 547
Upplupna kostnader för renhållning	3 571	3 501
Upplupna revisionsarvoden	21 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	55 800	55 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	102 387	9 675
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 497	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	491 743	458 882
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	788 104	630 199

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser


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

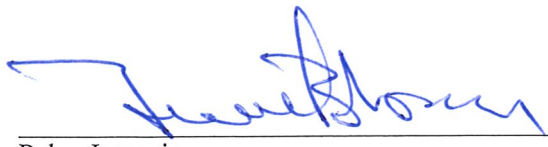
	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsinteckningar	24 794 000	24 794 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

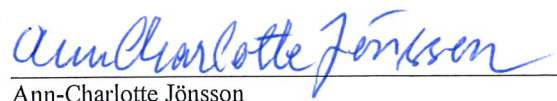


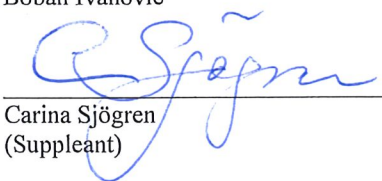
Styrelsens underskrifter

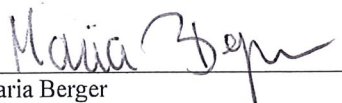
Norrköping 210806
Ort och datum


Rolf Björk



Boban Ivanovic

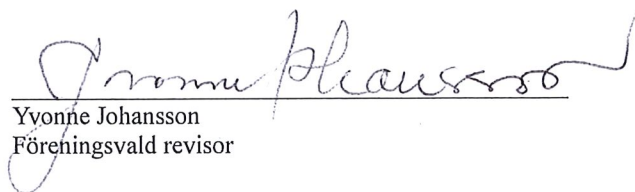

Ann-Charlotte Jönsson


Carina Sjögren
(Suppleant)


Maria Berger

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 september 2021


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 2020-07-01—2021-06-30.

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 2021 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 revisionsd 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 revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

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 revisionsd 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

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 15 september 2021

KPMG AB



Johan Hedbäck

Auktoriserad revisor



Yvonne Johansson

Förtroendevald revisor