

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Norrköpingshus nr 7
Org nr: 725000-3725

2018-07-01 – 2019-06-30



Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 3 |
| Resultaträkning..... | 8 |
| Balansräkning..... | 9 |
| Noter..... | 11 |

aw



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Norrköpingshus
nr 7 får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2018-07-01 till 2019-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-04-25. Nuvarande stadgar registrerades 2018-03-08. Föreningen har sitt säte i Norrköpings kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. ökade driftskostnader. Driftskostnaderna har ökat främst beroende på planerat underhåll som föreningen har gjort under året.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 538 % till 216 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 014 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -4 387 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 278 m², vilket motsvarar 3 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Djäkneberget 11 i Norrköping Kommun. På fastigheten finns byggnader med 129 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastighetens adress är Knäppingsborgsgatan 38, Skepparegatan 29 och 31 samt Styrmansgatan 28, 30 och 32 i Norrköping.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

| Enkelrum | 1 r.o.k. | 2 r.o.k. | 3 r.o.k. | 4 r.o.k. | 5 r.o.k. | Summa |
|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-------|
| 3 | 27 | 54 | 27 | 13 | 5 | 129 |

Dessutom tillkommer:

| Lokaler | Garage | P-platser |
|---------|--------|-----------|
| 26 | 13 | 42 |

Total bostadsarea: 8 157 m²

Total lokalarea: 1 129 m²

Årets taxeringsvärde 124 294 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 82 657 000 kr

Riksbyggen 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 |
| Teknisk förvaltning | Riksbyggen |
| Fastighetsservice | Riksbyggen |
| Fastighetsutveckling | Riksbyggen |
| Hissar | Nordisk Hiss AB |
| Kabel-TV | Com Hem AB |

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 174 tkr och planerat underhåll för 6 438 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 5 484 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 548 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 449 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

| Tidigare utfört underhåll | År |
|---|-----------|
| Målning | 2012/2013 |
| Tvättstugeutrustning | 2012/2013 |
| Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) | 2012/2013 |
| Tvättstugeutrustning | 2014/2015 |
| Tvättstugeutrustning | 2015/2016 |
| Tvättstugeutrustning | 2016/2017 |
| Byte av 5 st stolparmaturer | 2016/2017 |
| Renovering av entré och fasad | 2017/2018 |
| Ombyggnad av föreningslokal | 2017/2018 |

Årets utförda underhåll

| Beskrivning | Belopp |
|-------------------------------|--------------|
| Hissar, målning, belysning* | 6 300 000 kr |
| OVK och rensning av imkanaler | 137 500 kr |

*Två fakturor á totalt 700 000 kr inkl. moms kommer på nästa räkenskapsår. Totalsumman för projektet är 7 000 000 kr.

OK

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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Utsedd av | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|---------------------|-----------------|------------|--------------------------------|
| Rolf Björk | Ordförande | Stämman | 2020 |
| Anna Salinder | Sekreterare | Stämman | 2019 |
| Boban Ivanovic | Vice ordförande | Stämman | 2020 |
| Josefin Kjellander | Ledamot | Stämman | 2019 |
| Maria Berger | Ledamot | Riksbyggen | |

Styrelsesuppleanter

| | Utsedd av | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|-------------------|------------|--------------------------------|
| Andreas Jonsson | Stämman | 2019 |
| Erik Hallendorff | Stämman | 2020 |
| Isabelle Carlsson | Riksbyggen | |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag | Utsedd av |
|---------------------|------------------------|-----------|
| Yvonne Johansson | Förtroendevald revisor | Stämman |
| KPMG AB | Auktoriserad revisor | Stämman |

Revisorssuppleant

| | Utsedd av |
|--------------|-----------|
| Timmy Onmalm | Stämman |
| KPMG AB | Stämman |

Valberedning

| | Utsedd av |
|------------------------------------|-----------|
| Ramona Johansson (sammanställande) | Stämman |
| Maria Stenqvist | Stämman |

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 169 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 168 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2012-07-01 då den höjdes med 2,23 %.

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

Årsavgiften för 2018/2019 uppgick i genomsnitt till 600 kr/m²/år.

