Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2025-07-01 – 2026-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Norrköpingshus nr 32
Org nr: 716402-6242



Dokument-ID 092221155575906321 60 Signerat CS, GA, KP, LS, Vs, MS, GH, MB

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Kassaflödesanalys 11
Noter 12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 32 upprättar årsredovisning för räkenskapsåret 2025-07-01 till 2026-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 Norrköpings kommun.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 263% till 35%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 255 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 899 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fältflyet 1, Ekbocken 1, Myskbocken 2, Buskflyet 2, Gammaflyet 2 smat Rabodal 1:5 och 1:6.i Norrköpings Kommun med därpå uppförda bostadshus, innehållande 129 lägenheter.
Byggnaderna är uppförda 1988-1989.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	21
3 rum och kök	32
4 rum och kök	60
5 rum och kök	16

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Garage	63
P-platser	70

Dokument-ID 20232171640262432160 Signerat CS, GA, KP, LS, Vs, MS, GH, MB

Total bostadsarea	12 154 m²
Total lokalarea	772 m²

Årets taxeringsvärde	162 761 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	162 761 000 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

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Fastighetsförvaltning
TJ,s Bygg och Fastighetsservice AB	Fastighetsskötsel
CWS Norrköping	Service entrémattor
Alt Hiss Norrköping AB	Serviceavtal hissar, larm
Datarådgivarna AB	IT-plattform
Dekra Industrial AB	Besiktning Hissar
Fastighetsteknik i Norrköping AB	Serviceavtal ventilation, filter
Presto Brandsäkerhet AB	Serviceavtal
T-M grafiska Mediakontoret AB	Avtal support och systemförvaltning webbplats
Tele2	Bredband och TV

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 857 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:
För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 25 828 505 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 582 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 579 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte avstängningsventiler värme	2025-2026	
Byte reglerventiler värme	2025-2026	

20221216-20221216-20232160 Signerat CS, GA, KP, LS, Vs, MS, GH, MB

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Veronika Schelin	Ordförande	2026
Christoffer Stråhle	Sekreterare	2027
Helén Höglund*	Sekreterare	2026
Kenneth Persson	Vice ordförande	2026
Gunnar Allert	Ledamot	2027
Maria Berger	Ledamot Riksbyggen	

*Avgått under verksamhetsåret

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Axelsson	Suppleant	2026
Lars Schelin	Suppleant	2026
Per Johansson	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Azets revision och rådgivning AB	Auktoriserad revisor
Magnus Sandberg	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter
Göran Ljungberg

Valberedning
Susanne Lindell-Salmikangas
Mikael Sjödin (sammankallande)
Therese Sjödin

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 202 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 199 personer. Utöver dessa är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-07-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3 % från och med 2026-07-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 729 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter upplåtna.

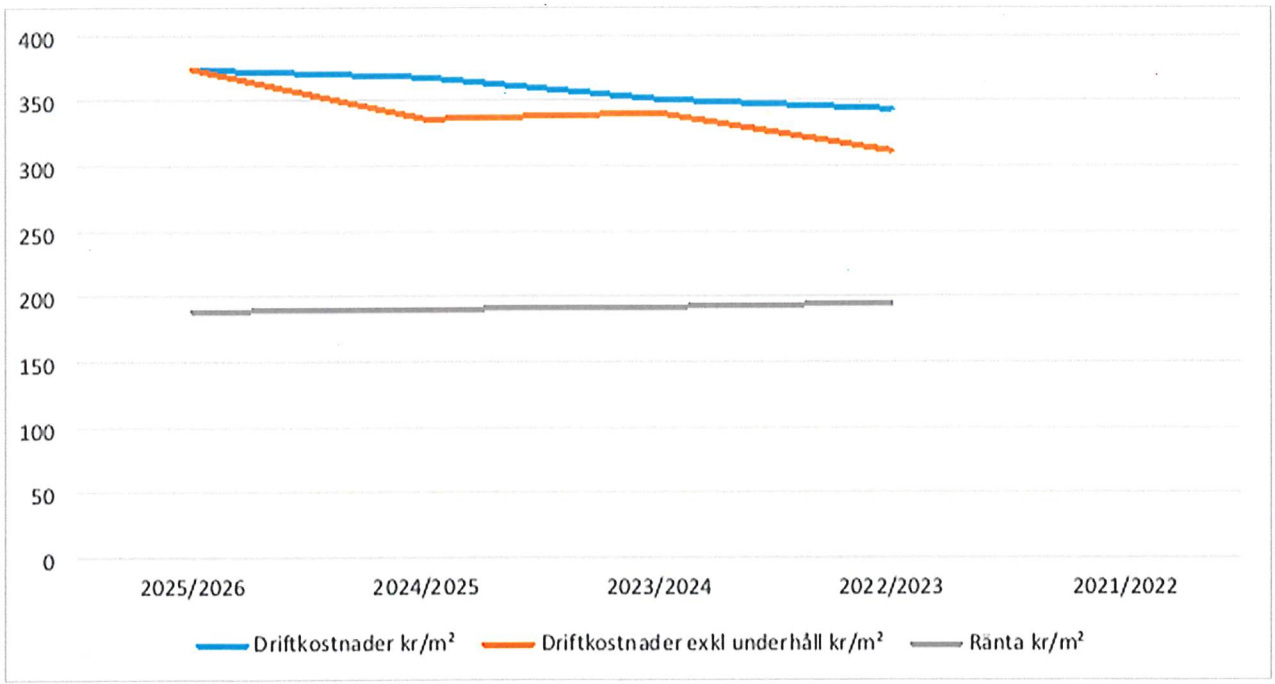
Dokument-ID 20221216575240632160 Signerat CS, GA, KP, LS, Vs, MS, GH, MB

