

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Torstorp 1:76
Org nr: 716425-9371

2020-01-01 – 2020-12-31



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Torstorp 1:76 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-06-16. Nuvarande stadgar registrerades 2018-09-19. Föreningen har sitt säte i Finspång kommun.

Årets resultat efter fondförändring är 120 tkr högre än budgeterat. Förändringen beror framförallt på lägre driftkostnader än budgeterat.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 124% till 33%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 124% till 209%.

I resultatet ingår avskrivningar med 336 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 211 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Risinge-Torstorp 1:76 i Finspångs kommun med därpå uppförda byggnader med 22 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1991. Under 2009 har en tillbyggnad till förskolan uppförts. Fastighetens adress är Torstorpsvägen 39, 41 och 43 i Finspång.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

| 3 r.o.k. | 4 r.o.k. | Summa |
|----------|----------|-------|
| 4 | 18 | 22 |

Total bostadsarea 2 383 m²

Total lokalarea 745 m²

Årets taxeringsvärde 13 166 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 13 166 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Finspång. 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

| Leverantör | Avtal |
|------------------------|-----------------------|
| Riksbyggen | Fastighetsförvaltning |
| Teliasonera Sverige AB | Kabel- och digital-TV |
| Riksbyggen | Ekonomisk förvaltning |

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 40 tkr och planerat underhåll för 48 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2020 och visar på ett underhållsbehov på 5 758 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 576 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 508 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning | År | Kommentar |
|---|------|-----------|
| Fasadmålning | 2011 | 1 253 tkr |
| Garagemålning | 2012 | 138 tkr |
| Takreovering gruppbostad | 2013 | 875 tkr |
| Installation av vattenavrinning och elradiator | 2015 | 144 tkr |
| Rivning och montering av kök (Mogård) | 2015 | 177 tkr |
| Luckbyte och byte av spishällar i kök (Mogård) | 2016 | 213 tkr |
| Asfaltering | 2016 | 113 tkr |
| Byte Minimaster | 2017 | 91 tkr |
| Golvvärme förskolan | 2017 | 64 tkr |
| Tvättning tak | 2018 | 214 tkr |
| Golv Mogård, kyl & spis Skorpan | 2019 | 212 tkr |
| Byte Minimasteraggregat, aggregat för golvvärme | 2019 | 1 769 tkr |

Årets utförda underhåll (i tkr)

| Beskrivning | Belopp |
|--------------------------------------|--------|
| Lokaler, tvättmaskin och torktumlare | 14 |
| Renovering garagetak | 34 |

Planerat underhåll

| Beskrivning | År | Kommentar |
|----------------------------------|------|-----------|
| Varmvattenberedare | 2021 | 43 tkr |
| OVK, rensning kanaler | 2021 | 29 tkr |
| Asfaltering, renovering lekplats | 2021 | 321 tkr |
| Ytterbelysning | 2021 | 93 tkr |

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

Styrelse

| <u>Ordinarie ledamöter</u> | <u>Uppdrag</u> | <u>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</u> |
|----------------------------|--------------------|---------------------------------------|
| Jesper Peltonen | Ordförande | 2022 |
| Stefan Eliasson | Vice Ordförande | 2021 |
| Linda Hürst | Sekreterare | 2021 |
| Ellen Carmstedt | Ledamot | 2022 |
| Michael Lindberg | Ledamot Riksbyggen | |

| <u>Styrelsesuppleanter</u> | <u>Uppdrag</u> | <u>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</u> |
|----------------------------|----------------------|---------------------------------------|
| Mairi Stelzl | Suppleant | 2021 |
| Lisa Aro-Lindh | Suppleant | 2022 |
| Elin Gunnarsson | Suppleant Riksbyggen | |

Revisorer och övriga funktionärer

| <u>Ordinarie revisorer</u> | |
|----------------------------|------------------------|
| Christine Axelsson | Förtroendevald revisor |
| KPMG AB | Auktoriserad revisor |

Valberedning

Hans Pettersson
Jesper Aro-Lindh

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

Medlemsinformation


Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 33 personer. Utöver ovanstående personer är även Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningens årsavgift ändrades 2014-01-01 då den höjdes med 2,49 %.