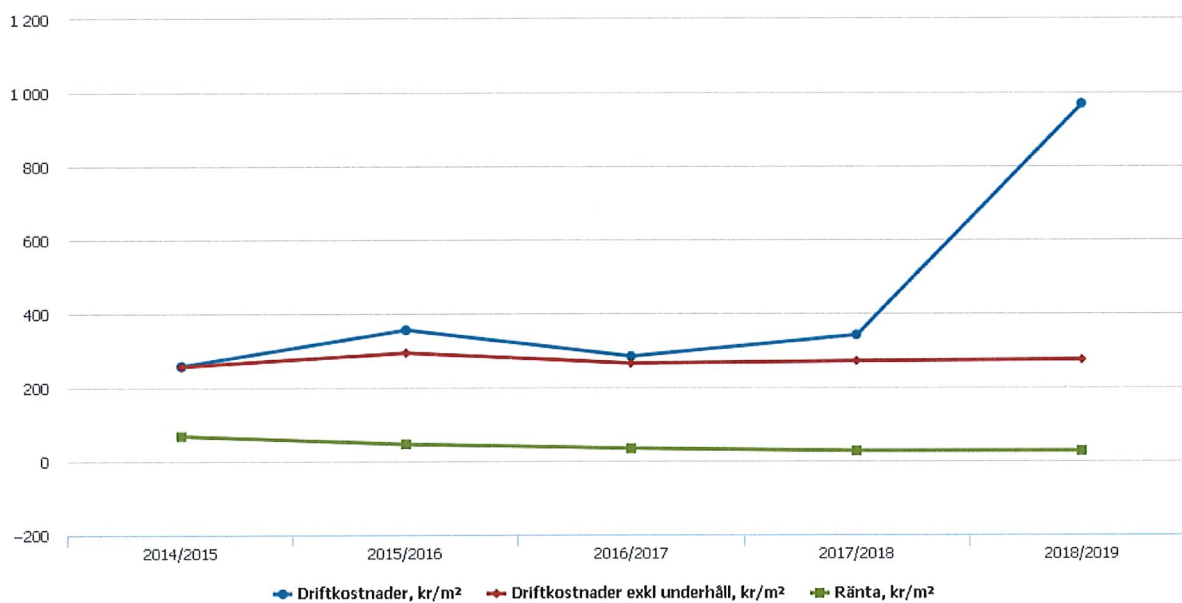
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 21 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade förutom 1 som upplåts med hyresrätt.

du

Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2018/2019 | 2017/2018 | 2016/2017 | 2015/2016 | 2014/2015 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 5 618 | 5 581 | 5 553 | 5 576 | 5 593 |
| Balansomslutning | 22 682 | 28 923 | 29 073 | 28 939 | 29 693 |
| Soliditet % | 23 | 37 | 35 | 32 | 31 |
| Likviditet % | 216 | 538 | 577 | 455 | 404 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 600 | 600 | 600 | 600 | 600 |
| Driftkostnader, kr/m ² | 969 | 342 | 284 | 356 | 258 |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ² | 275 | 271 | 265 | 294 | 257 |
| Ränta, kr/m ² | 21 | 27 | 34 | 46 | 68 |
| Underhållsfond, kr/m ² | 192 | 837 | 836 | 783 | 774 |
| Lån, kr/m ² | 1 773 | 1 867 | 1 946 | 2 022 | 2 097 |



Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea som beräkningsgrund.

Driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

24

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital | Bundet | | Fritt | |
|-----------------------------------|-----------------|------------------|---------------------|-------------------|
| | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 632 267 | 7 770 408 | 1 908 613 | 376 064 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | 376 064 | -376 064 |
| Reservering underhållsfond | | 449 000 | -449 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | -6 437 500 | 6 437 500 | |
| Årets resultat | | | | -5 401 037 |
| Vid årets slut | 632 267 | 1 781 908 | 8 273 177 | -5 401 037 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

| | |
|---|------------------|
| Balanserat resultat | 2 284 677 |
| Årets resultat | -5 401 037 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -449 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 6 437 500 |
| Summa | 2 872 140 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

| | |
|-----------------------------------|------------------|
| Att balansera i ny räkning | 2 872 140 |
|-----------------------------------|------------------|

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



Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2018-07-01 2019-06-30 | 2017-07-01 2018-06-30 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 5 617 914 | 5 580 972 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 176 957 | 201 271 |
| Summa rörelseintäkter | | 5 794 871 | 5 782 243 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -8 994 393 | -3 172 626 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -896 528 | -887 240 |
| Personalkostnader | Not 6 | -248 494 | -231 636 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 014 375 | -1 014 488 |
| Summa rörelsekostnader | | -11 153 789 | -5 305 990 |
| Rörelseresultat | | -5 358 917 | 476 253 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteutgifter och liknande resultatposter | Not 8 | 150 410 | 150 640 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -192 530 | -250 829 |
| Summa finansiella poster | | -42 119 | -100 189 |
| Resultat efter finansiella poster | | -5 401 037 | 376 064 |
| Resultat före skatt | | -5 401 037 | 376 064 |
| Årets resultat | | -5 401 037 | 376 064 |