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025/2026	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Nettoomsättning*	10 817	10 582	10 287	10 074	10 075
Rörelsens intäkter	10 982	10 647	10 349	10 204	10 083
Resultat efter finansiella poster*	1 644	1 655	1 351	1 268	-292
Soliditet %*	22	20	19	18	16
Likviditet %	35	262	42	176	122
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	96	96	95	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	856	837	816	799	799
Driftkostnader kr/kvm	371	367	350	342	519
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	371	336	340	311	346
Energikostnad kr/kvm*	178	168	171	162	-
Underhållsfond kr/kvm	896	748	659	540	456
Sparande kr/kvm*	224	253	213	228	-
Ränta kr/kvm	187	190	191	194	207
Skuldsättning kr/kvm*	5 786	5 840	5 929	6 013	-
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 153	6 211	6 268	6 357	6415
Räntekänslighet %*	7,2	7,4	7,7	8,0	-

* obligatoriska nyckeltal



Dokumentid: D20221766075940632160 Signerat CS, GA, KP, LS, Vs, MS, GH, MB

Riksbyggen
Rum för hela livet

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:
Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:
Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:
Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:
Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:
Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Dokument-ID 0922211935373632160 Signerat CS, GA, KP, LS, Vs, MS, GH, MB

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	9 675 016	10 006 873	−1 498 738	1 655 434
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 655 434	−1 655 434
Reservering underhållsfond		1 579 000	−1 579 000	
Årets resultat				1 643 850
Vid årets slut	**9 675 016**	**11 585 873**	**−1 422 304**	**1 643 850**

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	156 697
Årets resultat	1 643 850
Årets fondreservering enligt stadgarna	−1 579 000
Summa	**221 547**

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	**221 547**

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

Dokumenthistorik 20220716402632160 Signerat CS, GA, KP, LS, Vs, MS, GH, MB

Riksbyggen
Rum för hela livet

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 817 299	10 581 720
Övriga rörelseintäkter	Not 3	164 321	65 271
Summa rörelseintäkter		**10 981 620**	**10 646 991**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−4 792 569	−4 717 175
Övriga externa kostnader	Not 5	−577 098	−566 420
Personalkostnader	Not 6	−386 479	−314 442
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−1 255 138	−1 255 138
Summa rörelsekostnader		**−7 011 284**	**−6 853 175**
Rörelseresultat		**3 970 336**	**3 793 816**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	86 633	296 497
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−2 413 119	−2 434 878
Summa finansiella poster		**−2 326 486**	**−2 138 381**
Resultat efter finansiella poster		**1 643 850**	**1 655 434**
Resultat före skatt		**1 643 850**	**1 655 434**
Årets resultat		**1 643 850**	**1 655 434**

Av årets resultat överföres till föreningens underhållsfond enligt sammanställning på sid 8	**-1 579 000**
Resultat efter förändring av underhållsfonden	**64 850**

