

Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

Riksbyggens Bostadsrättsförening
Norrköpingshus nr 8
Org nr: 725000–3618



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens
Bostadsrättsförening Norrköpingshus
nr 8 upprättar årsredovisning för
räkensårsåret
2022-07-01 till 2023-06-30

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.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 846 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 843 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Pingstliljan 3, Hyacinten 1, Hyacinten 5, Nejlilan 2 och Påskliljan 23 i Norrköpings Kommun. På fastigheterna finns 17 byggnader med 441 lägenheter uppförda.

Fastighetsbeteckning	Hus	Adress	Färdigställd	Antal lgh
Pingstliljan 3	A	Smedstugugatan 12	1954-12-31	32
"	H	Smedstugugatan. 14	1957-04-01	41
"	H	Smedstugugatan 14	2003-09-01	2
"	I	Enebymovägen 11	1957-03-31	42
"	K	Norralundsgatan 5-9	1957-01-10	
"	H	Smedstugugatan 14	1996-12-30	2
"	K	Enebymovägen 15 A-B	1996-12-30	2
"	H	Enebymovägen 17	2003-09-01	1
Hyacinten 1	M	Smedstugugatan 9-11	1955-10-01	10
Hyacinten 5	B	Smedstugugatan 9	1954-07-01	24
"	C	Smedstugugatan 11	1954-07-10	22
"	D	Smedstugugatan 13-15	1956-01-15	60
"	E	Smedstugugatan 17	1955-09-30	30
Nejlilan 2	F	Smedstugugatan 20	1955-04-30	23
"	G	Smedstugugatan 16-18	1955-06-01	95
Påskliljan 23	L	Cederborgsägen. 10-14	1957-12-01	24
"	L	Enebymovägen 16 A-D	1996-12-30	4
"		Norralundsgatan 11		
"	L	Norralundsg 13	1957-12-01	27
			Totalt	441



Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
94	222	95	28	2	441

Dessutom tillkommer

Hyreslokaler	50 st
Varmgarage	27 st
Garageplats i storgarage	63 st
MC-platser	3 st
P-platser	195 st
P-platser med eluttag	51 st
Samt extra förråd och en antennenläggning	

Total tomtarea 33 557 m²

Total bostadsarea 24 903 m²

Total lokalarea 3 966 m²

Årets taxeringsvärde 321 332 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 321 332 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

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	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Kone	Hissar
Telia	Fibernät

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 1 523 tkr och planerat underhåll för 28 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 3 786 tkr för de närmaste 9 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 379 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 483 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Skyddsrum	2021/2022	156 tkr
Tvättstuga	2021/2022	96 tkr
Låssystem garage	2020/2021	85 tkr
Hemtjänstens lokaler	2020/2021	2 175 tkr
Byte källardörrar	2020/2021	110 tkr
Asfaltering	2020/2021	40 tkr
Huskropp utvändigt	2019/2020	85 tkr
Gemensamma utrymmen	2019/2020	49 tkr
Lokaler	2018/2019	64 tkr
Tvättutrustning	2018/2019	76 tkr
Markytor (grävning & dränering)	2018/2019	98 tkr
Lokaler	2017/2018	96 tkr
Byte av hissar	2017/2018	6 160 tkr
Föreningslokal	2016/2017	55 tkr
Ventilation	2016/2017	971 tkr
Elinstallationer	2016/2017	100 tkr
Byte av hissar	2016/2017	6 800 tkr
Tvättstugor	2016/2017	300 tkr
Fasader, dörrar och portar	2016/2017	555 tkr
Markytor	2016/2017	30 tkr
Garage och P-platser	2016/2017	23 tkr
Lokaler	2015/2016	1 137 tkr
Tvättstugor	2015/2016	77 tkr
Byte av brandvarnare	2015/2016	161 tkr
Fönster	2015/2016	73 tkr
Tvättstugeutrustning	2014/2015	101 tkr
Ventilation	2014/2015	1 079 tkr
Fasader	2014/2015	121 tkr