RE

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2019-06-30 | 2018-06-30 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 9 | 17 899 651 | 18 914 026 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 17 899 651 | 18 914 026 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | Not 10 | 1 129 000 | 1 129 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 1 129 000 | 1 129 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 19 028 651 | 20 043 026 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | | 5 493 | 1 028 |
| Övriga fordringar | Not 11 | 13 156 | 3 041 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 12 | 409 542 | 475 789 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 428 190 | 479 857 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 13 | 3 224 698 | 8 399 960 |
| Summa kassa och bank | | 3 224 698 | 8 399 960 |
| Summa omsättningstillgångar | | 3 652 889 | 8 879 817 |
| Summa tillgångar | | 22 681 540 | 28 922 842 |

02

Balansräkning

| Belopp i kr | 2019-06-30 | 2018-06-30 |
|--|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | | |
| Bundet eget kapital | | |
| Medlemsinsatser | 632 267 | 632 267 |
| Fond för yttre underhåll | 1 781 908 | 7 770 408 |
| Summa bundet eget kapital | 2 414 175 | 8 402 675 |
| Fritt eget kapital | | |
| Balanserat resultat | 8 273 177 | 1 908 613 |
| Årets resultat | -5 401 037 | 376 064 |
| Summa fritt eget kapital | 2 872 140 | 2 284 677 |
| Summa eget kapital | 5 286 315 | 10 687 352 |
| SKULDER | | |
| Långfristiga skulder | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 15 700 451 |
| Summa långfristiga skulder | 15 700 451 | 16 583 659 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 767 940 |
| Leverantörsskulder | | 337 767 |
| Skatteskulder | | 12 738 |
| Övriga skulder | Not 15 | 7 341 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 568 988 |
| Summa kortfristiga skulder | 1 694 774 | 1 651 832 |
| Summa eget kapital och skulder | 22 681 540 | 28 922 842 |

2

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år | Slutår |
|--------------------------------|---------------------|----------|--------|
| Byggnader | Linjär | 60 | 2019 |
| <i>Standardförbättringar</i> | | | |
| Ombyggnad, fönster, hissar m m | Linjär | 30 | 2022 |
| Individuell mätning (IMD) | Linjär | 15 | 2025 |
| Solfångare | Linjär | 30 | 2040 |
| Stambyte | Linjär | 50 | 2055 |
| Tak | Linjär | 50 | 2060 |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

21

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2018-07-01 2019-06-30 | 2017-07-01 2018-06-30 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 4 892 280 | 4 892 284 |
| Hyror, bostäder | 11 772 | 11 772 |
| Hyror, lokaler | 269 373 | 281 058 |
| Hyror, garage | 58 456 | 57 468 |
| Hyror, p-platser | 122 992 | 122 839 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler | -7 096 | -19 608 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage | -988 | -718 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -105 | -371 |
| Bränsleavgifter, bostäder | 5 100 | 5 100 |
| Elavgifter | 261 510 | 226 528 |
| Debiterad fastighetsskatt | 4 620 | 4 620 |
| Summa nettoomsättning | 5 617 914 | 5 580 972 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2018-07-01 2019-06-30 | 2017-07-01 2018-06-30 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter | 115 200 | 115 200 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | 14 073 | 43 843 |
| Övernattningslägenhet | 900 | 2 100 |
| Fakturerade kostnader | 6 089 | 360 |
| Administrativ avgift gemensam el (IMD) | 39 795 | 39 768 |
| Övriga rörelseintäkter | 900 | 0 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 176 957 | 201 271 |

Not 4 Driftkostnader

| | 2018-07-01 2019-06-30 | 2017-07-01 2018-06-30 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -6 437 500 | -656 743 |
| Reparationer | -174 223 | -139 626 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -210 573 | -199 043 |
| Försäkringspremier | -140 426 | -126 961 |
| Kabel- och digital-TV | -116 938 | -116 289 |
| Återbäring från Riksbyggen | 13 200 | 13 000 |
| Obligatoriska besiktningar | -17 186 | -20 692 |
| Övriga utgifter, köpta tjänster | -18 073 | -7 397 |
| Snö- och halkbekämpning | -14 300 | -20 593 |
| Förbrukningsinventarier | -16 070 | -44 241 |
| Vatten | -251 272 | -219 453 |
| Fastighetsel | -512 413 | -459 910 |
| Uppvärmning | -964 794 | -1 024 780 |
| Sophantering och återvinning | -133 823 | -142 480 |
| Förvaltningsarvode drift | 0 | -7 418 |
| Summa driftkostnader | -8 994 393 | -3 172 626 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2018-07-01 2019-06-30 | 2017-07-01 2018-06-30 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration | -795 377 | -757 759 |
| IT-kostnader | -14 163 | -13 355 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -23 687 | -17 991 |
| Övriga förvaltningskostnader | -11 005 | -25 662 |
| Kreditupplysningar | -7 875 | -900 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -20 636 | -43 843 |
| Kontorsmateriel | 0 | -1 766 |
| Telefon | -12 559 | -9 313 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -9 675 | -9 675 |
| Bankkostnader | -1 550 | -2 322 |
| Övriga externa kostnader | 0 | -4 654 |
| Summa övriga externa kostnader | -896 528 | -887 240 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2018-07-01 2019-06-30 | 2017-07-01 2018-06-30 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Lön till kollektivanställda | -79 027 | -94 550 |
| Styrelsearvoden | -60 850 | -44 300 |
| Sammanträdesarvoden | -52 164 | -43 438 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -10 920 | -5 420 |
| Övriga kostnadsersättningar | 0 | -3 000 |
| Pensionskostnader | -813 | -305 |
| Sociala kostnader | -44 720 | -40 623 |
| Summa personalkostnader | -248 494 | -231 636 |

Föreningen har inga anställda, enbart arvoderad personal.

02

Not 7 Avskrivning av materiella anläggningstillgångar

| | 2018-07-01 2019-06-30 | 2017-07-01 2018-06-30 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader | -147 559 | -147 673 |
| Avskrivningar Standardförbättringar | -866 815 | -866 815 |
| Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | -1 014 375 | -1 014 488 |

Not 8 Ränteintäkter och liknande poster

| | 2018-07-01 2019-06-30 | 2017-07-01 2018-06-30 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från likviditetsplacering | 41 612 | 42 250 |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar | 414 | 6 |
| Utdelning andelar Riksbyggens Intresseförening | 108 384 | 108 384 |
| Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 150 410 | 150 640 |

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

| | 2019-06-30 | 2018-06-30 |
|---|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 6 473 000 | 6 473 000 |
| Mark | 350 000 | 350 000 |
| Standardförbättringar | 31 998 596 | 31 998 596 |
| | 38 821 596 | 38 821 596 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 38 821 596 | 38 821 596 |

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

| | | |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Byggnader | -6 325 440 | -6 177 767 |
| Standardförbättringar | -13 582 130 | -12 715 315 |
| | -19 907 570 | -18 893 082 |

Årets avskrivningar

| | | |
|---|--------------------|--------------------|
| Årets avskrivning byggnader | -147 559 | -147 673 |
| Årets avskrivning standardförbättringar | -866 815 | -866 815 |
| | - 1 014 374 | - 1 014 488 |

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| | -20 921 944 | -19 907 570 |
|--|--------------------|--------------------|

Restvärde enligt plan vid årets slut

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| | 17 899 651 | 18 914 026 |
|--|-------------------|-------------------|

Varav

| | | |
|-----------------------|------------|------------|
| Byggnader | 0 | 147 559 |
| Mark | 350 000 | 350 000 |
| Standardförbättringar | 17 549 651 | 18 416 467 |

ow

| Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav | 2019-06-30 | 2018-06-30 |
|--|-------------------|-------------------|
| 2258 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen | 1 129 000 | 1 129 000 |
| Summa långfristiga värdepappersinnehav | 1 129 000 | 1 129 000 |
| | | |
| Not 11 Övriga fordringar | 2019-06-30 | 2018-06-30 |
| Skattekonto | 13 156 | 2 725 |
| Momsfordringar | 0 | 316 |
| Summa övriga fordringar | 13 156 | 3 041 |
| | | |
| Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2019-06-30 | 2018-06-30 |
| Upplupna ränteintäkter | 16 077 | 20 176 |
| Förutbetalda försäkringspremier | 75 791 | 64 635 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 199 697 | 196 974 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 29 977 | 28 667 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 88 000 | 165 337 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 409 542 | 475 789 |
| | | |
| Not 13 Kassa och bank | 2019-06-30 | 2018-06-30 |
| Bankmedel Collector | 1 826 649 | 6 780 938 |
| Transaktionskonto Swedbank | 1 398 050 | 1 619 022 |
| Summa kassa och bank | 3 224 698 | 8 399 960 |

