

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Norrköpingshus nr 28
Org nr: 716402-5822

2021-07-01 – 2022-06-30



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Norrköpingshus nr 28 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2021-07-01 till 2022-06-30

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.

Föreningen har sitt säte i Norrköping kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år främst p.g.a betydligt högre underhållskostnader. Föreningen har under året utfört underhåll för totalt 3,8 miljoner kronor, dessa underhåll utgörs till mesta dels av kostnader för fönsterbyte på totalt 3,6 miljoner kronor.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 31% till 11%.

Kommande verksamhetsår har föreningen fem 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 216% till 111%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 292 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 974 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 173 m², vilket motsvarar 9,7 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Barken 12 i Norrköpings Kommun. På fastigheten finns byggnader med 135 lägenheter samt 8 uthyrningslokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda mellan 1983-1984. Fastighetens adress är Luntgatan 8,10 och 12 samt Sandgatan 22 och 24 i Norrköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

N

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
4	50	59	16	6	135
Antal lokaler: 8		Antal garage: 54	Antal förråd: 38		Förskola: 1

Total bostadsarea 10 318 m²

Total lokalarea 1 714 m²

Årets taxeringsvärde 172 905 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 160 859 000 kr

Riksbyggens kontor i Norrköping har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	FF Fastighetsservice AB
Hisservice	Nordisk Hiss AB
Bredband, kabel-tv, telefoni	Telia AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 355 tkr och planerat underhåll för 3 821 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i mars 2022 och visar på ett underhållsbehov på 1 307 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 248 tkr.

N

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Beskrivning	
Lokaler	2017/2018
Gemensamma utrymmen (Isolering miljörum, torkskåp)	2017/2018
Stambyte (lgh 29, 31, 33, 35 & 37)	2017/2018
Värme (Prognosstyrning)	2017/2018
Ventilationsaggregat	2017/2018
Hissar	2017/2018
Utomhusbelysning	2017/2018
Markytor (Lekplatser)	2017/2018
Dörrar	2018/2019
Låssystem	2018/2019
Byte radiatorer	2018/2019
Tvättmaskiner	2018/2019
Översyn tak samt byte takpannor	2018/2019
Lokaler	2019/2020
Målning trapphus och dörrar	2019/2020
Byte av elcentral	2019/2020
Gemensamma utrymmen (garage och tvättstuga)	2019/2020
Låssystem	2019/2020
Avloppsluftning	2019/2020
Dörrar	2019/2020
Lekplats	2019/2020
Byte elcentral - MyWay	2020/2021
Garageport	2020/2021
Slipning golv i soprum	2020/2021
Akustikplattor och tavlor i trapphus	2020/2021
Staket innergård	2020/2021

Årets utförda underhåll	Belopp
Beskrivning	
Armatur	40 688
Säkerhetsdörrar	44 469
Aggregat, lokal	94 000
Fönster	3 641 727

Planerat underhåll	År	Belopp
Beskrivning		
Målning eller rep av takkupor	2022/2023	600 tkr
Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning		

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per Undén	Ordförande	2022
Niklas Levander	Vice ordförande	2022
Suzana Petrovic	Sekreterare	2023
Lars Qvarfordt	Ledamot	2023
Jenny-Ann Edson	Ledamot	2023
Lars Tauberman	Ledamot	2022
Mattias Hallström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Henning Hellstrand	Suppleant	2023
Per Malmström	Suppleant	2022
Alisa Kazlagic	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG AB	Auktoriserad revisor
Tommy Johansson	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Hans-Göran Svensson

Valberedning

Hannah Malzoff, sammankallande
 Anders Cedgren
 Yvonne Karlsson

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

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under verksamhetsåret togs gemensam el med IMD (Individuell Mätning och Debitering) i drift. Det innebär att föreningen köper in all extern el gemensamt samt levererar även solel till medlemmarna som debiteras internt efter använd el till ett av föreningen fastställt pris. Detta innebär en väsentlig besparing för medlemmarna jämfört med tidigare individuella elabonnemang.

