

Årsredovisning

2020-07-01 – 2021-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Norrköpingshus nr 28
Org nr: 716402-5822



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Norrköpingshus nr 28 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2020-07-01 till 2021-06-30

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 betydligt bättre än föregående år främst pga lägre reparations – och underhållskostnader. Även elkostnaderna har minskat med nästan 50%, tack vare installation av solceller.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 33% till 31%.

Kommande verksamhetsår har föreningen fyra 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 33% till 216%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 280 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 5 840 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 173 m², vilket motsvarar 9,7 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Barken 12 i Norrköpings Kommun. På fastigheten finns byggnader med 135 lägenheter samt 8 uthyrningslokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda mellan 1983-1984. Fastighetens adress är Luntgatan 8,10 och 12 samt Sandgatan 22 och 24 i Norrköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
4	50	59	16	6	135
Antal lokaler: 8		Antal garage: 54	Antal förråd: 38		Förskola: 1

Total bostadsarea 10 318 m²

Total lokalarea 1 714 m²

Årets taxeringsvärde 160 859 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 160 859 000 kr

Riksbyggens kontor i Norrköping 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

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	FF Fastighetsservice AB
Hisservice	Nordisk Hiss AB
Bredband, kabel-tv, telefoni	Telia AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 947 tkr och planerat underhåll för 359 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i mars 2021 och visar på ett underhållsbehov på 962 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 235 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Lokaler	2017/2018
Gemensamma utrymmen (Isolering miljörum, torkskåp)	2017/2018
Stambyte (lgh 29, 31, 33, 35 & 37)	2017/2018
Värme (Prognosstyrning)	2017/2018
Ventilationsaggregat	2017/2018
Hissar	2017/2018
Utomhusbelysning	2017/2018
Markytor (Lekplatser)	2017/2018
Dörrar	2018/2019
Låssystem	2018/2019
Byte radiatorer	2018/2019
Tvättmaskiner	2018/2019
Översyn tak samt byte takpannor	2018/2019
Lokaler	2019/2020
Målning trapphus och dörrar	2019/2020
Byte av elcentral	2019/2020
Gemensamma utrymmen (garage och tvättstuga)	2019/2020
Låssystem	2019/2020
Avloppsluftning	2019/2020
Dörrar	2019/2020
Lekplats	2019/2020

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte elcentral - MyWay	54 629
Garageport	97 411
Slipning golv i soprum	26 354
Akustikplattor och tavlor i trapphus	106 600
Staket innergård	74 060

Planerat underhåll

	År	Kommentar
Fönster och takkupor, målning	2022/2023	Budgeterad kostnad 2 000 tkr
Fönster målning	2023/2024	Budgeterad kostnad 2 000 tkr

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Per Malmström	Ordförande	2021
Johanna Strömberg	Sekreterare	2022
Niklas Levander	Vice ordförande	2022
Erik Lennart Olsson	Ledamot	2021
Mattias Hallström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Suppleant	2021
Suppleant	2021
Suppleant	2021
Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Uppdrag
Auktoriserad revisor
Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Hans-Göran Svensson

Valberedning

Hannah Malzoff, sammankallande
Anders Cedgren
Yvonne Karlsson

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

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Föreningen har under året givit hyresrabatt närmare 94 tkr till lokalerna, denna hyresrabatt har givits pga. pandemin.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 186 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-07-01 då den sänktes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

