

Styrelsen för  
**Riksbyggen Bostadsrättsförening**  
**Norrköpingshus nr 32**  
Org nr 716402–6242

får härmed avge

**ÅRSREDOVISNING**

för räkenskapsåret 1 juli 2019 – 30 juni 2020

**Innehåll**

<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>sid 2</b>
<b>Resultaträkning</b>	<b>sid 5</b>
<b>Balansräkning</b>	<b>sid 6</b>
<b>Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer</b>	<b>sid 8</b>
<b>Underskrifter</b>	<b>sid 12</b>

RA

LS

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### 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, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen har sitt säte i Norrköpings kommun.

### Styrelsens sammansättning

#### Ordinarie ledamot

Veronica Schelin  
Gunnar Allerth  
Mikael Ringdahl  
Liselotte Ahl t.o.m. jan 2020  
Helen Höglund f.o.m. feb 2020  
Leif Pettersson  
Maria Berger utsedd av Riksbyggen

#### Suppleant

Lars Axelsson  
Kenneth Persson  
Helen Höglund t.o.m. jan 2020

Catarina Zahr utsedd av Riksbyggen

### Revisorer

#### Ordinarie

KPMG AB  
Magnus Sandberg

#### Suppleant

KPMG AB  
Viktoria Düring

I tur att avgå ur styrelsen är Veronica Schelin och Gunnar Allerth samt suppleanterna Lars Axelson och Kenneth Persson. Liselotte Ahl avgick som ordinarie ledamot efter januari 2020 då hon flyttade från föreningen och Helen Höglund ersatte henne därefter som ordinarie ledamot. Styrelsens ordförande har varit Veronica Schelin och Liselotte Ahl/ Helen Höglund har varit sekreterare. Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-10-24.

### Valberedning

Mikael Sjödin samman kallande  
Therese Sjödin  
Susanne Lindell Salminkangas

### Fastigheter och lägenhetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fältflyet 1, Ekbocken 1, Myskbocken 2, Buskflyet 2, Gammaflyet 2 samt Rambodal 1:5 och 1:6, med därpå uppförda bostadshus, innehållande 129 lägenheter om sammanlagt 12 154 kvm.

21 st 2 rum och kök  
32 st 3 rum och kök  
60 st 4 rum och kök  
16 st 5 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har 208 medlemmar. Under året har 8 st överlåtelser skett.

De skattemässiga värdeåren är 1988/89, vilka också är fastigheternas byggnadsår.

### Förvaltning och organisation

Föreningen är ansluten till Bostadsrättsföreningarnas Intresseförening.

HA  
LB

## Underhåll

### Besiktningar

Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens byggnader och övriga tillgångar har ägt rum enligt § 15 i föreningens stadgar.

### Löpande underhåll

Kostnader i bostäder	44 895
Fukt- och vattenskador i bostäder	-30 837
Belysning, armaturer	46 855
OVK-besiktning	105 000
Underhåll ventilation	24 866
Kostnader VVS	67 966
Hissanordningar	32 337
Nya fasadstegar	131 250
Yttre miljö	152 806
Borttagning av komposttrum	82 072
Övrigt underhåll	27 464

**Summa löpande underhåll** 684 674

### Periodiskt underhåll

Byte dörrar och låssystem	5 973 467
Byte ventilationsaggregat	1 588 050
Övrigt	10 820

**Summa underhållskostnader** 8 257 011

### Det gångna året

Under året har föreningens yttre dörrar och låssystem bytts ut. Även punkthusens ventilationsaggregat har bytts ut då de var så gamla att det inte längre finns reservdelar. Kompostrummen har demonterats och istället tillkommer fler sopkärl från kommunen. Obligatorisk ventilationskontroll har genomförts i punkthusen.

### Framtida underhållsbehov

Under det kommande året ska hissorgarna i föreningen renoveras liksom garagen. Taksprången på radhusen ska målas och en del lekutrustning på lekplatserna ska bytas ut.



Rekommenderad avsättning till föreningens underhållsfond enligt underhållsplan är kr 998 000. Årets avsättning enligt balansräkning är kr 1 049 000. För verksamhetsåret 2020–21 har kr 1 054 000 budgeterats för avsättning till underhållsfonden.