Fastighetens fönster var i behov av renovering och ett projekt genomfördes där olika alternativ jämfördes och offerter togs in. Föreningen valde det mest kostnadseffektiva och bästa miljömässiga alternativet: ytterbågar och glas bytes ut mot nya i aluminium medan innerbågarna behövs. Kostnaden var på 4,4 miljoner varav 3,6 betalades under verksamhetsåret. Det togs ur egen kassa utan nya lån och det förklarar varför det inte var något överskott under 2021/2022.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 183 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-07-01 då den sänktes med 10 %.

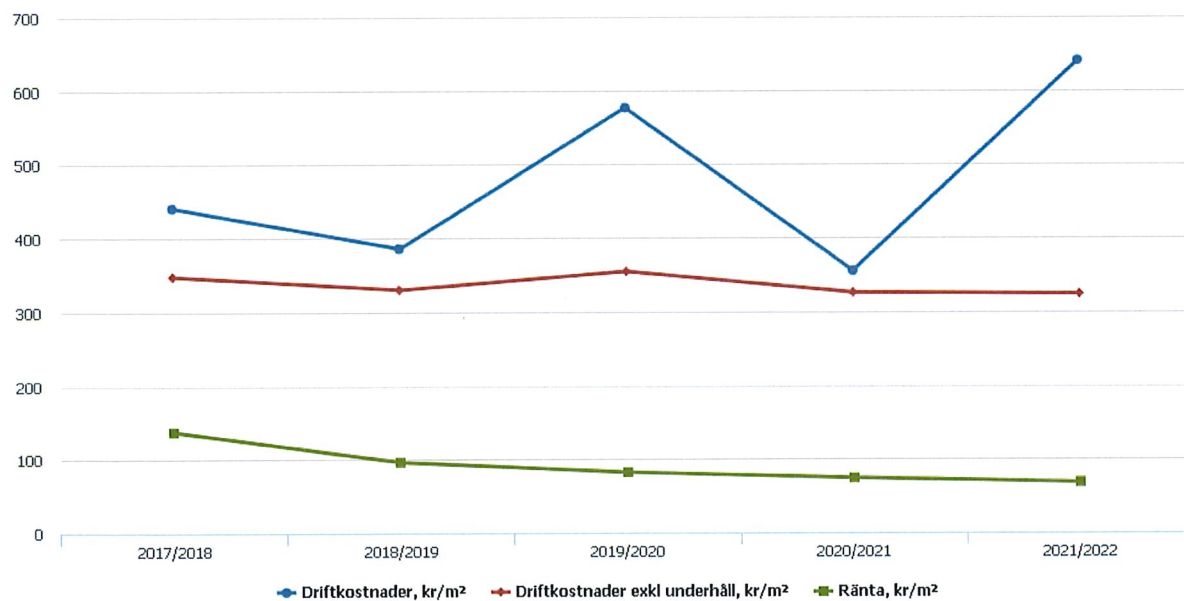
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2021/2022 uppgick i genomsnitt till 734 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 23 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 21 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	9 633	9 246	9 254	9 256	9 266
Resultat efter finansiella poster	-318	4 560	1 310	2 630	2 870
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	104	103	100	100	98
Balansomslutning	93 472	96 761	93 192	96 500	96 768
Soliditet %	42	41	38	35	32
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	111	216	33	195	140
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	11	31	-	-	-
Driftkostnader, kr/m ²	641	356	577	386	441
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	324	326	355	330	348
Ränta, kr/m ²	68	74	82	96	137
Underhållsfond, kr/m ²	90	138	65	187	144
Lån, kr/m ²	4 286	4 635	4 734	5 082	5 268



Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor och lokalareor som beräkningsgrund.

N

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 067 560	23 322 000	1 659 064	7 077 366	4 560 472
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			2 000 000	-2 000 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut				4 560 472	-4 560 472
Reservering underhållsfond			1 248 000	-1 248 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-3 820 884	3 820 884	
Årets resultat					-317 913
Vid årets slut	3 067 560	23 322 000	1 086 180	12 210 722	-317 913

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	11 637 837
Extra avsättning enligt stämmobeslut	-2 000 000
Årets resultat	-317 913
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 248 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 820 884
Summa	11 892 808

