

Styrelsen för
Riksbyggen Bostadsrättsförening
Norrköpingshus nr 32
Org nr 716402-6242

får härmed avge

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 1 juli 2017 – 30 juni 2018

Innehåll

Förvaltningsberättelse	sid 2
Resultaträkning	sid 5
Balansräkning	sid 6
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	sid 8
Underskrifter	sid 12

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
Lars Axelsson
Maria Thorell utsedd av Riksbyggen

Suppleant

Leif Pettersson
Christian Bjurgard
Emanuel Arslan

Catarina Zahr utsedd av Riksbyggen

Revisorer

Ordinarie

KPMG AB
Viktoria Düring

Suppleant

KPMG AB
Magnus Sandberg

I tur att avgå ur styrelsen är Veronica Schelin, Gunnar Allerth och Liselotte Ahl samt suppleanterna Christian Bjurgard och Emanuel Arslan.

Styrelsens ordförande har varit Veronica Schelin och Liselotte Ahl har varit sekreterare.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-10-26.

Valberedning

Mikael Sjödin sammanställande
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 210 medlemmar. Under året har 14 st överlåtelse skett.

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

Förvaltning och organisation

Föreningen är ansluten till Bostadsrättsföreningarnas Intresseförening.

Underhåll

Besiktningar

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

Löpande underhåll

Spolning av avlopp, byte av brunnar	63 840
Fukt- och vattenskador i bostäder	31 300
Radonmätning	61 919
Balkongdörrar	63 295
Armaturer, lampor, belysning	19 633
Målningsarbeten	87 915
Ventilation och VVS	28 909
Asfaltering	38 076
Yttre miljö	43 558
Övrigt underhåll	51 314

Summa löpande underhåll 489 759

Periodiskt underhåll

OVK punkthus och radhus	158 509
Ombyggnad hissar	945 252

Summa underhållskostnader 1 593 520

Det gångna året

Under året har OVK genomförts i punkthusen och radhusen. Radonmätning har gjorts som visade på nivåer inom gränsvärdena.

Renoveringen av föreningens hissar är nästan klar. Det återstår slutreglering av Rambogatan 371.

Upphandlingen av renoveringen av undercentralen har skjutits fram då det kommit ut ny teknisk utrustning på marknaden vilket föreningen vill dra nytta av.

Styrelsen har träffat Handelsbanken och dels förtidsbundit räntorna och dels ökat amorteringarna för föreningens lån som förfaller under 2020.

Framtida underhållsbehov

Under det kommande året ska arbetet med hissarna slutföras och renoveringen av undercentralen genomföras. I budgeten för nästa år finns även utbyte av balkong- och ytterdörrar samt åtgärdande av taksprången på punkthusen.

Rekommenderad avsättning till föreningens reparationsfond enligt underhållsplan är kr 1 012 000. Årets avsättning enligt balansräkning är kr 1 012 000. För verksamhetsåret 2018-19 rekommenderar den uppdaterade underhållsplanen en avsättning på kr 1 206 000 vilket också budgeterats för kommande år.

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 2017-06-30 är 799 kr/kvm och år inkl värme med kr 93. Styrelsen har beslutat att någon höjning av avgifterna inte kommer att ske per 2018-07-01.

Framtida utveckling

Föreningen gick över från progressiv till linjär avskrivningsmetod för föreningens byggnader per 2014-07-01 enligt det nya regelverket K2 (se Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar sidan 8). Detta innebär ökade avskrivningskostnader i början av byggnadernas livslängd och minskade avskrivningskostnader under senare delen av livslängden när man jämför med progressiv avskrivningsmetod. Styrelsen har beslutat att inte höja avgifterna motsvarande de ökade kostnaderna omedelbart, utan kommer att fördela dessa höjningar på en längre tidsperiod.

Jämförande nyckeltal

	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Föreningens intäkter i tkr	10 092	9 855	9 636	9 664
Resultat efter finansiella poster i tkr	- 89	577	304	506
Likviditet	125%	158%	207%	130%
Soliditet	20%	20%	19,5%	19,2%
Årsavgifter inkl värme per kvm i kr	799	779	764	764
Drift o fast.adm per kvm i kr	401	317	307	310
Räntekostnader för lån per kvm i kr	313	320	333	334
Reparationsfond per kvm i kr	946	953	870	787

Förändringar i Eget Kapital

	Balanserat resultat	Reparationsfond
Ingående värde 2017-07-01	-1 160 099	11 584 610
Disposition av 2016/2017 års resultat	577 426	
Överföres till reparationsfond	-1 012 000	1 012 000
Återföres från reparationsfond	1 103 761	-1 103 761
Utgående värde 2017-06-30	-490 912	11 492 849

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Styrelsen föreslår att det ackumulerade underskottet, kronor 580 335, balanseras i ny räkning.