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

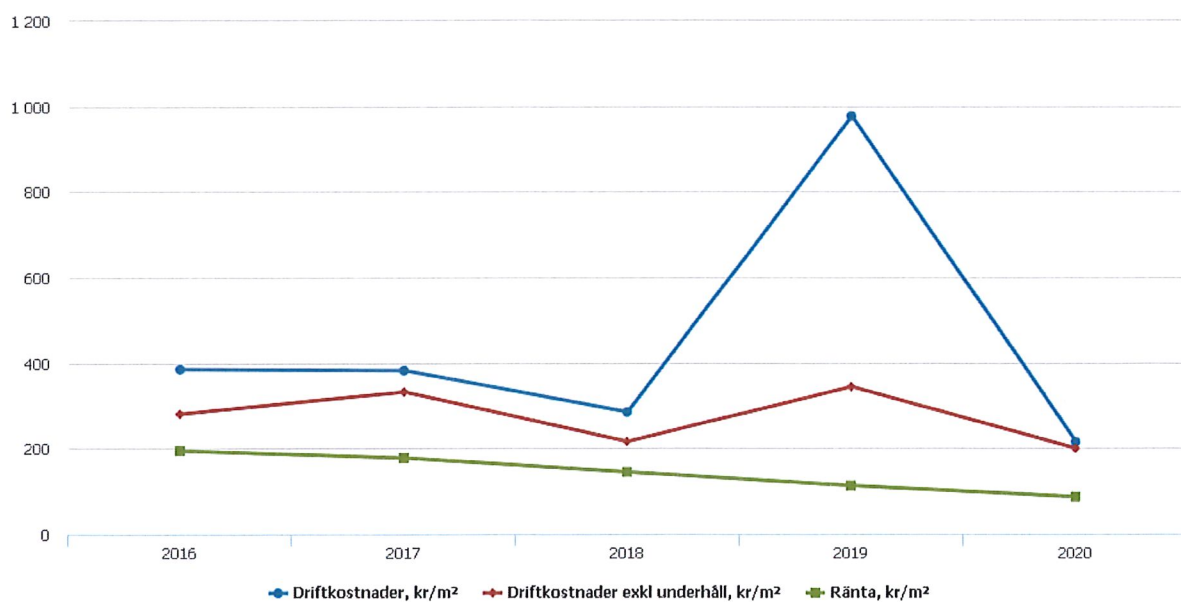
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 710 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret en överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 6 st).

 Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 |
|---|-------|--------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning | 2 420 | 2 416 | 2 412 | 2 397 | 2 394 |
| Resultat efter finansiella poster | 875 | -1 593 | 491 | 289 | 110 |
| Resultat exklusive avskrivningar | 1 211 | -1 257 | 827 | 625 | 453 |
| Soliditet % | 19 | 15 | 21 | 19 | 17 |
| Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår | 209 | 124 | 294 | 240 | 277 |
| Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår | 33 | - | - | - | - |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 710 | 710 | 710 | 710 | 710 |
| Driftkostnader, kr/m ² | 215 | 977 | 285 | 382 | 385 |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ² | 200 | 344 | 216 | 332 | 281 |
| Ränta, kr/m ² | 87 | 113 | 145 | 178 | 195 |
| Underhållsfond, kr/m ² | 354 | 143 | 627 | 562 | 451 |
| Lån, kr/m ² | 5 254 | 5 439 | 5 465 | 5 643 | 5 821 |



Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnader kr/m², Ränta kr/m², Underhållsfond kr/m² och Lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr | Bundet | | Fritt | |
|---|-----------------|----------------|---------------------|----------------|
| | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början | 2 145 009 | 447 417 | 2 052 745 | -1 593 339 |
| Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut | | 200 000 | -200 000 | |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | -1 593 339 | 1 593 339 |
| Reservering underhållsfond | | 508 000 | -508 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | -47 679 | 47 679 | |
| Årets resultat | | | | 874 785 |
| Vid årets slut | 2 145 009 | 1 107 738 | -200 915 | 874 785 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

| | |
|---|----------------|
| Balanserat resultat | 259 405 |
| Årets resultat | 874 785 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -508 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 47 679 |
| Summa | 673 869 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 673 869

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

Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|--|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 420 340 | 2 415 804 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 83 726 | 91 458 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 504 066 | 2 507 262 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -673 811 | -3 056 060 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -289 777 | -301 474 |
| Personalkostnader | Not 6 | -58 418 | -58 701 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -336 230 | -336 230 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 358 236 | -3 752 465 |
| Rörelseresultat | | 1 145 830 | -1 245 203 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | Not 8 | 0 | 1 536 |
| Ränteintäkter | | 2 260 | 5 105 |
| Räntekostnader | | -273 305 | -354 778 |
| Summa finansiella poster | | -271 046 | -348 136 |
| Resultat efter finansiella poster | | 874 785 | -1 593 339 |
| Resultat före skatt | | 874 785 | -1 593 339 |
| Årets resultat | | 874 785 | -1 593 339 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 9 | 18 881 277 | 19 217 507 |
| Inventarier, verktyg och installationer | Not 10 | 0 | 0 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 18 881 277 | 19 217 507 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga fordringar | | 16 000 | 16 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 16 000 | 16 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 18 897 277 | 19 233 507 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar | | 20 591 | 8 014 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 106 134 | 88 792 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 126 725 | 96 806 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 12 | 1 743 537 | 1 056 468 |
| Summa kassa och bank | | 1 743 537 | 1 056 468 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 870 262 | 1 153 275 |
| Summa tillgångar | | 20 767 538 | 20 386 781 |



Balansräkning

| Belopp i kr | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | |
| Eget kapital | | |
| Bundet eget kapital | | |
| Medlemsinsatser | 2 145 009 | 2 145 009 |
| Fond för yttre underhåll | 1 107 737 | 447 417 |
| Summa bundet eget kapital | 3 252 746 | 2 592 426 |
| Fritt eget kapital | | |
| Balanserat resultat | -200 916 | 2 052 745 |
| Årets resultat | 874 785 | -1 593 339 |
| Summa fritt eget kapital | 673 869 | 459 405 |
| Summa eget kapital | 3 926 615 | 3 051 831 |
| SKULDER | | |
| Långfristiga skulder | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 13 11 187 628 | 16 404 628 |
| Summa långfristiga skulder | 11 187 628 | 16 404 628 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 13 5 247 000 | 607 000 |
| Leverantörsskulder | 46 900 | 75 |
| Skatteskulder | 11 685 | 32 189 |
| Övriga skulder | 926 | 27 026 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 346 784 | 264 032 |
| Summa kortfristiga skulder | 5 653 295 | 930 322 |
| Summa eget kapital och skulder | 20 767 538 | 20 386 781 |

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. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år | Slutår |
|------------------------------|---------------------|----------|--------|
| Byggnader | Linjär | 85 | 2076 |
| <i>Anslutningsavgifter</i> | | | |
| Anslutningsavgifter fiber | Linjär | 10 | 2023 |
| <i>Tillkommande utgifter</i> | | | |
| Tillbyggnad förskola | Linjär | 5 | 2014 |
| <i>Inventarier</i> | | | |
| Gräsklippare | Linjär | 3 | 2007 |
| Gräsklippare | Linjär | 5 | 2016 |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 1 690 752 | 1 690 752 |
| Hyror, lokaler | 729 588 | 725 052 |
| Summa nettoomsättning | 2 420 340 | 2 415 804 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter | 79 728 | 79 728 |
| Övriga ersättningar | 3 757 | 9 768 |
| Fakturerade kostnader | 0 | 180 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | 1 | 8 |
| Återvunna fordringar | 0 | 1 593 |
| Övriga rörelseintäkter | 240 | 180 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 83 726 | 91 458 |