Dokument-ID 20022115575500232160 Signerat CS, GA, KP, LS, Vs, MS, GH, MB

Balansräkning

Belopp i kr		2026-06-30	2025-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	79 450 495	80 692 641
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	115 950	128 942
Summa materiella anläggningstillgångar		**79 566 444**	**80 821 583**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	10 393 000	9 793 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**10 393 000**	**9 793 000**
Summa anläggningstillgångar		**89 959 444**	**90 614 583**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	9 813
Övriga fordringar		117 696	1 465
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	352 021	367 306
Summa kortfristiga fordringar		**469 717**	**378 584**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	7 867 263	6 091 324
Summa kassa och bank		**7 867 263**	**6 091 324**
Summa omsättningstillgångar		**8 336 980**	**6 469 907**
Summa tillgångar		**98 296 424**	**97 084 490**

Dokument-ID 20222115657592632160 Signerat CS, GA, KP, LS, Vs, MS, GH, MB

Balansräkning

Belopp i kr		2026-06-30	2025-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 675 016	9 675 016
Fond för yttre underhåll		11 585 873	9 606 094
Summa bundet eget kapital		**21 260 889**	**19 281 110**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−1 422 303	-1 097 959
Årets resultat		1 643 850	1 655 434
Summa fritt eget kapital		**221 547**	**557 475**
Summa eget kapital		**21 482 436**	**19 838 586**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	52 861 688	74 787 966
Summa långfristiga skulder		**52 861 688**	**74 787 966**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	21 926 278	696 512
Leverantörsskulder		301 855	272 021
Skatteskulder		19 485	22 012
Övriga skulder		36 653	140 384
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 668 029	1 327 009
Summa kortfristiga skulder		**24 031 775**	**2 457 938**
Summa eget kapital och skulder		**98 296 424**	**97 084 490**

Dokument ID 20221115575202622160 Signerat CS, GA, KP, LS, Vs, MS, GH, MB

Riksbyggen
Rum för hela livet

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2026	2024/2025
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	3 970 336	3 793 816
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 255 138	1 255 138
	5 225 474	**5 048 954**
Erhållen ränta	123 071	265 264
Erlagd ränta	−2 416 478	−2 438 317
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**2 932 067**	**2 875 901**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−127 570	−11 498
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	267 955	−45 302
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**3 072 451**	**2 819 101**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	−600 000	−792 302
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−600 000**	**−792 302**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	- 696 512	−696 512
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−696 512**	**−696 512**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 775 939	1 330 287
Likvida medel vid årets början	6 091 324	4 761 037
Likvida medel vid årets slut	7 867 263	6 091 324

Dokument-ID 0932211555750622160 Signerat CS, GA, KP, LS, Vs, MS, GH, MB

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

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
Byggnader	Linjär	100 år
Installationer	Linjär	
Elbilsladdning	Linjär	15 år
Passersystem	Linjär	10 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Årsavgifter, bostäder	8 855 184	8 681 436
Hyror, garage	200 605	200 340
Hyror, p-platser	120 955	120 960
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−265	0
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−3 789	−2 064
Bränsleavgifter, bostäder	1 306 320	1 247 520
Elavgifter	36 310	5 124
Kabel-tv-avgifter	241 488	241 488
Övriga lokalintäkter	28 320	34 310
Övriga ersättningar	32 178	32 812
Fakturerade kostnader	0	19 800
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−8	−6
Summa nettoomsättning	**10 817 299**	**10 581 720**

Dokument-ID 0932211555750962216O Signerat CS, GA, KP, LS, Vs, MS, GH, MB

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Övriga rörelseintäkter	44 807	58 046
Försäkringsersättningar	119 514	7 225
Summa övriga rörelseintäkter	**164 321**	**65 271**

Not 4 Driftskostnader

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Underhåll	0	−400 779
Reparationer	−857 033	−463 152
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−247 746	−240 006
Vägavgifter	0	−62
Försäkringspremier	−324 500	−297 364
Kabel- och digital-TV	−256 440	−242 196
Återbäring från Riksbyggen	1 800	1 200
Systematiskt brandskyddsarbete	−37 763	−3 038
Serviceavtal	−78 891	−88 581
Obligatoriska besiktningar	−9 075	−9 868
Övriga utgifter, köpta tjänster	−14 125	−14 963
Snö- och halkbekämpning	−74 213	−83 156
Förbrukningsinventarier	−100 158	−159 722
Fordons- och maskinkostnader	−876	−616
Vatten	−593 907	−616 153
Fastighetsel	−402 586	−365 930
Uppvärmning	−1 296 870	−1 186 330
Sophantering och återvinning	−267 067	−219 908
Förvaltningsarvode drift	−233 121	−326 551
Summa driftskostnader	**−4 792 569**	**−4 717 175**