Lokaler	2013/2014	365 tkr
Tvättstugor	2013/2014	343 tkr
Ventilation	2013/2014	290 tkr
Huskropp	2013/2014	350 tkr
Gårdar och grönytor	2013/2014	340 tkr
Golvård	2012/2013	343 tkr
Lokaler	2012/2013	443 tkr
Tvättstugor	2012/2013	200 tkr
Belysning källartrappor	2012/2013	43 tkr
Ventilation	2012/2013	22 tkr
Huskropp	2012/2013	345 tkr
Fönster	2012/2013	97 tkr
Gårdar och grönytor	2012/2013	29 tkr
Garage och P-platser	2012/2013	51 tkr

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målning fönster lokal	5 993
Byte av lucka	22 164

Planerat underhåll	År	Kommentar
Styr- och övervakning	2023/2024	kostnad ca 338 tkr
Fjärrvärme	2023/2024	Kostnad ca 1 721 tkr
Expansionskärl	2023/2024	Kostnad ca 223 tkr
Planteringsytor	2023/2024	Kostnad ca 38 tkr
Byte tvättmaskin	2023/2024	Kostnad ca 11 tkr
Fönster, dörrar och entrepartier	2023/2024	Kostnad ca 495 tkr
Takplåt, ventilationshuvor och stuprör	2023/2024	Kostnads ca 373 tkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Robin Jonsson	Ordförande	2023
Perry Lekander	Vice ordförande	2023
Freddi Franzén	Ledamot	2024
Maria Berger	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christer Hasselgren	Suppleant	2023
Lars Johansson	Suppleant	2024
Thomas Lindgren	Suppleant	2023
Catarina Zahr	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG AB	Auktoriserad revisor
Sören Wallman	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Britt Andersson

Valberedning

Inger Andersson (Sammankallnare)
Miriann Jonsson
Örjan Danielsson

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

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 572 personer. Därutöver är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2021-07-01 då den höjdes med 2,50 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,5 % från och med 2023-07-01.

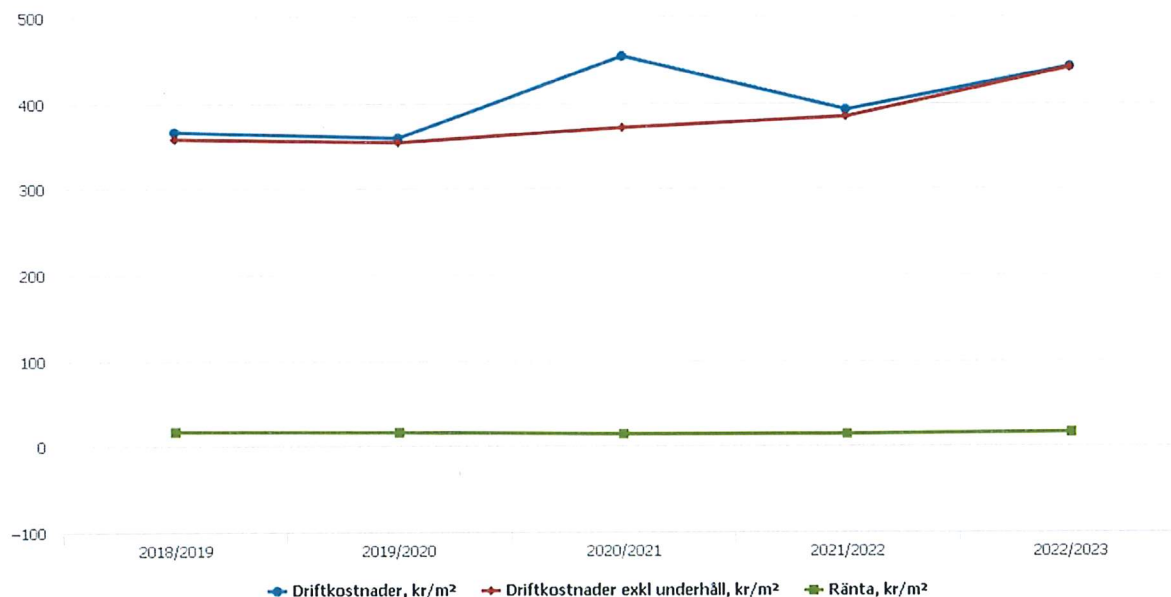
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 448 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 44 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 52 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	19 343	18 535	18 024	17 876	17 784
Resultat efter finansiella poster	1 997	2 226	-58	2 332	2 450
Balansomslutning	59 536	58 066	55 636	57 142	55 968
Soliditet %	30	27	24	22	19
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	294	298	204	212	192
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	151	98	120	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	448	448	437	425	425
Bränsletillägg, kr/m ²	138	128	112	112	110
Driftkostnader, kr/m ²	441	398	454	359	366
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	440	389	371	354	358
Ränta, kr/m ²	16	14	14	16	17
Underhållsfond, kr/m ²	539	452	360	347	295
Lån, kr/m ²	1 200	1 260	1 295	1 350	1 434