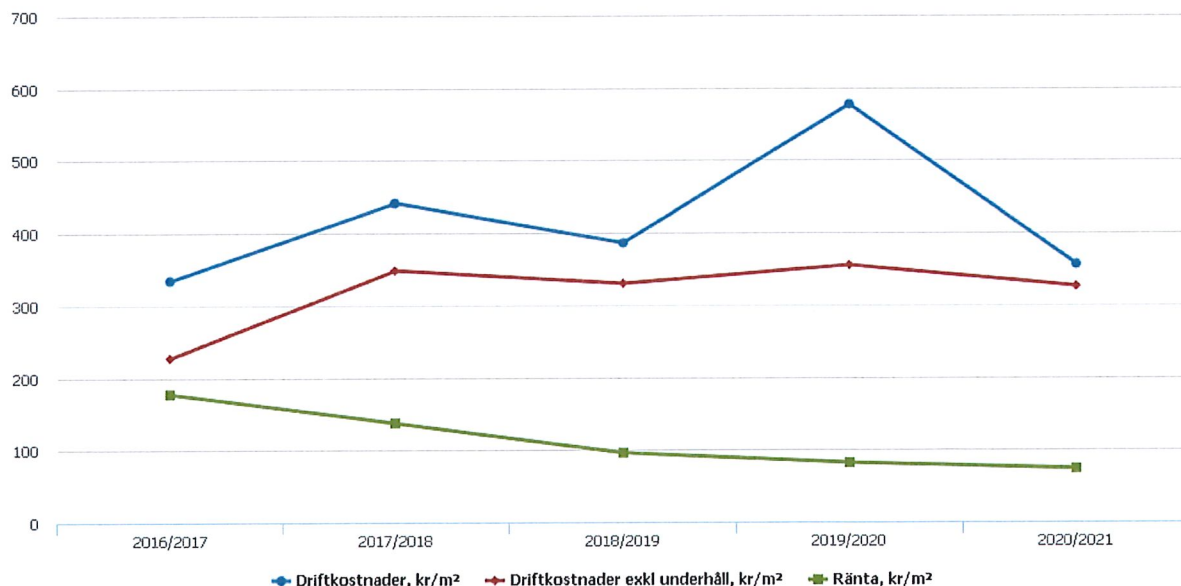
Årsavgiften för 2020/2021 uppgick i genomsnitt till 728 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 21 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	9 246	9 254	9 256	9 266	10 013
Resultat efter finansiella poster	4 560	1 310	2 630	2 870	2 387
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	103	100	100	98	75
Balansomslutning	96 761	93 692	96 500	96 768	96 299
Soliditet %	41	38	35	32	29
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	216	33	195	140	127
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	31	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	728	728	728	728	815
Driftkostnader, kr/m ²	356	577	386	441	334
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	326	355	330	348	227
Ränta, kr/m ²	74	82	96	137	177
Underhållsfond, kr/m ²	138	65	187	144	141
Lån, kr/m ²	4 635	4 734	5 082	5 268	5 546



Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor och lokalareor som beräkningsgrund.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 067 560	23 322 000	783 118	6 643 600	1 309 712
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 309 712	-1 309 712
Reservering underhållsfond			1 235 000	-1 235 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-359 053	359 053	
Årets resultat					4 560 472
Vid årets slut	3 067 560	23 322 000	1 659 065	7 077 365	4 560 472

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	7 953 312
Årets resultat	4 560 472
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 235 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	359 053
Summa	11 637 837

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfonden	-2 000 000
Att balansera i ny räkning i kr	9 637 837

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 245 807	9 253 861
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 243 098	1 580 737
Summa rörelseintäkter		11 488 905	10 834 598
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 278 954	-6 939 903
Övriga externa kostnader	Not 5	-355 710	-322 709
Personalkostnader	Not 6	-150 085	-126 272
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 279 717	-1 166 640
Summa rörelsekostnader		-6 064 466	-8 555 524
Rörelseresultat		5 424 440	2 279 074
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	20 763	16 623
Räntekostnader		-884 731	-985 984
Summa finansiella poster		-863 968	-969 361
Resultat efter finansiella poster		4 560 472	1 309 712
Resultat före skatt		4 560 472	1 309 712
 Årets resultat		4 560 472	1 309 712

Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	88 891 863	90 050 443
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	2 170 304	228 919
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	105 375	2 198 979
Summa materiella anläggningstillgångar		91 167 541	92 478 341
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	202 500	202 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		202 500	202 500
Summa anläggningstillgångar		91 370 041	92 680 841
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	99	198 864
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 559 955	252 558
Summa kortfristiga fordringar		1 560 054	451 422
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	3 831 135	559 778
Summa kassa och bank		3 831 135	559 778
Summa omsättningstillgångar		5 391 189	1 011 200
Summa tillgångar		96 761 230	93 692 041

Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 067 560	3 067 560
Uppskrivningsfond		23 322 000	23 322 000
Fond för yttre underhåll		1 659 064	783 118
Summa bundet eget kapital		28 048 624	27 172 678
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 077 366	6 643 600
Årets resultat		4 560 472	1 309 712
Summa fritt eget kapital		11 637 837	7 953 312
Summa eget kapital		39 686 461	35 125 990
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	39 413 966	55 756 416
Summa långfristiga skulder		39 413 966	55 756 416
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	16 353 882	1 202 798
Leverantörsskulder		128 843	425 165
Skatteskulder		24 309	47 174
Övriga skulder	Not 17	139 082	130 062
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 014 688	1 004 436
Summa kortfristiga skulder		17 660 803	2 809 635
Summa eget kapital och skulder		96 761 230	93 692 041

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2082
<i>Standardförbättringar</i>			
Motorstyrning grind	Färdigavskriven	5	2019
Installation av varmvatten	Linjär	10	2025
Takrenovering	Linjär	30	2044
Prognosstyrning UC	Linjär	10	2026
Isolering	Linjär	20	2036
Ventilation lokaler	Linjär	30	2046
Låssystem	Linjär	10	2028
<i>Inventarier; installationer</i>			
Grindar	Färdigavskriven	10	2017
Kameraövervakning	Färdigavskriven	5	2019
Övervakning ventilation	Färdigavskriven	5	2020
Grindar	Linjär	20	2028
Bokningssystem	Linjär	5	2024
Solceller	Linjär	30	2051
<i>Markinventarier</i>			
Grillplats	Linjär	10	2027

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Årsavgifter, bostäder	7 527 096	7 526 754
Hyror, bostäder	71 898	70 836
Hyror, lokaler	1 357 036	1 349 786
Hyror, garage	255 001	255 000
Hyror, p-platser	7 200	7 200
Hyror, övriga	66 396	65 821
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-23 900	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-7 920	-7 905
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-875	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 400	-2 400
Rabatter	-93 737	-107 151
Bränsleavgifter, bostäder	29 856	29 856
Debiterad fastighetsskatt-	60 156	66 064
Summa nettoomsättning	9 245 807	9 253 861

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Kabel-tv-avgifter	284 175	284 700
Övriga ersättningar	117 175	101 117
Fakturerade kostnader	4 845	16 431
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-1
Återvunna fordringar	0	11 330
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	1 450 000	0
Erhållna bidrag	109 001	0
Övriga rörelseintäkter	78 222	28 380
Försäkringsersättningar	199 681	1 138 780
Summa övriga rörelseintäkter	2 243 098	1 580 737

 Summa övriga rörelseintäkter

Not 4 Driftskostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Underhåll	-359 053	-2 671 303
Reparationer	-947 240	-1 178 775
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-295 555	-292 882
Försäkringspremier	-264 313	-248 295
Kabel- och digital-TV	-265 085	-263 657
Återbäring från Riksbyggen	2 600	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 269	-30 523
Serviceavtal	-20 021	-25 695
Sotning	-15 728	-9 474
Obligatoriska besiktningar	-43 865	-99 660
Bevakningskostnader	-4 906	0
Snö- och halkbekämpning	-14 905	-7 594
Drift och förbrukning, övrigt	0	-29 413
Förbrukningsinventarier	-9 633	-50 575
Vatten	-474 923	-411 903
Fastighetsel	-184 764	-353 233
Uppvärmning	-791 147	-759 901
Sophantering och återvinning	-224 851	-192 296
Förvaltningsarvode drift	-356 296	-314 723
Summa driftskostnader	-4 278 954	-6 939 903

