

# Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Norrköpingshus nr 34  
Org nr: 716402-6267

2021-07-01 – 2022-06-30



---

# Innehållsförteckning

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



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening  
Norrköpingshus nr 34 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
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 ca 432 tkr bättre än föregående år. Detta beror bl.a. på att föreningen i år inte har några underhållskostnader, att vattenkostnaden är betydligt lägre än föregående år. Lägre räntekostnader är också en bidragande orsak till det bättre resultatet.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 14% till 18%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 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 255% till 277%.

I resultatet ingår avskrivningar med 675 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 195 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Mjölbaggen 2, Sköldbaggan 1, Snytbaggen 1 i Norrköpings Kommun. På fastigheterna finns byggnader med 61 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastigheternas adress är Ånestadsgatan 229-351 i Norrköping.

Mjölbaggen 2	Ånestadsgatan 229-279
Snytbaggen 1	Ånestadsgatan 289-323
Sköldbaggan 1	Ånestadsgatan 325-351

Årets Taxeringsvärde 83 203 000 kr  
Föregående års Taxeringsvärde 83 203 000 kr

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



**Lägenhetsfördelning**

3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
12	37	12	61

**Dessutom tillkommer**

Lokaler	Garage
1	61

Total bostadsarea 6 602 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 80 m<sup>2</sup>

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

**Föreningen har ingått följande avtal**

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
ComHem AB	TV, bredband och telefoni
Garageportexperten	Garageportar
SunSAFE	Service ytterdörrar

**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 446 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 8 373 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 837 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 631 tkr vilket motsvarar den rekommenderade avsättningen.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>
Byte av Minimaster	2009/2010
Målning av fasader	2012/2013
Byte av garageportar	2013/2014
Spolning av samtliga stammar	2015/2016
Byte av värmväxlare och styrutrustning	2015/2016
Gatubelysning	2018/2019
Dörrar och lås	2018/2019
Ventilationskostnader	2018/2019
Dörrbyten och kodlås	2019/2020
Grön-Fri behandling	2020/2021
Byte takfönster	2020/2021
Målning staket	2020/2021

**Planerat underhåll**

	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Diverse utvändiga målningsarbeten, byte av utrustning i lokal, arbeten i bastu mm	2022/2023	379 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>
Therese Moqvist	Ordförande	2022
Helena Danielsson	Sekreterare	2023
Patrik Arvidsson	Vice ordförande	2023
Åsa Bleckert	Ledamot	2022
Filip Demir	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Christer Askhed	Suppleant	2022
Håkan Lundholm	Suppleant	2022
Katarina Häggblad	Suppleant	2023
Alisa Kazlagic	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisor
Alfonso Corvera Chavez	Förtroendevald revisor

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisor
Ann-Charlotte Malm	Förtroendevald revisor

<b>Valberedning</b>
Bo Häggblad
Håkan Gredin, sammankallande

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 107 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-07-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2021/2022 uppgick i genomsnitt till 717 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