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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 185 960	13 064 296	-604 145	2 226 071
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 226 071	-2 226 071
Reservering underhållsfond		2 483 000	-2 483 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-28 157	28 157	
Årets resultat				1 997 443
Vid årets slut	1 185 960	15 519 139	-832 917	1 997 443

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 621 926
Årets resultat	1 997 443
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 483 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	28 157
Summa	1 164 526

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 164 526**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	19 342 630	18 534 901
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 914 731	1 752 173
Summa rörelseintäkter		21 257 360	20 287 074
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-12 907 906	-11 488 398
Övriga externa kostnader	Not 5	-4 061 673	-3 900 342
Personalkostnader	Not 6	-183 847	-182 964
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 845 729	-2 173 740
Summa rörelsekostnader		-18 999 155	-17 745 444
Rörelseresultat		2 258 206	2 541 629
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	222 327	94 540
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-483 089	-410 099
Summa finansiella poster		-260 762	-315 558
Resultat efter finansiella poster		1 997 443	2 226 071
Resultat före skatt		1 997 443	2 226 071
Årets resultat		1 997 443	2 226 071



Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	35 236 363	36 975 288
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	1 922 482	2 029 286
Summa materiella anläggningstillgångar		37 158 845	39 004 574
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	653 000	653 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		653 000	653 000
Summa anläggningstillgångar		37 811 845	39 657 574
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	33 251	9 529
Övriga fordringar	Not 14	148 119	146 753
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	1 210 277	929 025
Summa kortfristiga fordringar		1 391 647	1 085 307
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	20 332 220	17 322 844
Summa kassa och bank		20 332 220	17 322 844
Summa omsättningstillgångar		21 695 451	18 408 151
Summa tillgångar		59 535 712	58 065 725

Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 185 960	1 185 960
Fond för yttre underhåll		15 796 855	13 064 296
Summa bundet eget kapital		16 982 815	14 250 256
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-832 917	-604 145
Årets resultat		1 997 443	2 226 071
Summa fritt eget kapital		1 164 526	1 621 926
Summa eget kapital		18 147 341	15 872 181
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	26 715 073	23 600 197
Summa långfristiga skulder		26 715 073	23 600 197
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	8 432 768	12 763 632
Leverantörsskulder		521 593	927 087
Skatteskulder		84 198	66 066
Övriga skulder	Not 18	786 750	701 787
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	4 847 990	4 135 776
Summa kortfristiga skulder		14 673 299	18 593 348
Summa eget kapital och skulder		59 535 712	58 065 725



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	Progressiv	Färdigavskriven	
<i>Standardförbättringar</i>			
Stambyte m.m.	Linjär	40	2037
Omb lokal till 8 lägenheter	Linjär	40	2036
Omb lokal till 3 lägenheter	Linjär	40	2043
Omb lokal 631	Linjär	Färdigavskriven	
Omb lokal 623	Linjär	Färdigavskriven	
Omb lokal 632 till övernattningsslgh	Linjär	Färdigavskriven	
Byte av tak	Linjär	50	2061
Hissar, fönsterbyte m.m.	Linjär	40	2034
Dörrbyte	Linjär	50	2058
IMD individuell elmätning	Linjär	15	2027
Vattenbesparande åtgärd	Linjär	Färdigavskriven	
<i>Markinventarier</i>			
Miljöhus	Linjär	40	2046
<i>Inventarier</i>			
Högtryckstvätt	Linjär	Färdigavskriven	
<i>Installationer</i>			
Solceller	Linjär	20	2041