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

11 892 808

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

N

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 633 284	9 245 807
Övriga rörelseintäkter	Not 3	475 190	2 243 098
Summa rörelseintäkter		10 108 474	11 488 905
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 718 097	-4 278 954
Övriga externa kostnader	Not 5	-454 630	-355 710
Personalkostnader	Not 6	-163 993	-150 085
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 291 793	-1 279 717
Summa rörelsekostnader		-9 628 513	-6 064 466
Rörelseresultat		479 961	5 424 440
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	21 088	20 763
Räntekostnader		-818 962	-884 731
Summa finansiella poster		-797 874	-863 968
Resultat efter finansiella poster		-317 913	4 560 472
Resultat före skatt		-317 913	4 560 472
Årets resultat		-317 913	4 560 472

N

Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	87 733 283	88 891 863
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	2 069 415	2 170 304
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	0	105 375
Summa materiella anläggningstillgångar		89 802 698	91 167 541
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	202 500	202 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		202 500	202 500
Summa anläggningstillgångar		90 005 198	91 370 041
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		13 901	0
Övriga fordringar	Not 13	86 460	99
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	422 557	1 559 955
Summa kortfristiga fordringar		522 918	1 560 054
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 944 194	3 831 135
Summa kassa och bank		2 944 194	3 831 135
Summa omsättningstillgångar		3 467 113	5 391 189
Summa tillgångar		93 472 311	96 761 230

N

Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 067 560	3 067 560
Uppskrivningsfond		23 322 000	23 322 000
Fond för yttre underhåll		1 086 180	1 659 064
Summa bundet eget kapital		27 475 740	28 048 624
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		12 210 721	7 077 366
Årets resultat		-317 913	4 560 472
Summa fritt eget kapital		11 892 808	11 637 837
Summa eget kapital		39 368 548	39 686 461
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	22 401 789	39 413 966
Summa långfristiga skulder		22 401 789	39 413 966
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	29 168 901	16 353 882
Leverantörsskulder		1 201 992	128 843
Skatteskulder		10 184	24 309
Övriga skulder	Not 17	71 154	139 082
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 249 742	1 014 688
Summa kortfristiga skulder		31 701 973	17 660 803
Summa eget kapital och skulder		93 472 311	96 761 230

N

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2082
<i>Standardförbättringar</i>			
Motorstyrning grind	Linjär	5	Färdigavskriven
Installation av varmvatten	Linjär	10	2025
Takrenovering	Linjär	30	2044
Prognosstyrning UC	Linjär	10	2026
Isolering	Linjär	20	2036
Ventilation lokaler	Linjär	30	2046
Låssystem	Linjär	10	2028
<i>Inventarier, installationer</i>			
Grindar	Linjär	10	Färdigavskriven
Kameraövervakning	Linjär	5	Färdigavskriven
Övervakning ventilation	Linjär	5	Färdigavskriven
Grindar	Linjär	20	2028
Bokningssystem	Linjär	5	2024
Solceller	Linjär	30	2051
<i>Markinventarier</i>			
Grillplats	Linjär	10	2027

Mark är inte föremål för avskrivningar.

N

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Årsavgifter, bostäder	7 569 636	7 527 096
Hyror, bostäder	0	71 898
Hyror, lokaler	1 381 046	1 357 036
Hyror, garage	255 000	255 001
Hyror, p-platser	7 200	7 200
Hyror, övriga	67 420	66 396
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-23 900
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-8 620	-7 920
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 000	-875
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 400	-2 400
Rabatter	0	-93 737
Bränsleavgifter, bostäder	29 856	29 856
Elavgifter	276 990	0
Debiterad fastighetsskatt-	60 156	60 156
Summa nettoomsättning	9 633 284	9 245 807

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Kabel-tv-avgifter	284 350	284 175
Övriga avgifter	900	0
Övriga ersättningar	127 520	117 175
Fakturerade kostnader	1 594	4 845
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	1 450 000
Erhållna bidrag	0	109 001
Övriga rörelseintäkter	60 827	78 222
Försäkringsersättningar	0	199 681
Summa övriga rörelseintäkter	475 190	2 243 098