Elektronisk id: 3220...-716402-2160 Signerat CS, GA, KP, LS, Vs, MS, GH, MB

Riksbyggen
Rum för hela livet

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Förvaltningsarvode administration	−404 027	−388 871
IT-kostnader	−50 258	−21 284
Företagsförsäkringar	0	−1 000
Arvode, yrkesrevisorer	−30 000	−29 570
Övriga förvaltningskostnader	−34 554	−66 890
Kreditupplysningar	−1 875	−3 838
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−26 838	−28 685
Kontorsmateriel	−10 600	−9 250
Telefon och porto	−1 687	−161
Medlems- och föreningsavgifter	−9 675	−9 675
Bankkostnader	−7 584	−7 196
Summa övriga externa kostnader	**−577 098**	**−566 420**

Not 6 Personalkostnader

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Styrelsearvoden	−73 275	−76 755
Sammanträdesarvoden	−104 880	−87 300
Övriga ersättningar	0	−1 272
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−122 245	−78 702
Sociala kostnader	−86 079	−70 413
Summa personalkostnader	**−386 479**	**−314 442**

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Avskrivning Byggnader	−1 242 146	−1 242 146
Avskrivning Installationer	−12 992	−12 992
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**−1 255 138**	**−1 255 138**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	0	360
Ränteintäkter från likviditetsplacering	86 543	70 923
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	29	372
Övriga ränteintäkter	62	52
Övriga finansiella intäkter	0	224 790
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**86 633**	**296 497**

Dokument ID 20221115575204222160 Signerat CS, GA, KP, LS, Vs, MS, GH, MB

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	−2 412 954	−2 434 878
Övriga räntekostnader	−165	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−2 413 119**	**−2 434 878**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2026-06-30	2025-06-30
Vid årets början		
Byggnader	99 371 692	99 371 692
Mark	1 679 000	1 679 000
Standardförbättringar	1 236 672	1 236 672
	102 287 364	**102 287 364**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**102 287 364**	**102 287 364**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−20 358 051	−19 115 905
Standardförbättringar	−1 236 672	−1 236 672
	−21 594 723	**−20 352 577**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−1 242 146	−1 242 146
Årets avskrivning Standardförbättringar	0	0
	−1 242 146	**−1 242 146**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−22 836 869**	**−21 594 723**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**79 450 495**	**80 692 641**
Varav		
Byggnader	77 771 495	79 013 641
Mark	1 679 000	1 679 000
Standardförbättringar	0	0

Dokument-ID 20232117837562432160 Signerat CS, GA, KP, LS, Vs, MS, GH, MB

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2026-06-30	2025-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	126 005	126 005
Installationer	148 744	148 744
	274 749	**274 749**
Årets anskaffningar		
Installationer	0	0
	0	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**274 749**	**274 749**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	−126 605	−126 605
Installationer	−19 802	−6 810
	−146 407	**−133 415**
Årets avskrivningar		
Installationer	−12 992	−12 992
	−12 992	**−12 992**
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	−126 005	−126 005
Installationer	−32 795	−19 802
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−158 800**	**−145 807**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**115 950**	**128 942**
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	115 950	128 942

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2026-06-30	2025-06-30
Likviditetsförvaltning Handelsbanken *)	10 135 000	9 535 000
Garantikapital i Riksbyggens Intresseförening	258 000	258 000
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	**10 393 000**	**9 793 000**

**) Marknadsvärdet är 13 209 365,06 per 2026-06-30*

Dokumenti-ID 20231115075502232160 Signerat CS, GA, KP, LS, Vs, MS, GH, MB

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2026-06-30	2025-06-30
Upplupna ränteintäkter	11 870	48 307
Förutbetalda försäkringspremier	167 402	157 098
Förutbetalt förvaltningsarvode	103 499	97 805
Förutbetald kabel-tv-avgift	65 775	59 985
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 014	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 461	3 954
Förutbetalda leasingavgifter	0	156
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**353 482**	**367 306**

Not 14 Kassa och bank

	2026-06-30	2025-06-30
Bankmedel	4 984 858	2 809 685
Transaktionskonto	2 882 405	3 281 638
Summa kassa och bank	**7 867 263**	**6 091 324**