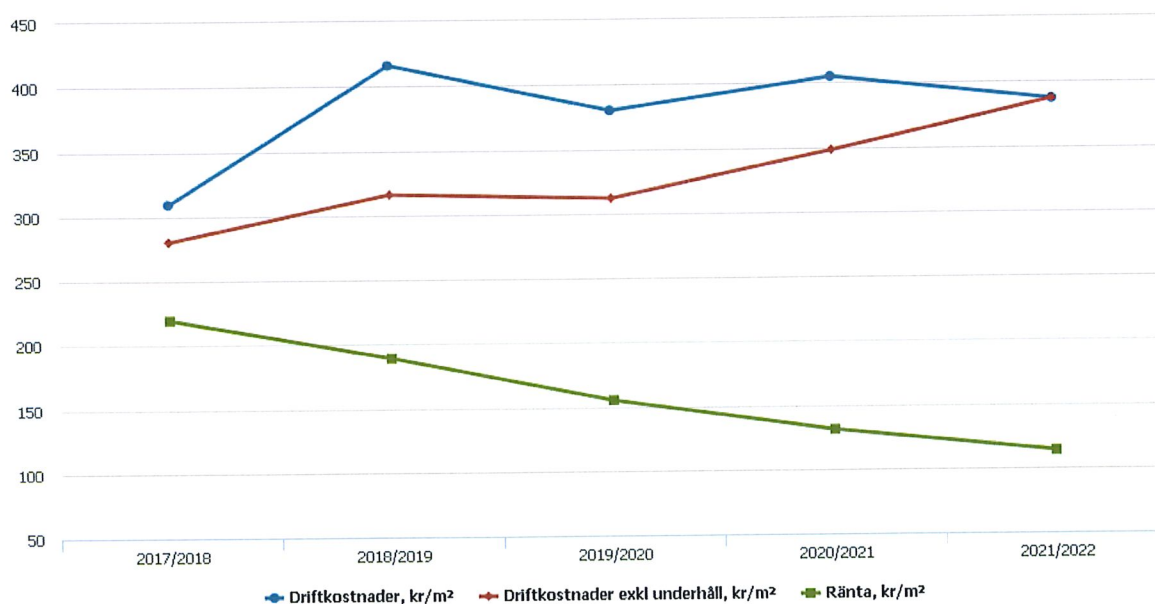


## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	4 922	4 725	4 721	4 925	4 923
Resultat efter finansiella poster	520	88	48	-197	310
Balansomslutning	64 191	64 110	65 731	66 620	66 938
Soliditet %	27	26	25	25	25
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	277	255	271	212	246
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	18	14	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup> *)	717	717	717	717	717
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	387	405	380	416	309
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	387	348	312	316	280
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	114	131	155	189	219
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	502	408	395	394	426
Lån, kr/m <sup>2</sup>	6 910	6 980	7 229	7 298	7 360

\*)

Utgående genomsnittlig avgift enligt budget är 717 kr per kvadratmeter. Efter styrelsebeslut har det under de senaste åren givits en avgiftsrabatt en gång per år. Detta medför att det genomsnittliga årsavgiftsuttaget efter rabatten är 687 kr per kvm till och med verksamhetsåret 2020/2021..



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

5

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	13 570 994	2 724 691	204 952	87 761
Disposition enl. årsstämmobeslut			87 761	-87 761
Reservering underhållsfond		631 000	-631 000	
Årets resultat				519 594
<b>Vid årets slut</b>	<b>13 570 994</b>	<b>3 355 691</b>	<b>-338 287</b>	<b>519 594</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	292 713
Årets resultat	519 594
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-631 000
<b>Summa</b>	<b>181 307</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>181 307</b>
--	----------------

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 922 211	4 725 541
Övriga rörelseintäkter	Not 3	184 445	190 439
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 106 656</b>	<b>4 915 980</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 588 358	-2 705 484
Övriga externa kostnader	Not 5	-433 300	-403 336
Personalkostnader	Not 6	-141 513	-151 243
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-674 976	-713 376
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 838 148</b>	<b>-3 973 440</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 268 508</b>	<b>942 541</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	Not 8	15 831	17 467
Räntekostnader	Not 9	-764 745	-872 246
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-748 914</b>	<b>-854 780</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>519 594</b>	<b>87 761</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>519 594</b>	<b>87 761</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>519 594</b>	<b>87 761</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	60 417 448	61 086 925
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	60 500	66 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>60 477 948</b>	<b>61 152 925</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	91 500	91 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>91 500</b>	<b>91 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>60 569 448</b>	<b>61 244 425</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 441	0
Övriga fordringar	Not 13	38 899	38 923
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	169 549	183 869
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>209 889</b>	<b>222 793</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	3 411 765	2 642 666
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 411 765</b>	<b>2 642 666</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 621 654</b>	<b>2 865 459</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>64 191 102</b>	<b>64 109 884</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		13 570 994	13 570 994
Fond för yttre underhåll		3 355 691	2 724 691
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>16 926 685</b>	<b>16 295 685</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-338 287	204 952
Årets resultat		519 594	87 761
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>181 307</b>	<b>292 713</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>17 107 992</b>	<b>16 588 398</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	26 894 180	27 392 377
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>26 894 180</b>	<b>27 392 377</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	19 279 670	19 245 357
Leverantörsskulder		127 789	153 496
Skatteskulder		67 326	43 986
Övriga skulder	Not 17	56 905	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	657 240	686 270
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 188 930</b>	<b>20 129 109</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>64 191 102</b>	<b>64 109 884</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	120	2112
<i>Standardförbättringar</i>			
Väggmonterade stegar	Linjär	10	2027
Anslutningsavgifter Bredband	Linjär	10	färdigavskriven
<i>Installationer</i>			
Laddstolpar	Linjär	15	2033