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Förvaltningsarvode administration	-219 515	-186 552
Hyra inventarier & verktyg	0	-3 041
IT-kostnader	-30 353	-24 511
Arvode, yrkesrevisorer	-21 102	-19 244
Övriga förvaltningskostnader	-26 088	-34 725
Kreditupplysningar	-671	-2 696
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-45 992	-35 295
Telefon och porto	-100	-100
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-63	0
Serviceavgifter	-10 275	-10 050
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	0	-4 946
Summa övriga externa kostnader	-355 710	-322 709



Not 6 Personalkostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Styrelsearvoden	-108 617	-101 625
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-13 441	-9 422
Sociala kostnader	-28 027	-15 225
Summa personalkostnader	-150 085	-126 272

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Avskrivning Byggnader	-979 527	-979 527
Avskrivning Markinventarier	-19 263	-19 263
Avskrivningar Standardförbättringar	-159 791	-132 778
Avskrivning Maskiner och inventarier	-10 405	-27 405
Avskrivning Installationer	-110 732	-7 668
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 279 717	-1 166 640

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 242	13 395
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	1 408
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	81	1 820
Andelsutdelning	19 440	0
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	20 763	16 623



Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
Vid årets början		
Byggnader	73 138 000	73 138 000
Mark	3 340 000	3 340 000
Standardförbättringar	3 204 431	2 909 746
Markinventarier	192 625	192 625
	79 875 056	79 580 371

Årets anskaffningar

Standardförbättringar	0	294 685
	0	294 685

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

79 875 056 79 875 056

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-12 376 119	-11 396 592
Standardförbättringar	-712 707	-579 929
Markinventarier	-57 788	-38 525
	-13 146 614	-12 015 046

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-979 527	-979 527
Årets avskrivning standardförbättringar	-159 791	-132 778
Årets avskrivning markinventarier	-19 263	-19 263
	-1 158 581	-1 131 568

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-14 305 195 -13 146 614

Ackumulerade upp- och nedskrivningar

Ingående uppskrivningar	23 322 000	23 322 000
	23 322 000	23 322 000

Restvärde enligt plan vid årets slut

88 891 862 90 050 443

Varav

Byggnader	59 782 354	60 761 881
Mark	26 662 000	26 662 000
Standardförbättringar	2 331 933	2 491 723
Markinventarier	115 575	134 836

Taxeringsvärden

Bostäder	151 000 000	151 000 000
Lokaler	9 859 000	9 859 000

Totalt taxeringsvärde

160 859 000 160 859 000

varav byggnader

94 200 000 94 200 000

varav mark

66 659 000 66 659 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	438 680	438 680
Installationer	153 350	0
	592 030	438 680
Årets anskaffningar		
Omklassificeringar och (installationer)	2 062 522	153 350
	2 062 522	153 350
	2 654 552	592 030
Summa anskaffningsvärde vid årets slut		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-355 444	-328 039
Installationer	-7 667	0
	-363 111	-328 039
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-10 405	-27 405
Installationer	-110 732	-7 667
	-121 137	-35 072
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-365 849	-355 444
Installationer	-118 399	-7 667
	-484 248	-363 111
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut		
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 170 304	228 919
Varav		
Inventarier och verktyg	72 831	83 236
Installationer	2 097 473	145 683

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2021-06-30	2020-06-30
Vid årets början		
Solceller och IMD	2 198 979	0
	2 198 979	0
Årets anskaffningar		
Solceller och IMD	331 427	2 198 979
Statligt stöd	-362 510	0
Omklassificeringar	-2 062 522	0
Vid årets slut	105 375	2 198 979



Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

	2021-06-30	2020-06-30
405 Garantikapitalbevis á 500kr i Intresseföreningen	202 500	202 500
Summa långfristiga värdepappersinnehav	202 500	202 500

Not 13 Övriga fordringar

	2021-06-30	2020-06-30
Skattekonto	99	191 555
Momsfordringar	0	7 309
Summa övriga fordringar	99	198 864

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna ränteintäkter	751	7 258
Förutbetalda försäkringspremier	146 843	125 391
Förutbetalt förvaltningsarvode	16 823	33 919
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	47 623
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 395 539	38 367
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 559 955	252 558