## Ekonomi och framtida utveckling

### Väsentliga avtal

Fastigheterna är från och med 2014 försäkrade i Folksam till fullvärde.

Föreningen har förvaltningsavtal med Riksbyggen ek för samt avtal med Barbro Olsson avseende bokföring, ekonomisk rapportering samt uppföljning.

*Boendeavgifter*

Genomsnittliga avgifter 2020-06-30 är 799 kr/kvm och år inkl värme med kr 93. Styrelsen har beslutat att någon höjning av avgifterna inte kommer att ske per 2020-07-01.

*Framtida utveckling*

Styrelsen har under året satt om de stora lånen i föreningen. De nya räntesatserna är betydligt lägre än tidigare, vilket innebär att räntekostnaderna minskar. Styrelsen har även ökat amorteringarna för att även därigenom minska de framtida räntekostnaderna.

**Jämförande nyckeltal**

	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Föreningens intäkter i tkr	10 089	10 087	10 093	9 855
Resultat efter finansiella poster i tkr	-6 208	-242	-89	577
Likviditet	69%	117%	125%	158%
Soliditet	15%	20%	20%	20%
Årsavgifter inkl värme per kvm i kr	799	799	779	779
Drift o fast.adm per kvm i kr	948	411	401	317
Räntekostnader för lån per kvm i kr	273	312	313	320
Underhållsfond per kvm i kr	416	952	946	953

**Förändringar i Eget Kapital**

	Balanserat resultat	Reparationsfond
Ingående värde 2019-07-01	-662 946	11 575 460
Disposition av 2018/2019 års resultat	-242 390	
Överföres till reparationsfond	-1 049 000	1 049 000
Återföres från reparationsfond	7 572 337	-7 572 337
Utgående värde 2020-06-30	5 618 001	5 052 123

**Förslag till disposition beträffande föreningens resultat**

Styrelsen föreslår att det ackumulerade underskottet, kronor 590 318, balanseras i ny räkning.

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

84  
18

## RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>not</i>	<i>2019-07-01 2020-06-30</i>	<i>2018-07-01 2019-06-30</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter, hyror och bränsleavgifter	1	10 069 202	10 082 218
Övriga intäkter		<u>19 544</u>	<u>4 796</u>
		10 088 746	10 087 014
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader och fastighetsadministration	2	-11 526 246	-4 996 656
Arvoden styrelse, egenförvaltning	3	-295 611	-278 427
Avskrivningar av anläggningstillgångar	4	<u>-1 276 920</u>	<u>-1 288 928</u>
		-13 098 777	-6 564 011
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-3 010 031</u>	<u>3 523 003</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Finansiella intäkter	5	192 896	24 798
Finansiella kostnader	6	<u>-3 391 185</u>	<u>-3 790 191</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-6 208 320</u>	<u>-242 390</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-6 208 320</u>	<u>-242 390</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-6 208 320</u>	<u>-242 390</u>

### Tilläggsupplysning

Av årets resultat överföres till föreningens reparationsfond enligt sammanställning på sidan 4 -1 049 000

Efter styrelsebeslut har föreningen utnyttjat reparationsfonden enligt sammanställning på sidan 4 7 572 337

Återstår av resultatet efter förändring av reparationsfonden 315 017

*JS*  
*LS*

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
 Norrköpingshus nr 32  
 Org.nr: 716402-6242

<b>Balansräkning</b>	<i>not</i>	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
<i>Belopp i kr</i>			
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	86 952 890	88 297 947
Inventarier och installationer	8	<u>0</u>	<u>0</u>
		86 952 890	88 297 947
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	9	<u>6 600 698</u>	<u>10 965 000</u>
		93 553 588	99 262 947
<b>Summa anläggningstillgångar</b>			
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	4 570
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	<u>221 513</u>	<u>232 463</u>
		221 513	237 033
<b>Kassa och bank</b>			
	11	<u>1 435 021</u>	<u>2 900 278</u>
		1 656 534	3 137 311
<b>Summa omsättningstillgångar</b>			
		95 210 122	102 400 258
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>			