Mark är inte föremål för avskrivningar.

M

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	4 736 160	4 538 826
Hyror, garage	181 980	181 980
Elavgifter	4 071	4 735
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 922 211</b>	<b>4 725 541</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Kabel-tv-avgifter	117 120	117 120
Övriga lokalintäkter	4 900	3 900
Övriga ersättningar	10 504	9 708
Övriga rörelseintäkter	60	240
Försäkringsersättningar	51 861	59 471
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>184 445</b>	<b>190 439</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Underhåll	0	-379 476
Reparationer	-446 235	-303 739
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-514 692	-491 660
Försäkringspremier	-104 781	-95 238
Kabel- och digital-TV	-138 187	-137 534
Återbäring från Riksbyggen	5 300	4 500
Serviceavtal	0	-10 294
Snö- och halkbekämpning	-41 945	-18 000
Förbrukningsinventarier	-46 490	-4 406
Vatten	-298 043	-447 394
Fastighetsel	-44 812	-40 353
Uppvärmning	-664 953	-625 849
Sophantering och återvinning	-167 133	-147 987
Förvaltningsarvode drift	-126 387	-8 052
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 588 358</b>	<b>-2 705 484</b>

M

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Förvaltningsarvode administration	-363 601	-355 019
IT-kostnader	-2 844	-2 806
Arvode, yrkesrevisorer	-21 800	-19 325
Övriga förvaltningskostnader	-29 837	-6 744
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 893	-10 437
Medlems- och föreningsavgifter	-4 575	-4 575
Bankkostnader	-2 750	-4 430
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-433 300</b>	<b>-403 336</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Styrelsearvoden	-29 593	-29 593
Sammanträdesarvoden	-52 020	-59 670
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-33 800	-27 053
Pensionskostnader	-1 028	0
Sociala kostnader	-25 073	-34 927
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-141 513</b>	<b>-151 243</b>

*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	-659 399	-659 399
Avskrivning Anslutningsavgifter	0	-38 400
Avskrivningar Standardförbättringar	-10 078	-10 078
Avskrivning Installationer	-5 500	-5 500
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-674 976</b>	<b>-713 376</b>

**Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	7 047	8 683
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	8 784	8 784
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>15 831</b>	<b>17 467</b>



**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-764 735	-872 127
Övriga räntekostnader	-9	-119
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-764 745</b>	<b>-872 246</b>

**Not 10 Byggnader och mark**
**Anskaffningsvärden**

	2022-06-30	2021-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	79 673 598	79 673 598
Mark	1 004 000	1 004 000
Anslutningsavgifter	384 000	384 000
Standardförbättringar	100 775	100 775
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>81 162 373</b>	<b>81 162 373</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**
**Vid årets början**

Byggnader	-7 651 138	-6 991 739
Anslutningsavgifter	-384 000	-345 600
Standardförbättringar	-40 311	-30 233
	<b>-8 075 449</b>	<b>-7 367 572</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-659 399	-659 399
Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	-38 400
Årets avskrivning standardförbättringar	-10 078	-10 078
	<b>-669 477</b>	<b>-707 877</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-8 744 926</b>	<b>-8 075 449</b>
--	-------------------	-------------------