Not 15 Kassa och bank

	2021-06-30	2020-06-30
Bankmedel	504 830	97 081
Transaktionskonto	3 326 305	462 696
Summa kassa och bank	3 831 135	559 778



Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-06-30	2020-06-30
Inteckningslån	55 767 848	56 959 214
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 184 420	-1 202 798
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder	-15 169 462	0
Långfristig skuld vid årets slut	39 413 966	55 756 416

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,64%	2020-09-03	2 778 513	-2 778 513	0	0
STADSHYPOTEK	1,10%	2020-10-30	2 547 692	-2 547 692	0	0
STADSHYPOTEK	1,28%	2021-09-01	7 400 000	0	0	7 400 000
STADSHYPOTEK	0,50%	2021-09-03	0	2 778 513	6 946	2 771 567
STADSHYPOTEK	0,45%	2021-10-02	2 450 203	0	0	2 450 203
STADSHYPOTEK	0,47%	2021-10-29	0	2 547 692	0	2 547 692
STADSHYPOTEK	1,10%	2022-09-01	7 902 653	0	600 000	7 302 653
STADSHYPOTEK	2,64%	2023-06-30	14 125 104	0	0	14 125 104
STADSHYPOTEK	1,06%	2024-06-30	6 137 428	0	0	6 137 428
STADSHYPOTEK	1,92%	2024-09-01	7 040 789	0	200 000	6 840 789
STADSHYPOTEK	1,16%	2025-06-01	4 462 500	0	0	4 462 500
STADSHYPOTEK	2,32%	2025-09-01	2 114 332	0	384 420	1 729 912
Summa			56 959 214	0	1 191 366	55 767 848

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 184 420 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen ska omförhandla fyra lån på totalt 15 169 462 kr, som även dem betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 39 413 966 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 17 Övriga skulder

	2021-06-30	2020-06-30
Mottagna depositioner	31 500	28 500
Skuld för moms	44 694	-18 979
Skuld sociala avgifter och skatter	62 011	66 678
Skulder för löneavdrag	-1 060	1 078
Avräkning hyror och avgifter	0	1 380
Kund- avgifts- och hyresfordringar	1 937	51 405
Summa övriga skulder	139 082	130 062



Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna räntekostnader	114 442	120 556
Upplupna elkostnader	9 262	42 207
Upplupna värmekostnader	18 220	17 432
Upplupna kostnader för renhållning	3 858	3 810
Upplupna revisionsarvoden	21 000	20 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	46 225	9 975
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	17 010
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	801 681	773 446
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 014 688	1 004 436

Not 19 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

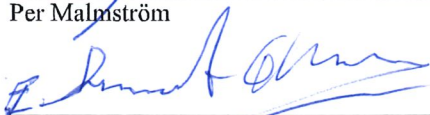
	2021-06-30	2020-06-30
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckning	84 434 000	84 434 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Styrelsens underskrifter

NORRKÖPING 23/9 - 21
Ort och datum



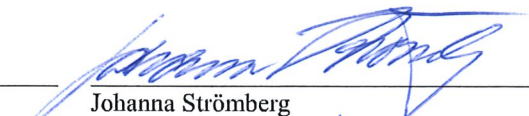
Per Malmström



Erik Lennart Olsson



Mattias Hallström



Johanna Strömberg



Niklas Levander

Vår revisionsberättelse har lämnats 8 oktober 2021



KPMG AB
Johan Hedbäck
Auktoriserad revisor



Tommy Johansson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 28, org. nr 716402-5822

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 28 för räkenskapsåret 2020-07-01—2021-06-30.

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 2021 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 revisionssed 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. 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.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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 att utföra 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. Risker 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 att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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.

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 28 för räkenskapsåret 2020-07-01—2021-06-30 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 fortlopande 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 8 oktober 2021

KPMG AB



Johan Hedbäck
Auktoriserad revisor



Tommy Johansson
Förtroendevald revisor