gh  
 18

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>not</i>	<i>2020-06-30</i>	<i>2019-06-30</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		9 675 016	9 675 016
Föreningens reparationsfond		5 052 123	11 575 460
		<u>14 727 139</u>	<u>21 250 476</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 618 002	-662 946
Årets resultat		-6 208 320	-242 390
		<u>-590 318</u>	<u>-905 336</u>
		14 136 821	20 345 140
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	12	78 676 688	79 384 682
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	12	707 956	521 000
Leverantörsskulder		391 071	770 610
Skatteskulder		22 791	17 438
Övriga skulder		90 710	82 392
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 184 085	1 278 996
		<u>2 396 613</u>	<u>2 670 436</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>95 210 122</u>	<u>102 400 258</u>

AB  
LB

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Norrköpingshus nr 32  
Org.nr: 716402-6242

### **Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

*Belopp i kr om inget annat anges*

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

#### **Värderingsprinciper mm**

##### *Intäkter*

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

##### *Inkomstskatter*

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter. Inkomstskatten uppgår till 21,4 % på skattepliktig inkomst. Underskottsavdrag som uppkommit tidigare år får utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 47 902 tkr, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt.

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Avskrivningar sker enligt linjär avskrivningsplan. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	5-25 år
Inventarier och installationer	3-5 år

SA  
LS



**Not 1      Arsavgifter, hyror och bränsleavgifter**

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Arsavgifter bostäder	8 576 340	8 576 340
Hyror lokaler	28 679	28 224
Hyror bilplatser och garage	319 620	319 620
Hysesbortfall	-7 929	-7 488
Hyror solarie	756	4 090
Hyror samlingslokal	5 400	9 500
Hyror gym	15 000	20 350
Hyror grovtvättstuga	684	930
Bränsleavgifter	1 130 652	1 130 652
	<u>10 069 202</u>	<u>10 082 218</u>

**Not 2      Driftskostnader och fastighetsadministration**

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Underhållskostnader (se specifikation för året på sid 3)	8 257 011	1 647 064
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	200 861	194 153
Förvaltningskostnader Riksbyggen	262 740	254 493
Fastighetsskötsel	185 322	180 069
Egenförvaltning		
verktyg redskap mm	30 869	12 644
förbrukningsmaterial	4 204	5 110
Övrig förvaltning		
service,besiktning hissar	32 017	18 411
service kompostmaskiner, vent mm	16 425	16 213
larmtelefon UC	5 128	5 128
Fastighetsförsäkring	177 602	163 736
Kabel-TV	33 108	32 492
Bredband och telefoni	248 069	229 680
Administration, revision, köpta tjänster mm	154 496	158 327
Snöröjning, sandupptagning	15 388	32 975
Kostnad för solarier	0	4 613
Övriga kostnader	6 732	14 212
Vatten	467 146	430 183
EI	303 578	321 313
Uppvärmning	950 877	1 064 748
Sophantering	164 123	165 123
Egenkompostering	10 550	45 969
	<u>11 526 246</u>	<u>4 996 656</u>

**Not 3      Arvoden styrelse, egenförvaltning**

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
<b>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Fasta arvoden till styrelsen,sammanträdesarvoden	116 350	107 740
Övriga ersättningar till styrelsen	2 418	2 148
Föreningsvald revisor, valberedning	9 480	7 100
Egenförvaltning	114 905	107 275
Summa	<u>243 153</u>	<u>224 263</u>
Sociala kostnader	52 458	54 164
	<u>295 611</u>	<u>278 427</u>

Styrelsen har haft 13 möten under året.

Arvoden och ersättningar avser endast personer i Sverige. Föreningen har inga fast anställda, endast arvoderad personal.