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	11 154 982	11 150 714
Årsavgifter, lokaler	226 196	226 196
Hyror, lokaler	2 451 112	2 339 187
Hyror, garage	383 794	383 703
Hyror, p-platser	355 578	355 580
Hyror, övriga	25 696	24 045
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-33 516	-30 754
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-9 343	-7 500
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 017	-3 134
Bränsleavgifter, bostäder	3 492 386	3 248 264
Elavgifter	1 234 376	784 382
Sophämningsavgifter	12 650	12 482
Debiterad fastighetsskatt	51 736	51 736
Summa nettoomsättning	19 342 630	18 534 901

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Kabel-tv-avgifter	1 206 830	1 205 914
Övriga ersättningar	122 314	125 366
Fakturerade kostnader	0	6 547
Övriga sidointäkter	132 327	132 300
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-22	-15
Övriga rörelseintäkter	223 326	141 193
Försäkringsersättningar	229 955	140 867
Summa övriga rörelseintäkter	1 914 731	1 752 173

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-28 157	-251 741
Reparationer	-1 522 657	-1 002 475
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-820 116	-793 199
Försäkringspremier	-685 544	-645 674
Kabel- och digital-TV	-1 242 906	-1 236 752
Återbäring från Riksbyggen	39 400	49 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 081	-13 153
Serviceavtal	-35 545	-3 564
Obligatoriska besiktningar	-77 696	-312 522
Bevakningskostnader	0	-1 244
Övriga utgifter, köpta tjänster	-32 439	-90 626
Snö- och halkbekämpning	-142 553	-85 989
Förbrukningsinventarier	-91 793	-47 257
Vatten	-1 295 816	-1 109 131
Fastighetsel	-2 623 343	-1 931 944
Uppvärmning	-3 955 955	-3 616 813
Sophantering och återvinning	-344 537	-359 320
Förvaltningsarvode drift	-41 167	-36 595
Summa driftskostnader	-12 907 906	-11 488 398

BA

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-3 809 659	-3 660 679
IT-kostnader	-7 699	-5 676
Övriga riskkostnader	-5 808	-1 217
Arvode, yrkesrevisorer	-23 964	-22 130
Övriga förvaltningskostnader	-69 746	-56 437
Inkassokostnader	-2 208	-6 931
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-97 136	-99 985
Telefon och porto	-5 438	-14 213
Medlems- och föreningsavgifter	-33 075	-33 075
Bankkostnader	-6 941	0
Summa övriga externa kostnader	-4 061 673	-3 900 342

Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Styrelsearvoden	-67 000	-80 000
Sammanträdesarvoden	-70 690	-56 950
Övriga ersättningar	-890	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-11 330	-12 120
Övriga kostnadsersättningar	-2 250	0
Sociala kostnader	-31 687	-33 894
Summa personalkostnader	-183 847	-182 964

Föreningen har inga egna anställda, enbart arvoderad personal.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivning Markinventarier	-38 157	-38 157
Avskrivningar Standardförbättringar	-1 700 768	-2 028 779
Avskrivning Installationer	-106 805	-106 805
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 845 729	-2 173 740



Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	55 099	0
Ränteintäkter långfristiga värdepapper	13 060	62 688
Ränteintäkter från likviditetsplacering	152 126	31 093
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	676	759
Övriga ränteintäkter	1 366	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	222 327	94 540

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-479 952	-407 222
Övriga räntekostnader	-3 137	-2 877
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-483 089	-410 099

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	30 098 753	30 098 753
Mark	7 249 247	7 249 247
Standardförbättringar	69 700 733	69 700 733
Markinventarier	1 526 260	1 526 260
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	108 574 993	108 574 993

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-30 098 753	-30 098 753
Standardförbättringar	-40 890 446	-38 861 667
Markinventarier	-610 506	-572 350
	-71 599 705	-69 532 770

BA

Årets avskrivningar

Årets avskrivning standardförbättringar	-1 700 768	-2 028 779
Årets avskrivning markinventarier	-38 156	-38 156
	-1 738 924	-2 066 935

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-73 338 629	-71 599 705
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

35 236 363	36 975 288
-------------------	-------------------

Varav

Mark	7 249 247	7 249 247
Standardförbättringar	27 109 519	28 810 287
Markinventarier	877 597	915 754