**Akkumulerade upp- och nedskrivningar**

Ingående nedskrivningar	-12 000 000	-12 000 000
	<b>-12 000 000</b>	<b>-12 000 000</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut**
**Varav**

Byggnader	59 363 061	60 022 460
Mark	1 004 000	1 004 000
Anslutningsavgifter	0	0
Standardförbättringar	50 386	60 465



**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
 Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	82 500	82 500
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>82 500</b>	<b>82 500</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-16 500	-11 000
	<b>-16 500</b>	<b>-11 000</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-5 500	-5 500
	<b>-5 500</b>	<b>-5 500</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Installationer	-22 000	-16 500
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-22 000</b>	<b>-16 500</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>60 500</b>	<b>66 000</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	60 500	66 000

**Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav**

	2022-06-30	2021-06-30
114 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen i Norrköping	91 500	91 500
<b>Summa långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>91 500</b>	<b>91 500</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2022-06-30	2021-06-30
Skattekonto	38 315	38 315
Momsfordringar	584	608
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>38 899</b>	<b>38 923</b>



**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna ränteintäkter	3 679	4 283
Förutbetalda försäkringspremier	52 444	52 337
Förutbetalt förvaltningsarvode	78 787	90 144
Förutbetald kabel-tv-avgift	34 639	34 453
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	219
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	2 434
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>169 549</b>	<b>183 869</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2022-06-30	2021-06-30
Bankmedel	2 233 838	2 226 188
Transaktionskonto	1 177 927	416 478
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 411 765</b>	<b>2 642 666</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2022-06-30	2021-06-30
Inteckningslån	46 173 850	46 637 734
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-240 000	-240 000
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-19 039 670	-19 005 357
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>26 894 180</b>	<b>27 392 377</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK		2021-12-01	3 713 267	-3 693 825	19 442	0
SBAB	1,26%	2022-09-23	4 635 000	-4 588 750	46 250	0
SBAB	1,02%	2022-12-01	0	8 282 575	158 192	8 124 383
DANSKE BANK	1,26%	2023-03-31	10 915 287	0	0	10 915 287
DANSKE BANK	1,18%	2024-04-30	9 217 000	0	240 000	8 977 090
NORDEA	0,76%	2025-06-18	7 500 000	0	0	7 500 000
SWEDBANK	2,89%	2026-04-24	10 657 090	0	0	10 657 090
<b>Summa</b>			<b>46 637 734</b>	<b>0</b>	<b>463 884</b>	<b>46 173 850</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra två lån om totalt 19 039 670 som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 240 000 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 26 894 180 till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen och 0 kronor förfaller senare än 5 år efter balansdagen.



**Not 17 Övriga skulder**

	2022-06-30	2021-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	56 905	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>56 905</b>	<b>0</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna löner	0	97 063
Upplupna sociala avgifter	0	30 120
Upplupna räntekostnader	69 525	88 246
Upplupna elkostnader	5 252	2 866
Upplupna värmekostnader	29 761	17 255
Upplupna kostnader för renhållning	0	1 724
Upplupna revisionsarvoden	20 000	17 700
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	110 458	22 969
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	422 244	408 327
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>657 240</b>	<b>686 270</b>

**Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder

	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckningar	68 360 000	68 360 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga



Styrelsens underskrifter

Norrköping 2022-09-26  
Ort och datum

Therese Moqvist

Therese Moqvist

Helena Danielsson

Helena Danielsson

Patrik Arvidsson

Patrik Arvidsson

Åsa Bleckert

Åsa Bleckert

Filip Demir

Filip Demir

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-10-07

Niklas Jansson

KPMG AB  
Niklas Jansson  
Auktoriserad revisor

Alfonso Corvera Chavez

Alfonso Corvera Chavez  
Föreningsvald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 34, org. nr 716402-6267

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 34 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 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.

M

## 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 34 för räkenskapsåret 2021-07-01—2022-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 7 oktober 2022

KPMG AB



Niklas Jansson  
Auktoriserad revisor



Alfonso Corvera Chavez  
Förtroendeväld revisor