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

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>not</i>	<i>2017-07-01</i> <i>2018-06-30</i>	<i>2016-07-01</i> <i>2017-06-30</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter, hyror och bränsleavgifter	1	10 083 625	9 847 309
Övriga förvaltningsintäkter		9 556	7 501
		<u>10 093 181</u>	<u>9 854 810</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader och fastighetsadministration	2	-4 873 998	-3 847 953
Arvodet styrelse, egenförvaltning	3	-239 462	-274 777
Avskrivningar av anläggningstillgångar	4	-1 289 000	-1 297 384
		<u>-6 402 460</u>	<u>-5 420 114</u>
Rörelseresultat		<u>3 690 721</u>	<u>4 434 696</u>
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter	5	24 832	31 689
Finansiella kostnader	6	-3 804 976	-3 888 959
Resultat efter finansiella poster		<u>-89 423</u>	<u>577 426</u>
Resultat före skatt		<u>-89 423</u>	<u>577 426</u>
Årets resultat		<u>-89 423</u>	<u>577 426</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>not</i>	<i>2018-06-30</i>	<i>2017-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	89 586 875	90 875 875
Inventarier och installationer	8	0	0
		<u>89 586 875</u>	<u>90 875 875</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	9	<u>10 365 000</u>	<u>8 952 500</u>
Summa anläggningstillgångar		99 951 875	99 828 375
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	244 421	176 699
Övriga kortfristiga fordringar		<u>43 275</u>	<u>17 581</u>
		287 696	194 280
Kassa och bank	11	<u>2 374 894</u>	<u>3 092 258</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 662 590</u>	<u>3 286 538</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>102 614 465</u>	<u>103 114 913</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>not</i>	<i>2018-06-30</i>	<i>2017-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		9 675 016	9 675 016
Föreningens reparationsfond		<u>11 492 849</u>	<u>11 584 610</u>
		21 167 865	21 259 626
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-490 912	-1 160 099
Årets resultat		<u>-89 423</u>	<u>577 426</u>
		<u>-580 335</u>	<u>-582 673</u>
		20 587 530	20 676 953
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	12	79 905 682	80 364 414
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	12	458 732	458 732
Leverantörsskulder		308 818	252 646
Skatteskulder		13 908	11 070
Övriga skulder		67 575	75 450
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	<u>1 272 220</u>	<u>1 275 648</u>
		2 121 253	2 073 546
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>102 614 465</u>	<u>103 114 913</u>

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 22 % 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

Not 1 Årsavgifter, hyror och bränsleavgifter

	<i>2017-07-01</i>	<i>2016-07-01</i>
	<i>-2018-06-30</i>	<i>-2017-06-30</i>
Årsavgifter bostäder	8 575 947	8 413 288
Hyror lokaler	27 216	27 132
Hyror bilplatser och garage	319 620	319 620
Hysesbortfall	-5 080	-1 905
Hyror solarie	2 380	3 889
Hyror samlingslokal	7 925	7 408
Hyror gym	24 850	19 770
Hyror grovtvättstuga	0	680
Bränsleavgifter	1 130 767	1 057 427
	<u>10 083 625</u>	<u>9 847 309</u>

Not 2 Driftskostnader och fastighetsadministration

	<i>2017-07-01</i>	<i>2016-07-01</i>
	<i>-2018-06-30</i>	<i>-2017-06-30</i>
Underhållskostnader (se specifikation för året på sid 3)	1 593 520	566 312
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	186 443	183 605
Förvaltningskostnader Riksbyggen	248 872	302 458
Fastighetsskötsel	180 069	181 326
Egenförvaltning		
verktyg redskap mm	6 865	5 006
förbrukningsmaterial	9 044	17 733
Övrig förvaltning		
service,besiktning hissar	30 304	21 315
service kompostmaskiner, vent mm	52 323	40 858
larmtelefon UC	5 826	2 742
Fastighetsförsäkring	148 664	138 333
Kabel-TV	31 805	31 250
Bredband och telefoni	229 680	242 419
Administration, revision, köpta tjänster mm	64 960	60 793
Snöröjning, sandupptagning	55 041	30 094
Kostnad för solarier	6 475	2 799
Övriga kostnader	19 458	19 200
Vatten	388 602	432 478
EI	289 772	267 492
Uppvärmning	1 127 578	1 117 026
Sophantering	159 852	174 619
Egenkompostering	38 845	10 095
	<u>4 873 998</u>	<u>3 847 953</u>

Not 3 Arvoden styrelse, egenförvaltning

	<i>2017-07-01</i>	<i>2016-07-01</i>
	<i>-2018-06-30</i>	<i>-2017-06-30</i>
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fasta arvoden till styrelsen,sammanträdesarvoden	86 900	95 360
Övriga ersättningar till styrelsen	5 822	4 104
Föreningsvald revisor, valberedning	6 940	8 100
Egenförvaltning	93 999	110 788
Summa	<u>193 661</u>	<u>218 352</u>
Sociala kostnader	45 801	56 425
	<u>239 462</u>	<u>274 777</u>

Styrelsen har haft 12 möten under året.