Y

Not 4 Driftskostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Underhåll	-3 820 884	-359 053
Reparationer	-355 121	-947 240
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-304 115	-295 555
Försäkringspremier	-294 019	-264 313
Kabel- och digital-TV	-298 737	-265 085
Återbäring från Riksbyggen	3 400	2 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-15 095	-9 269
Serviceavtal	-17 412	-20 021
Sotning	-2 252	-15 728
Obligatoriska besiktningar	-76 881	-43 865
Bevakningskostnader	-3 788	-4 906
Snö- och halkbekämpning	-16 450	-14 905
Förbrukningsinventarier	-65 686	-9 633
Vatten	-463 319	-474 923
Fastighetsel	-566 830	-184 764
Uppvärmning	-865 596	-791 147
Sophantering och återvinning	-247 185	-224 851
Förvaltningsarvode drift	-308 128	-356 296
Summa driftskostnader	-7 718 097	-4 278 954

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Förvaltningsarvode administration	-252 468	-219 515
IT-kostnader	-34 945	-30 353
Arvode, yrkesrevisorer	-21 903	-21 102
Övriga förvaltningskostnader	-73 395	-26 088
Kreditupplysningar	-54	-671
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-59 378	-45 992
Telefon och porto	0	-100
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-112	-63
Serviceavgifter	-10 275	-10 275
Bankkostnader	-2 100	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-454 630	-355 710



Not 6 Personalkostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Styrelsearvoden	-110 893	-108 617
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-15 929	-13 441
Sociala kostnader	-37 171	-28 027
Summa personalkostnader	-163 993	-150 085

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Avskrivning Byggnader	-979 527	-979 527
Avskrivning Markinventarier	-19 263	-19 263
Avskrivningar tillkommande utgifter	-159 791	-159 791
Avskrivning Maskiner och inventarier	-10 405	-10 405
Avskrivning Installationer	-122 808	-110 732
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 291 793	-1 279 717

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 581	1 242
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	67	81
Andelsutdelning	19 440	19 440
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	21 088	20 763

N

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Byggnader	73 138 000	73 138 000
Mark	3 340 000	3 340 000
Standardförbättringar	3 204 431	3 204 431
Markinventarier	192 625	192 625
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	79 875 056	79 875 056
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-13 355 646	-12 376 119
Standardförbättringar	-872 498	-712 707
Markinventarier	-77 051	-57 788
	-14 305 195	-13 146 614
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-979 527	-979 527
Årets avskrivning standardförbättringar	-159 791	-159 791
Årets avskrivning markinventarier	-19 263	-19 263
	-1 158 581	-1 158 581
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-15 463 776	-14 305 195
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	23 322 000	23 322 000
	23 322 000	23 322 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	87 733 283	88 891 862
Varav		
Byggnader	58 802 828	59 782 354
Mark	26 662 000	26 662 000
Standardförbättringar	2 172 142	2 331 933
Markinventarier	96 313	115 575
Taxeringsvärden		
Bostäder	163 000 000	151 000 000
Lokaler	9 905 000	9 859 000
Totalt taxeringsvärde	172 905 000	160 859 000
<i>varav byggnader</i>	<i>114 800 000</i>	<i>94 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>58 105 000</i>	<i>66 659 000</i>



Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	438 680	438 680
Installationer	2 215 872	153 350
	2 654 552	592 030
Årets anskaffningar		
Omklassificeringar och (installationer)	351 250	2 062 522
Statligt stöd för solceller	-318 926	
	32 324	2 062 522
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 686 876	2 654 552
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-365 849	-355 444
Installationer	-118 399	-7 667
	-484 248	-363 111
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-10 405	-10 405
Installationer	-122 808	-110 732
	-133 213	-121 137
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-376 254	-365 849
Installationer	-241 207	-118 399
	-617 461	-484 248
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-617 461	-484 248
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 069 415	2 170 304
Varav		
Inventarier och verktyg	62 427	72 831
Installationer	2 006 987	2 097 473

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Solceller och IMD	105 375	2 198 979
	105 375	2 198 979
Årets anskaffningar		
Solceller och IMD	245 875	331 427
Statligt stöd	0	-362 510
Omklassificeringar	- 351 250	-2 062 522
Vid årets slut	0	105 375



Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

	2022-06-30	2021-06-30
405 Garantikapitalbevis á 500kr i Intresseföreningen	202 500	202 500
Summa långfristiga värdepappersinnehav	202 500	202 500

Not 13 Övriga fordringar

	2022-06-30	2021-06-30
Skattekonto	86 460	99
Summa övriga fordringar	86 460	99

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna ränteintäkter	119	751
Förutbetalda försäkringspremier	147 176	146 843
Förutbetalt förvaltningsarvode	43 227	16 823
Förutbetald kabel-tv-avgift	73 740	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	750	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	157 545	1 395 539
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	422 557	1 559 955

Not 15 Kassa och bank

	2022-06-30	2021-06-30
Bankmedel	7 043	504 830
Transaktionskonto	2 937 151	3 326 305
Summa kassa och bank	2 944 194	3 831 135

N

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-06-30	2021-06-30
Inteckningslån	51 570 690	55 767 848
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-584 420	-1 184 420
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder	-28 584 481	-15 169 462
Långfristig skuld vid årets slut	22 401 789	39 413 966

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,10%	2022-09-01	7 302 653	0	600 000	6 702 653
STADSHYPOTEK	0,88%	2022-09-05	2 771 567	0	0	2 771 567
STADSHYPOTEK	0,51%	2022-10-04	2 450 203	0	0	2 450 203
STADSHYPOTEK	0,70%	2022-10-31	2 547 692	0	12 738	2 534 954
STADSHYPOTEK	2,64%	2023-06-30	14 125 104	0	0	14 125 104
STADSHYPOTEK	1,06%	2024-06-30	6 137 428	0	0	6 137 428
STADSHYPOTEK	1,92%	2024-09-01	6 840 789	0	200 000	6 640 789
STADSHYPOTEK	1,16%	2025-06-01	4 462 500	0	0	4 462 500
STADSHYPOTEK	2,32%	2025-09-01	1 729 912	0	384 420	1 345 492
STADSHYPOTEK	0,89%	2026-09-01	7 400 000	0	3 000 000	4 400 000
Summa			55 767 848	0	4 197 158	51 570 690

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 584 420 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen ska omförhandla fem lån på totalt 28 584 481 kr, som även dem betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 22 401 789 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 17 Övriga skulder

	2022-06-30	2021-06-30
Mottagna depositioner	31 500	31 500
Skuld för moms	39 410	44 694
Skuld sociala avgifter och skatter	244	62 011
Skulder för löneavdrag	0	-1 060
Kund- avgifts- och hyresfordringar	0	1 937
Summa övriga skulder	71 154	139 082

N

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna löner	110 893	0
Upplupna sociala avgifter	33 000	0
Upplupna räntekostnader	104 907	114 442
Upplupna elkostnader	47 191	9 262
Upplupna värmekostnader	39 963	18 220
Upplupna kostnader för renhållning	7 139	3 858
Upplupna revisionsarvoden	21 820	21 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32 727	46 225
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	852 101	801 681
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 249 742	1 014 688

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-06-30	2021-06-30
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckning	84 434 000	84 434 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

9

Styrelsens underskrifter

Norrköping 2022-10-18

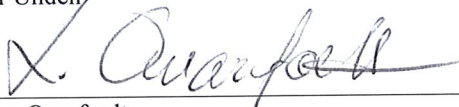
Ort och datum



Per Undén



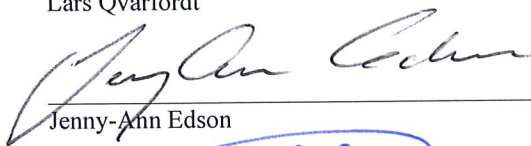
Niklas Levander



Lars Qvarfordt



Suzana Petrovic



Jenny-Ann Edson



Lars Tauberman



Mattias Hallström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-10-28



KPMG AB
Niklas Jansson
Auktoriserad revisor



Tommy Johansson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 28, org. nr 716402-5822

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 28 för räkenskapsåret 2021-07-01—2022-06-30.

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 2022 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utvärderar, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

N

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.

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.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande 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.

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 28 oktober 2022

KPMG AB



Niklas Jansson
Auktoriserad revisor



Tommy Johansson
Förtroendevald revisor