22

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2019-06-30 | 2018-06-30 |
|--|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 16 468 391 | 17 334 575 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -767 940 | -750 916 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 15 700 451 | 16 583 659 |

| Kreditgivare | Räntesats | Villkorsändringsdag | Ingående skuld | Årets amorteringar | Utgående skuld |
|--------------|-----------|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
| STADSHYPOTEK | 1,02% | 2019-09-01 | 3 212 500 | 250 000 | 2 962 500 |
| STADSHYPOTEK | 0,55% | 2019-10-30 | 2 137 500 | 245 000 | 1 892 500 |
| STADSHYPOTEK | 1,26% | 2020-09-30 | 4 544 415 | | 4 544 415 |
| STADSHYPOTEK | 1,18% | 2021-09-01 | 2 386 912 | | 2 386 912 |
| STADSHYPOTEK | 1,34% | 2022-09-01 | 2 798 850 | 28 200 | 2 770 650 |
| STADSHYPOTEK | 1,27% | 2023-09-01 | 2 254 398 | 342 984 | 1 911 414 |
| Summa | | | 17 334 575 | 866 184 | 16 468 391 |

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 767 940 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 071 760 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 12 628 691 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Övriga skulder

| | 2019-06-30 | 2018-06-30 |
|------------------------------------|--------------|--------------|
| Skuld för moms | 3 828 | -2 384 |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 827 | 4 417 |
| Avräkning hyror och avgifter | 660 | 480 |
| Oidentifierade betalningar | 2 027 | 0 |
| Summa övriga skulder | 7 341 | 2 513 |

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2019-06-30 | 2018-06-30 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter | 18 000 | 13 058 |
| Upplupna räntekostnader | 11 435 | 12 485 |
| Upplupna elkostnader | 36 824 | 36 350 |
| Upplupna värmekostnader | 12 033 | 9 672 |
| Upplupna revisionsarvoden | 18 700 | 13 625 |
| Upplupna styrelsearvoden | 54 920 | 39 570 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 9 675 | 14 579 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 407 401 | 431 996 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 568 988 | 571 335 |



Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

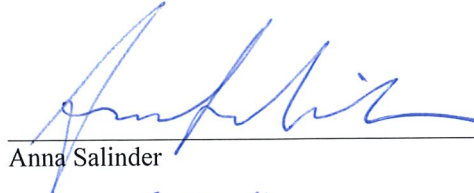
| | 2019-06-30 | 2018-06-30 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 24 794 000 | 24 794 000 |
| Eventalförpliktelser | Inga | Inga |

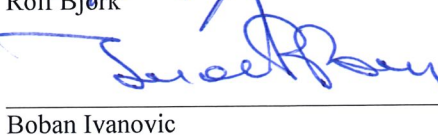
2

Styrelsens underskrifter

Norrköping 190919
Ort och datum


Rolf Björk

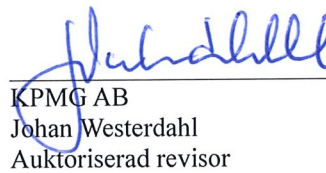

Anna Salinder

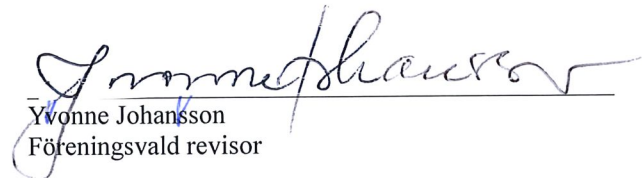

Boban Ivanovic


Josefin Kjellander


Maria Berger

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2019-10-14


KPMG AB
Johan Westerdahl
Auktoriserad revisor


Yvonne Johansson
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 7, org. nr 725000-3725

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 7 för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30.

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 2019 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 revisorssed 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.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utvärderar, 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 utfört 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 utfört 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 7 för räkenskapsåret 2018-07-01—2019-06-30 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 fortlöpande 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

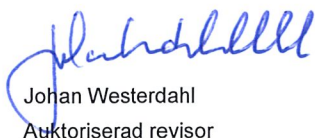
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

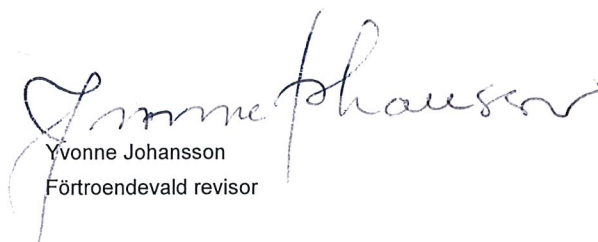
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 överträdelse 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 14 oktober 2019

KPMG AB



Johan Westerdahl
Auktoriserad revisor



Yvonne Johansson
Förtroendevald revisor