

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

får härmed avge

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 1 juli 2019 – 30 juni 2020

Innehåll

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

RA **Underskrifter** **sid 12**

LS

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 kompostrum	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.

JA
LS

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.


18

RESULTATRÄKNING

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

JK
LS

Balansräkning

Belopp i kr

not 2020-06-30 2019-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	86 952 890	88 297 947
Inventarier och installationer	8	0	0
		<u>86 952 890</u>	<u>88 297 947</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Långfristiga värdepappersinnehav	9	6 600 698	10 965 000
----------------------------------	---	-----------	------------

Summa anläggningstillgångar 93 553 588 99 262 947

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	4 570
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	221 513	232 463
		<u>221 513</u>	<u>237 033</u>

Kassa och bank 11 1 435 021 2 900 278

Summa omsättningstillgångar 1 656 534 3 137 311

SUMMA TILLGÅNGAR 95 210 122 102 400 258

JA
LB

Balansräkning

Belopp i kr

not

2020-06-30

2019-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Grundavgifter

9 675 016

9 675 016

Föreningens reparationsfond

5 052 123

11 575 460

14 727 139

21 250 476

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

5 618 002

-662 946

Årets resultat

-6 208 320

-242 390

-590 318

-905 336

14 136 821

20 345 140

Långfristiga skulder

Fastighetslån

12

78 676 688

79 384 682

Kortfristiga skulder

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

2 396 613

2 670 436

95 210 122

102 400 258

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

AN

LB

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

JA
LB

Not 1 Årsavgifter, hyror och bränsleavgifter

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Årsavgifter 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
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
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
Planenligt restvärde vid årets slut	<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

18

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>
Planenligt restvärde vid årets slut	0	0

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	6 600 698	10 965 000

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
Ställda säkerheter		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	94 287 000	94 287 000
Eventalförpliktelser	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