**Not 4 Avskrivningar anläggningstillgångar**

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Byggnader	1 235 000	1 235 000
Fastighetsförbättringar	41 920	53 928
Inventarier och installationer	0	0
	<u>1 276 920</u>	<u>1 288 928</u>

**Not 5 Finansiella intäkter**

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Ränteintäkter avräkning med Riksbyggen	0	0
Ränteintäkter Handelsbanken	0	0
Ränteintäkter avgiftsfordringar	126	30
Ränteintäkter reversfordran	0	24 768
Intäkter vid försäljning av värdepapper	192 770	0
	<u>192 896</u>	<u>24 798</u>

**Not 6 Finansiella kostnader**

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Räntekostnader fastighetslån	3 323 048	3 790 191
Förlust vid avyttring av inventarier	68 137	0
	<u>3 391 185</u>	<u>3 790 191</u>

**Not 7 Byggnader och mark**

	2020-06-30	2019-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början		
Byggnader	101 262 464	101 262 464
Årets utrangering	-654 100	0
Mark	1 679 000	1 679 000
	<u>102 287 364</u>	<u>102 941 464</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar byggnader enligt plan</i>		
Vid årets början	-14 643 517	-13 354 589
Årets avskrivning enligt plan	-1 276 920	-1 288 928
Återförda avskrivningar vid utrangering	585 963	0
	<u>-15 334 474</u>	<u>-14 643 517</u>
<i>Planenligt restvärde vid årets slut</i>		
Byggnader	85 273 890	86 618 947
Mark	1 679 000	1 679 000
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<u>86 952 890</u>	<u>88 297 947</u>
Taxeringsvärden byggnader	107 747 000	107 747 000
Taxeringsvärden mark	55 105 000	55 105 000

*SB*  


**Not 8 Inventarier och installationer**

	2020-06-30	2019-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	314 015	344 045
Årets utrangering	-14 125	-30 030
	<u>299 890</u>	<u>314 015</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-314 015	-344 045
Återförda avskrivningar vid utrangering	14 125	30 030
Årets avskrivning enligt plan	0	0
	<u>-299 890</u>	<u>-314 015</u>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav**

	2020-06-30	2019-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	10 965 000	10 365 000
Nyinvestering	600 000	600 000
Årets lösen	-4 964 302	0
	<u>6 600 698</u>	<u>10 965 000</u>
Reverser Bostadsrättsföreningarnas Intresseförening	258 000	258 000
Likviditetsförvaltning Handelsbanken *)	6 342 698	10 707 000
*)Marknadsvärdet 2020-06-30 är kr 6 715 104	<u>6 600 698</u>	<u>10 965 000</u>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalt faktura Com Hem	8 333	8 221
Förutbetalt fastighetsförsäkring	89 620	87 982
Förutbetalt fastighetsskötsel	0	13 610
Förutbetalt Bredbandsbolaget/ Telenor	57 420	57 420
Riksbyggen ek för	66 140	65 230
	<u>221 513</u>	<u>232 463</u>

**Not 11 Kassa och bank**

	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	0	4 000
Swedbank avräkningskonto Riksbyggen	774 343	470 385
Bankkonton Handelsbanken	660 678	2 425 893
	<u>1 435 021</u>	<u>2 900 278</u>

**Not 12 Fastighetslån**

	rta %	konverterings- datum	skuldbelopp
Stadshypotek AB	2,92	2025-03-01	9 983 750
"	2,90	2026-10-30	14 342 694
"	3,29	2028-03-01	23 903 450
"	3,37	2030-01-30	31 154 750
			<u>79 384 644</u>
avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-707 956
			<u>78 676 688</u>

Av totala lånebeloppet förfaller kr 75 844 864 till betalning efter 2025-06-30.

*JS*  
*LS*

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	343 045	492 220
Upplupen revisionskostnad	31 000	30 000
Upplupna årsavgiftsrabatter	12 900	12 900
Förutbetalda årsavgifter och hyror	762 637	743 876
Övriga upplupna kostnader	34 503	0
	<u>1 184 085</u>	<u>1 278 996</u>

**Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2020-06-30	2019-06-30
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	94 287 000	94 287 000
<b>Eventalförpliktelser</b>	Inga	Inga

Norrköping 2020-09-23


  
Veronica Schelin

  
Gunnar Allerth


  
Helen Höglund

  
Mikael Ringdahl

  
Leif Pettersson

  
Maria Berger

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-09-25

  
KPMG AB  
Johan Hedbäck  
Auktoriserad revisor

  
Magnus Sandberg