Arvoden och ersättningar avser endast personer i Sverige.

Not 4 Avskrivningar anläggningstillgångar

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Byggnader	1 235 000	1 235 000
Fastighetsförbättringar	54 000	53 784
Inventarier och installationer	0	8 600
	<u>1 289 000</u>	<u>1 297 384</u>

Not 5 Finansiella intäkter

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Ränteintäkter avräkning med Riksbyggen	0	0
Ränteintäkter Handelsbanken	0	0
Ränteintäkter avgiftsfordringar	64	454
Ränteintäkter reversfordran	24 768	23 736
Vinst sålda fonder	0	7 462
Övrigt	0	36
	<u>24 832</u>	<u>31 689</u>

Not 6 Finansiella kostnader

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Räntekostnader fastighetslån	3 804 976	3 888 959
	<u>3 804 976</u>	<u>3 888 959</u>

Not 7 Byggnader och mark

	2018-06-30	2017-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början		
Byggnader	101 262 464	101 181 573
Mark	1 679 000	1 679 000
Årets anskaffning byggnader	0	80 891
	<u>102 941 464</u>	<u>102 941 464</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar byggnader enligt plan</i>		
Vid årets början	-12 065 589	-10 776 805
Årets avskrivning enligt plan	-1 289 000	-1 288 784
	<u>-13 354 589</u>	<u>-12 065 589</u>
<i>Planenligt restvärde vid årets slut</i>		
Byggnader	87 907 875	89 196 875
Mark	1 679 000	1 679 000
Planenligt restvärde vid årets slut	<u>89 586 875</u>	<u>90 875 875</u>
Taxeringsvärden byggnader	82 743 000	82 743 000
Taxeringsvärden mark	26 054 000	26 054 000

Not 8 Inventarier och installationer

	2018-06-30	2017-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	344 045	351 435
Årets utrangering	0	-7 390
	<u>344 045</u>	<u>344 045</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-344 045	-342 835
Återförda avskrivningar vid utrangering	0	7 390
Årets avskrivning enligt plan	0	-8 600
	<u>-344 045</u>	<u>-344 045</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	0	0

Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

	2018-06-30	2017-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	8 952 500	7 615 000
Lösen/återinvestering/nyinvestering	1 412 500	1 337 500
	<u>10 365 000</u>	<u>8 952 500</u>
Reverser Bostadsrättsföreningarnas Intresseförening	258 000	258 000
Likviditetsförvaltning Handelsbanken *)	10 107 000	8 694 500
	<u>10 365 000</u>	<u>8 952 500</u>
*)Marknadsvärdet 2018-06-30 är kr 10 593 628		

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Förutbetalt faktura Com Hem	8 029	7 865
Förutbetalt fastighetsförsäkring	75 753	72 910
Förutbetalt fastighetsskötsel	13 610	13 610
Förutbetalt Bredbandsbolaget/ Telenor	57 420	57 420
Förutbetalt Telia	0	1 158
Riksbyggen ek för	63 466	0
TM Grafiska Mediakontoret	1 375	0
Upplupen ränteintäkt garantikapitalbevis	24 768	23 736
	<u>244 421</u>	<u>176 699</u>

Not 11 Kassa och bank

	2018-06-30	2017-06-30
Handkassa	4 000	4 000
Swedbank avräkningskonto Riksbyggen	744 427	1 546 592
Bankkonton Handelsbanken	1 626 467	1 541 666
	<u>2 374 894</u>	<u>3 092 258</u>

Not 12 Fastighetslån

	<i>rta %</i>	<i>konverterings- datum</i>	<i>skuldbelopp</i>
Stadshypotek AB	5,15	2020-03-01	33 994 683
"	5,15	2020-01-30	31 241 125
"	2,90	2026-10-30	<u>15 128 606</u>
			80 364 414
avgår kortfristig del (nästa års amortering)			<u>-458 732</u>
			79 905 682

Av totala lånebeloppet förfaller kr 78 070 754 till betalning efter 2023-06-30.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2018-06-30</i>	<i>2017-06-30</i>
Upplupna räntekostnader	494 859	497 497
Upplupen revisionskostnad	29 500	29 500
Upplupna årsavgiftsrabatter	12 900	12 900
Förutbetalda årsavgifter och hyror	<u>734 961</u>	<u>735 751</u>
	1 272 220	1 275 648

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2018-06-30</i>	<i>2017-06-30</i>
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	94 287 000	94 287 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Norrköping 2018-08-

Veronica Schelin

Gunnar Allerth

Liselotte Ahl

Mikael Ringdahl

Lars Axelsson

Maria Thorell

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-09-

KPMG AB
Johan Westerdahl
Auktoriserad revisor

Viktoria Düring