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2026-06-30	2025-06-30
Inteckningslån	74 787 966	75 484 478
Nästa års omförhandling av lån	–21 229 786	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-696 512	-696 512
Långfristig skuld vid årets slut	**52 861 688**	**74 787 966**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,90%	2026-10-30	5 900 354	187 316	5 713 038
STADSHYPOTEK	2,90%	2026-10-30	6 117 174	194 196	5 922 978
STADSHYPOTEK	2,91%	2027-01-30	9 658 750	65 000	9 593 750
STADSHYPOTEK	3,29%	2028-03-01	23 278 450	125 000	23 153 450
STADSHYPOTEK	3,37%	2030-01-30	30 529 250	125 000	30 404 750
Summa			**75 484 478**	**696 512,00**	**74 787 966**

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån om 21 229 786 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Dokument-ID 20260211-165702-822160 Signerat CS, GA, KP, LS, Vs, MS, GH, MB

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2026-06-30	2025-06-30
Upplupna löner	192 225	0
Upplupna sociala avgifter	56 000	0
Upplupna räntekostnader	320 923	324 282
Upplupna driftskostnader	40 280	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	17 238	0
Upplupna elkostnader	30 899	26 416
Upplupna värmekostnader	59 530	54 581
Upplupna kostnader för renhållning	28 284	0
Upplupna revisionsarvoden	35 000	35 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 077	1 680
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	44 877
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 322	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	875 252	840 173
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 668 029**	**1 327 009**

Not 17 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	**2026-06-30**	**2025-06-30**
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	94 287 000	94 287 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning,

Dokument-ID 20221157572822160 Signerat CS, GA, KP, LS, Vs, MS, GH, MB

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-09-17

Årsredovisningen undertecknas

Veronika Schelin	Gunnar Allert
Kenneth Persson	Christoffer Stråhle
Lars Schelin	Maria Berger

Vår revisionsberättelse har lämnats

Azets revision och rådgnivning AB Gustaf Hallgren Auktoriserad revisor	Magnus Sandberg Förtroendevald revisor

Dokument ID 20221155775202622160 Signerat CS, GA, KP, LS, Vs, MS, GH, MB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 32, org.nr 716402-6242.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 32 för räkenskapsåret 2025-07-01–2026-06-30.

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 2026 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde 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 upplyser, 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. Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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. 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 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.

Dokument-ID 09222115557590632160 Signerat CS, GA, KP, LS, Vs, MS, GH, MB

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 32 för räkenskapsåret 2025-07-01–2026-06-30 samt av förslaget till disposition av föreningens vinst

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 disposition av föreningens vinst. 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 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 disposition av föreningens vinst, 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 revisionsbolaget professionella 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 disposition av föreningens vinst har vi granskatstyrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kristianstad den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Gustaf Hallgren
Auktoriserad revisor

Magnus Sandberg
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557590632160 Signerat CS, GA, KP, LS, Vs, MS, GH, MB

Verifikat

Dokument-ID 09222115557590632160

Dokument

RB Brf Norrköpingshus nr 32 åresredovisning för signering
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2026-09-29 12:58:44 CEST (+0200) av Catarina Zahr (CZ)
Färdigställt 2026-09-29 15:46:55 CEST (+0200)

Initierare

Catarina Zahr (CZ)
Riksbyggen
catarina.zahr@riksbyggen.se

Signerare

Christoffer Stråhli (CS)
c.strahle@icloud.com
+46709900144

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHRISTOFFER STRÅHLE"
Signerade 2026-09-29 13:26:13 CEST (+0200)

Gunnar Allert (GA)
gunnar@allerth.nu

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GUNNAR ALLERT"
Signerade 2026-09-29 13:25:56 CEST (+0200)

Kenneth Persson (KP)
kpsmaleri@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kenneth Daniel Persson"
Signerade 2026-09-29 13:24:01 CEST (+0200)

Lars Schelin (LS)
larsaxelschelin@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Axel Schelin"
Signerade 2026-09-29 14:31:28 CEST (+0200)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557590632160

Veronica schelin (Vs) vronkan63@gmail.com Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Maria Veronika Schelin" Signerade 2026-09-29 13:20:14 CEST (+0200)	Magnus Sandberg (MS) manges69.ms@gmail.com Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAGNUS SANDBERG" Signerade 2026-09-29 15:46:55 CEST (+0200)
Gustaf Hallgren (GH) gustaf.hallgren@azets.com Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl Gustaf Henrik Hallgren" Signerade 2026-09-29 15:36:15 CEST (+0200)	Maria Berger (MB) maria.berger@riksbyggen.se Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Maria Anna Berger" Signerade 2026-09-29 13:07:45 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify