

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

får härmed avge

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 1 juli 2018 – 30 juni 2019

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
Leif Pettersson
Maria Berger utsedd av Riksbyggen

Suppleant

Lars Axelsson
Kenneth Persson
Helen Höglund

Catarina Zahr utsedd av Riksbyggen

Revisorer

Ordinarie

KPMG AB
Viktoria Düring

Suppleant

KPMG AB
Magnus Sandberg

I tur att avgå ur styrelsen är Mikael Ringdahl och Leif Pettersson samt suppleanten Helen Höglund. Styrelsens ordförande har varit Veronica Schelin och Liselotte Ahl har varit sekreterare.
Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-10-25.

Valberedning

Mikael Sjödin sammankallande
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 8 st överlåtelser 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	13 678
Fukt- och vattenskador i bostäder	183 950
Belysning, armaturer	12 995
OVK-besiktning	70 301
Underhåll ventilation	201 450
Målningsarbeten	35 750
Hissanordningar	11 012
Tvättstugeutrustning	41 695
Yttre miljö	102 505
Övrigt underhåll	44 339

Summa löpande underhåll 717 675

Periodiskt underhåll

Ombyggnad undercentral	458 450
Ombyggnad takutspänningen	421 189
Övrigt	49 750

Summa underhållskostnader 1 647 064

Det gångna året

Under året har undercentralen renoverats och takutspänningen på punkthusen har åtgärdats. Föreningens ventilation har även varit föremål för genomgående underhåll.

Framtida underhållsbehov

Under det kommande året ska föreningens ytterdörrar samt balkongdörrar bytas ut och ett nytt låssystem installeras. Punkthusens ventilationsaggregat ska bytas ut då de nu är så gamla att det inte kommer att finnas reservdelar till dem. Målning av garagen kommer att utföras.

Rekommenderad avsättning till föreningens underhållsfond enligt underhållsplan är kr 820 000. Årets avsättning enligt balansräkning är kr 1 012 000. För verksamhetsåret 2019–20 har kr 1 049 000 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 2019-06-30 är 799 kr/kvm och år inkl värme med kr 93. Styrelsen har beslutat att någon höjning av avgifterna inte kommer att ske per 2019-07-01.

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

	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Föreningens intäkter i tkr	10 087	10 093	9 855	9 636
Resultat efter finansiella poster i tkr	-242	-89	577	304
Likviditet	117%	125%	158%	207%
Soliditet	20%	20%	20%	19,5%
Årsavgifter inkl värme per kvm i kr	799	799	779	764
Drift o fast.adm per kvm i kr	411	401	317	307
Räntekostnader för lån per kvm i kr	312	313	320	333
Underhållsfond per kvm i kr	952	946	953	870

Förändringar i Eget Kapital

	Balanserat resultat	Reparationsfond
Ingående värde 2018-07-01	-490 912	11 492 849
Disposition av 2017/2018 års resultat	-89 423	
Överföres till reparationsfond	-1 012 000	1 012 000
Återföres från reparationsfond	929 389	-929 389
Utgående värde 2019-06-30	-662 946	11 575 460

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Styrelsen föreslår att det ackumulerade underskottet, kronor 905 336, 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>2018-07-01</i> <i>2019-06-30</i>	<i>2017-07-01</i> <i>2018-06-30</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter, hyror och bränsleavgifter	1	10 082 218	10 083 625
Övriga förvaltningsintäkter		4 796	9 556
		<u>10 087 014</u>	<u>10 093 181</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader och fastighetsadministration	2	-4 996 656	-4 873 998
Arvoden styrelse, egenförvaltning	3	-278 427	-239 462
Avskrivningar av anläggningstillgångar	4	-1 288 928	-1 289 000
		<u>-6 564 011</u>	<u>-6 402 460</u>
Rörelseresultat		<u>3 523 003</u>	<u>3 690 721</u>
Resultat från finansiella poster			
Finansiella intäkter	5	24 798	24 832
Finansiella kostnader	6	-3 790 191	-3 804 976
Resultat efter finansiella poster		<u>-242 390</u>	<u>-89 423</u>
Resultat före skatt		<u>-242 390</u>	<u>-89 423</u>
Årets resultat		<u>-242 390</u>	<u>-89 423</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>not</i>	<i>2019-06-30</i>	<i>2018-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	88 297 947	89 586 875
Inventarier och installationer	8	0	0
		<u>88 297 947</u>	<u>89 586 875</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	9	<u>10 965 000</u>	<u>10 365 000</u>
Summa anläggningstillgångar		99 262 947	99 951 875
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 570	38 663
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	232 463	244 421
Övriga kortfristiga fordringar		0	4 615
		<u>237 033</u>	<u>287 699</u>
Kassa och bank	11	<u>2 900 278</u>	<u>2 374 894</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 137 311</u>	<u>2 662 593</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>102 400 258</u>	<u>102 614 468</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>not</i>	<i>2019-06-30</i>	<i>2018-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		9 675 016	9 675 016
Föreningens reparationsfond		11 575 460	11 492 849
		<u>21 250 476</u>	<u>21 167 865</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-662 946	-490 912
Årets resultat		-242 390	-89 423
		<u>-905 336</u>	<u>-580 335</u>
		20 345 140	20 587 530
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	12	79 384 682	79 905 682
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån	12	521 000	458 732
Leverantörsskulder		770 610	308 818
Skatteskulder		17 438	13 908
Övriga skulder		82 392	67 578
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 278 996	1 272 220
		<u>2 670 436</u>	<u>2 121 256</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>102 400 258</u>	<u>102 614 468</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 Arsavgifter, hyror och bränsleavgifter

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Årsavgifter bostäder	8 576 340	8 575 947
Hyror lokaler	28 224	27 216
Hyror bilplatser och garage	319 620	319 620
Hysesbortfall	-7 488	-5 080
Hyror solarie	4 090	2 380
Hyror samlingslokal	9 500	7 925
Hyror gym	20 350	24 850
Hyror grovtvättstuga	930	0
Bränsleavgifter	1 130 652	1 130 767
	<u>10 082 218</u>	<u>10 083 625</u>

Not 2 Driftskostnader och fastighetsadministration

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Underhållskostnader (se specifikation för året på sid 3)	1 647 064	1 593 520
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	194 153	186 443
Förvaltningskostnader Riksbyggen	254 493	248 872
Fastighetsskötsel	180 069	180 069
Egenförvaltning verktyg redskap mm	12 644	6 865
förbrukningsmaterial	5 110	9 044
Övrig förvaltning service,besiktning hissar	18 411	30 304
service kompostmaskiner, vent mm	16 213	52 323
larmtelefon UC	5 128	5 826
Fastighetsförsäkring	163 736	148 664
Kabel-TV	32 492	31 805
Bredband och telefoni	229 680	229 680
Administration, revision, köpta tjänster mm	158 327	64 960
Snöröjning, sandupptagning	32 975	55 041
Kostnad för solarier	4 613	6 475
Övriga kostnader	14 212	19 458
Vatten	430 183	388 602
Ei	321 313	289 772
Uppvärmning	1 064 748	1 127 578
Sophantering	165 123	159 852
Egenkompostering	45 969	38 845
	<u>4 996 656</u>	<u>4 873 998</u>

Not 3 Arvoden styrelse, egenförvaltning

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fasta arvoden till styrelsen,sammanträdesarvoden	107 740	86 900
Övriga ersättningar till styrelsen	2 148	5 822
Föreningsvald revisor, valberedning	7 100	6 940
Egenförvaltning	107 275	93 999
Summa	<u>224 263</u>	<u>193 661</u>
Sociala kostnader	54 164	45 801
	<u>278 427</u>	<u>239 462</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

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Byggnader	1 235 000	1 235 000
Fastighetsförbättringar	53 928	54 000
Inventarier och installationer	0	0
	<u>1 288 928</u>	<u>1 289 000</u>

Not 5 Finansiella intäkter

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Ränteintäkter avräkning med Riksbyggen	0	0
Ränteintäkter Handelsbanken	0	0
Ränteintäkter avgiftsfordringar	30	64
Ränteintäkter reversfordran	24 768	24 768
	<u>24 798</u>	<u>24 832</u>

Not 6 Finansiella kostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Räntekostnader fastighetslån	3 790 191	3 804 976
	<u>3 790 191</u>	<u>3 804 976</u>

Not 7 Byggnader och mark

	2019-06-30	2018-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början		
Byggnader	101 262 464	101 262 464
Mark	1 679 000	1 679 000
	<u>102 941 464</u>	<u>102 941 464</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar byggnader enligt plan</i>		
Vid årets början	-13 354 589	-12 065 589
Årets avskrivning enligt plan	-1 288 928	-1 289 000
	<u>-14 643 517</u>	<u>-13 354 589</u>
<i>Planenligt restvärde vid årets slut</i>		
Byggnader	86 618 947	87 907 875
Mark	1 679 000	1 679 000
Planenligt restvärde vid årets slut	<u>88 297 947</u>	<u>89 586 875</u>
Taxeringsvärden byggnader	107 747 000	82 743 000
Taxeringsvärden mark	55 105 000	26 054 000

Not 8 Inventarier och installationer

	2019-06-30	2018-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	344 045	344 045
Årets utrangering	-30 030	0
	<u>314 015</u>	<u>344 045</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-344 045	-344 045
Återförda avskrivningar vid utrangering	30 030	0
Årets avskrivning enligt plan	0	0
	<u>-314 015</u>	<u>-344 045</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	0	0

Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

	2019-06-30	2018-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	10 365 000	8 952 500
Lösen/återinvestering/nyinvestering	600 000	1 412 500
	<u>10 965 000</u>	<u>10 365 000</u>
Reverser Bostadsrättsföreningarnas Intresseförening	258 000	258 000
Likviditetsförvaltning Handelsbanken *)	10 707 000	10 107 000
*)Marknadsvärdet 2019-06-30 är kr 11 340 470	<u>10 965 000</u>	<u>10 365 000</u>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Förutbetalt faktura Com Hem	8 221	8 029
Förutbetalt fastighetsförsäkring	87 982	75 753
Förutbetalt fastighetsskötsel	13 610	13 610
Förutbetalt Bredbandsbolaget/ Telenor	57 420	57 420
Riksbyggen ek för	65 230	63 466
TM Grafiska Mediakontoret	0	1 375
Upplupen ränteintäkt garantikapitalbevis	0	24 768
	<u>232 463</u>	<u>244 421</u>

Not 11 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Handkassa	4 000	4 000
Swedbank avräkningskonto Riksbyggen	470 385	744 427
Bankkonton Handelsbanken	2 425 893	1 626 467
	<u>2 900 278</u>	<u>2 374 894</u>

Not 12 Fastighetslån

	rta %	konverterings- datum	skuldbelopp
Stadshypotek AB	5,15	2020-03-01	33 960 407
"	5,15	2020-01-30	31 209 625
"	2,90	2026-10-30	14 735 650
			<u>79 905 682</u>
avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-521 000
			<u>79 384 682</u>

Av totala lånebeloppet förfaller kr 76 552 820 till betalning efter 2024-06-30.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna räntekostnader	492 220	494 859
Upplupen revisionskostnad	30 000	29 500
Upplupna årsavgiftsrabatter	12 900	12 900
Förutbetalda årsavgifter och hyror	743 876	734 961
	<u>1 278 996</u>	<u>1 272 220</u>

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2019-06-30	2018-06-30
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	94 287 000	94 287 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Norrköping 2019-09-

Veronica Schelin

Gunnar Allerth

Liselotte Ahl

Mikael Ringdahl

Leif Pettersson

Maria Berger

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-09-

KPMG AB
Johan Westerdahl
Auktoriserad revisor

Viktoria Düring