Taxeringsvärden

Bostäder	309 000 000	309 000 000
Lokaler	12 332 000	12 332 000

Totalt taxeringsvärde

321 332 000	321 332 000
--------------------	--------------------

varav byggnader

<i>219 000 000</i>	<i>219 000 000</i>
--------------------	--------------------

varav mark

<i>102 332 000</i>	<i>102 332 000</i>
--------------------	--------------------

BA

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	39 694	39 694
Installationer	2 136 091	0
	2 175 785	39 694
Årets anskaffningar		
Installationer	0	2 136 091
	0	2 136 091
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 175 785	2 175 785
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-39 694	-39 694
Installationer	-106 845	0
	-146 539	-39 694
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-106 805	-106 805
	-106 805	-106 805
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-39 694	-39 694
Installationer	-213 609	-106 805
	-253 303	-146 499
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-253 303	-146 499
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 922 482	2 029 286
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	1 922 482	2 029 286

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

	2023-06-30	2022-06-30
5 andelar i Riksbyggen	2 500	2 500
1 301 andelar i Riksbyggens Intresseförening i Norrköping	650 500	650 500
Summa långfristiga värdepappersinnehav	653 000	653 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	14 095	5 602
Kundfordringar	19 156	3 927
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	33 251	9 529

Not 14 Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	148 119	146 753
Summa övriga fordringar	148 119	146 753

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	110 202	16 648
Förutbetalda försäkringspremier	362 381	323 163
Förutbetalda driftkostnader	0	11 922
Förutbetalt förvaltningsarvode	12 791	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	310 715	310 763
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	414 188	266 529
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 210 277	929 025

Not 16 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Handkassa	2 242	4 479
Bankmedel	12 019 234	9 953 112
Transaktionskonto	8 310 744	7 365 253
Summa kassa och bank	20 332 220	17 322 844



Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	35 147 841	36 362 829
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 863 008	-663 008
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 569 760	-12 099 624
Långfristig skuld vid årets slut	26 715 073	23 600 197

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,32%	2023-06-30	320 760	320 760	0
STADSHYPOTEK	1,29%	2023-07-30	1 409 760	0	1 409 760
STADSHYPOTEK	1,13%	2024-03-30	5 280 000	120 000	5 160 000
STADSHYPOTEK	2,27%	2025-03-30	1 194 240	12 440	1 181 800
STADSHYPOTEK	2,27%	2025-03-30	1 246 080	12 980	1 233 100
STADSHYPOTEK	2,27%	2025-03-30	2 235 832	23 292	2 212 540
STADSHYPOTEK	1,10%	2025-06-01	5 800 000	100 000	5 700 000
STADSHYPOTEK	0,86%	2026-04-30	7 097 293	394 296	6 702 997
STADSHYPOTEK	4,02%	2027-04-30	9 400 000	200 000	9 200 000
STADSHYPOTEK	4,40%	2027-06-30	2 378 864	31 220	2 347 644
Summa			36 362 829	1 214 988	35 147 841

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 863 008 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen ska omförhandla lån på totalt -6 569 760 kr som även den betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 26 715 073 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen

Not 18 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	440 869	446 285
Mottagna depositioner	7 770	7 170
Skuld för moms	61 691	15 841
Clearing	0	-15
Underhållsfond lokal nr 623	276 420	232 505
Summa övriga skulder	786 750	701 786

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna sociala avgifter	31 228	33 138
Upplupna räntekostnader	106 476	73 079
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	313 360	133 446
Upplupna elkostnader	363 926	174 328
Upplupna värmekostnader	377 766	158 728
Upplupna revisionsarvoden	21 000	21 000
Upplupna styrelsearvoden	147 520	145 640
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 083 075	1 083 075
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 722	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 378 917	2 313 342
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 847 990	4 135 776

Not 20 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

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

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	62 073 300	62 073 300
Eventualförpliktelser	Inga	Inga



Styrelsens underskrifter

Norrköping 230912

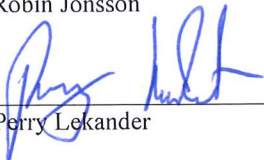
Ort och datum



Robin Jonsson



Freddi Franzén



Perry Lekander



Maria Berger

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-09-27



KPMG AB
Beatrice Ali
Auktoriserad revisor



Sören Wallman
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 8, org. nr 725000-3618

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 8 för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30.

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 2023 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 upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska 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. 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 8 för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 27 september 2023

KPMG AB



Beatrice Ali

Auktoriserad revisor



Sören Wallman

Förtroendevald revisor