Not 4 Driftskostnader

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | -47 679 | -1 980 936 |
| Reparationer | -40 488 | -392 194 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -98 745 | -98 745 |
| Arrendeavgifter | -12 180 | -12 180 |
| Försäkringspremier | -67 846 | -66 061 |
| Kabel- och digital-TV | -77 100 | -83 352 |
| Återbäring från Riksbyggen | 0 | 4 300 |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 0 | -1 125 |
| Sotning | -6 150 | -4 125 |
| Obligatoriska besiktningar | 0 | -41 875 |
| Övriga utgifter, köpta tjänster | 0 | -7 194 |
| Snö- och halkbekämpning | 0 | -4 171 |
| Förbrukningsinventarier | -13 022 | -6 358 |
| Fordons- och maskinkostnader | -1 461 | -31 858 |
| Vatten | -206 736 | -195 465 |
| Fastighetsel | -32 725 | -50 598 |
| Sophantering och återvinning | -69 678 | -77 248 |
| Förvaltningsarvode drift | 0 | -6 875 |
| Summa driftskostnader | -673 811 | -3 056 060 |



Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration | -252 663 | -247 402 |
| IT-kostnader | -3 875 | -2 263 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -17 000 | -16 000 |
| Övriga förvaltningskostnader | -4 260 | -16 260 |
| Kreditupplysningar | -660 | -900 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -3 067 | -10 931 |
| Kontorsmateriel | -702 | -1 866 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -2 200 | -2 200 |
| Bankkostnader | -5 351 | -3 651 |
| Summa övriga externa kostnader | -289 777 | -301 474 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden | -21 000 | -21 000 |
| Sammanträdesarvoden | -22 440 | -22 440 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -1 000 | -1 000 |
| Sociala kostnader | -13 978 | -14 261 |
| Summa personalkostnader | -58 418 | -58 701 |

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader | -322 180 | -322 180 |
| Avskrivning Anslutningsavgifter | -14 050 | -14 050 |
| Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | -336 230 | -336 230 |

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter andelsutdelning Intresseföreningen | 0 | 1 536 |
| Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | 0 | 1 536 |

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 39 809 185 | 39 809 185 |
| Mark | 810 000 | 810 000 |
| Standardförbättringar | 203 404 | 203 404 |
| Anslutningsavgifter | 140 500 | 140 500 |
| | 40 963 089 | 40 963 088 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 40 963 089 | 40 963 088 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Byggnader | -4 655 878 | -4 333 698 |
| Anslutningsavgifter | -84 300 | -70 250 |
| Standardförbättringar | -203 404 | -203 404 |
| | -4 943 582 | -4 607 352 |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning byggnader | -322 180 | -322 180 |
| Årets avskrivning anslutningsavgifter | -14 050 | -14 050 |
| | -336 230 | -336 230 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -5 279 812 | -4 943 581 |
| Ackumulerade upp- och nedskrivningar | | |
| Ingående nedskrivningar | -16 802 000 | -16 802 000 |
| | -16 802 000 | -16 802 000 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 18 881 277 | 19 217 507 |
| Varav | | |
| Byggnader | 18 029 127 | 18 351 307 |
| Mark | 810 000 | 810 000 |
| Anslutningsavgifter | 42 150 | 56 200 |
| Taxeringsvärden | | |
| Småhus | 13 166 000 | 13 166 000 |
| | 13 166 000 | 13 166 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 13 166 000 | 13 166 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>10 574 000</i> | <i>10 574 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>2 592 000</i> | <i>2 592 000</i> |

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Vid årets början | | |
| Inventarier och verktyg | 85 427 | 85 427 |
| | 85 427 | 85 427 |
| Summa anskaffningsvärde vid årets slut | 85 427 | 85 427 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Inventarier och verktyg | -85 427 | -85 427 |
| | -85 427 | -85 427 |
| Årets avskrivningar | | |
| Inventarier och verktyg | 0 | 0 |
| | 0 | 0 |
| Ackumulerade avskrivningar | | |
| Inventarier och verktyg | -85 427 | -85 427 |
| | -85 427 | -85 427 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -85 427 | -85 427 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 0 | 0 |
| Varav | | |
| Maskiner | 0 | 0 |
| Inventarier och verktyg | 0 | 0 |

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|----------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 78 836 | 67 346 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 6 642 | 6 547 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 19 912 | 13 892 |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning | 744 | 0 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 0 | 1 007 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 106 134 | 88 792 |

Not 12 Kassa och bank

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel | 1 018 619 | 716 360 |
| Transaktionskonto | 724 918 | 340 109 |
| Summa kassa och bank | 1 743 537 | 1 056 468 |



Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Inteckningslån | 16 434 628 | 17 011 628 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -487 000 | -607 000 |
| Nästa års omförhandlingar på Långfristiga skulder till kreditinstitut | -4 760 000 | - |
| Långfristig skuld vid årets slut | 11 187 628 | 16 404 628 |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------|---------------------|-------------------|-------------------------|--------------------|-------------------|
| SBAB | | 2020-09-21 | 3 480 000 | -3 360 000 | 120 000 | 0 |
| SWEDBANK | 1,39% | 2021-06-23 | 4 760 000 | 0 | 0 | 4 760 000 |
| SWEDBANK | 1,50% | 2022-06-22 | 475 000 | 0 | 50 000 | 425 000 |
| SWEDBANK | 1,65% | 2022-09-23 | 4 309 921 | 0 | 333 000 | 3 976 921 |
| STADSHYPOTEK | 1,34% | 2024-12-01 | 3 986 707 | 0 | 64 000 | 3 922 707 |
| STADSHYPOTEK | 1,34% | 2025-09-01 | 0 | 3 360 000 | 10 000 | 3 350 000 |
| Summa | | | 17 011 628 | 0 | 577 000 | 16 434 628 |

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 487 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 948 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 9 239 628 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter | 14 591 | 613 |
| Upplupna räntekostnader | 16 559 | 33 388 |
| Upplupna elkostnader | 4 573 | 11 828 |
| Upplupna vattenavgifter | 0 | 62 384 |
| Upplupna kostnader för renhållning | 5 815 | 10 309 |
| Upplupna revisionsarvoden | 18 375 | 16 875 |
| Upplupna styrelsearvoden | 43 440 | 0 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0 | 2 329 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 243 431 | 126 306 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 346 784 | 264 032 |

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

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

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 26 022 000 | 28 079 000 |
| Eventalförpliktelser | Inga | Inga |

Styrelsens underskrifter

Finspång 23/2-2021

Ort och datum

Jesper Peltonen

Jesper Peltonen

Stefan Eliasson

Stefan Eliasson

Linda Hürst

Linda Hürst

Ellen Carmstedt

Ellen Carmstedt

Elin Gunnarsson

Elin Gunnarsson
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 mars 2021

Johan Hedbäck

KPMG AB
Johan Hedbäck
Auktoriserad revisor

Christine Axelsson

Christine Axelsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Torstorp 1:76, org. nr 716425-9371

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Torstorp 1:76 för år 2020.

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 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året 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 revisions sed 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 revisors sed 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 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 revisions sed 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 revisions sed 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 besluten 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. Risken 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 revisions sed 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 Torstorp 1:76 för år 2020 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 25 mars 2021

KPMG AB



Johan Hedbäck

Auktoriserad revisor

Finspång 9 april 2021.


Christine Axelsson

Förtroendevald revisor