

# Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Kimstadshus nr 2  
Org nr: 725000-5274

2022-07-01 – 2023-06-30



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kimstadshus nr 2 upprättar årsredovisning för räkenskapsåret 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.

Årets resultat är sämre än föregående års bland annat på grund av de höga kostnaderna för alla vattenskadorna.

I resultatet ingår avskrivningar med 431 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 285 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ask 5:182 i Norrköpings kommun. På fastigheterna finns sex byggnader med 89 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1972-1973. Fastighetens adress är Grebyvägen 5-33 i Kimstad.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	2 rok	3 rok	Summa
19	10	22	38	89

### Dessutom tillkommer

<b>Antal lokaler: 2</b>	<b>Antal garage: 32</b>	<b>Antal carport: 15</b>	<b>Antal förråd: 11</b>
-------------------------	-------------------------	--------------------------	-------------------------

Total bostadsarea 5 386 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 143 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	39 670 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	39 670 000 kr

Riksbyggens kontor i Norrköping har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norrköping. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
TeliaSonera AB	Kabel- och digital-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 3 218 tkr och planerat underhåll för 597 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

#### Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov 18 549 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 854 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 655 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År
Carport	2005
Fönsterbyte m.m.	2012
Frånluftfläktar	2014
Tak	2015
Belysning	2015-2016
Låssystem	2015-2016
Installation ventilation	2016-2017
Cykelförråd	2016-2017
Säkerhetsdörrar	2017-2018
Renovering lägenhet Grebyvägen 23	2017
Återladdningsmoduler	2017-2018
Renovering av lägenhet Grebyvägen 19	2019-2021
Relining lgh Grebyvägen 27	2019-2020
Lokal byte golvbrunn	2020-2021
Byte vattenutkastare	2020-2021
Byte panel garage och fasad	2020-2021
Övernattninglägenhet	2021-2022
Föreningslokal	2021-2022
Målning källargång	2021-2022
Målning fasad	2021-2022
Balkong och altanrenovering	2021-2022

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Övernattninglägenhet	11 848
Golvård	155 000
Flytt av avlopp i samband med vattenskador	203 198
Stambyte Grebyvägen 15 (a-conto)	61 500
Byte takfläktar	114 875
Byte radiator	17 250
Byte armaturer tvättstuga	33 823

Styrelsen har beslutat att inte utföra något planerat underhåll under verksamhetsåret 2023-2024 på grund av de höga kostnaderna för alla vattenskador.

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Nina Söderlund	Ordförande	2024
Eva Johansson	Sekreterare	2024
Gunnel Franzén	Vice ordförande	2023
Michael Hedelin	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Benny Viklund	Suppleant	2023
Therese Asplund	Suppleant	2024
Catarina Zahr	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisor
Janeth Edlund	Förtroendevald revisor

#### Revisorssuppleanter

Jad Samaan

#### Valberedning

#### Mandat t.o.m ordinarie stämma

Eivor Wiberg (sammankallande)  
Lilian Järfalk Nyberg

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I samband med att föreningen gjorde statuskontroll i lägenheterna upptäcktes ett antal vattenskadador i badrummen.

## Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 103 personer. Utöver dessa är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-10-01 då den höjdes med 6,36 %.

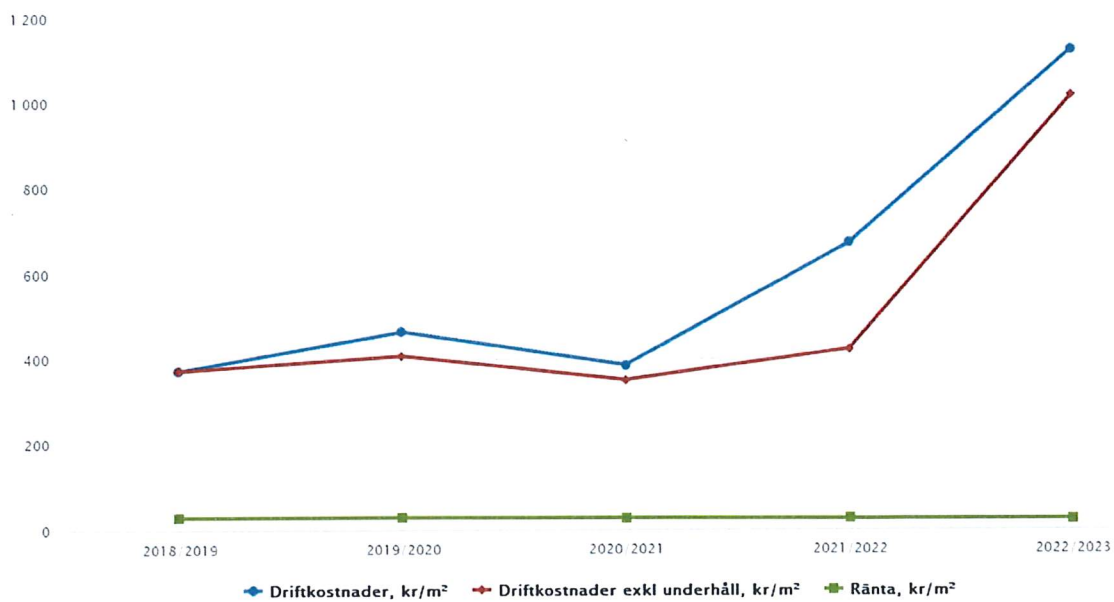
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 5%.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 702 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	4 806	4 594	4 567	4 568	4 498
Resultat efter finansiella poster	-2 715	-553	1 195	556	857
Soliditet %	29	39	41	36	33
Likviditet exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	100	280	373	357	281
Likviditet inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	65	107	158	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	702	680	680	680	670
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	1 123	671	385	464	372
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	1 015	422	350	407	372
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	24	25	27	29	29
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	1 124	1 114	1 064	981	869
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 669	1 744	1 819	1 956	2 010



Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m<sup>2</sup> har bostadarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnader kr/m<sup>2</sup>, ränta kr/m<sup>2</sup>, underhållsfond kr/m<sup>2</sup> och lån kr/m<sup>2</sup> har bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	403 889	6 159 152	1 124 265	-552 764
Disposition enl. årsstämmobeslut			-552 764	552 764
Reservering underhållsfond		655 000	-655 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-597 495	597 495	
Årets resultat				-2 715 360
<b>Vid årets slut</b>	<b>403 889</b>	<b>6 216 657</b>	<b>513 996</b>	<b>-2 715 360</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	571 501
Årets resultat	-2 715 360
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-655 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	597 495
<b>Summa</b>	<b>-2 201 364</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 2 201 364

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01	2021-07-01
		2023-06-30	2022-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 806 150	4 593 889
Övriga rörelseintäkter	Not 3	361 596	283 951
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 167 746</b>	<b>4 877 840</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-6 211 143	-3 710 955
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 059 498	-1 036 216
Personalkostnader	Not 6	-110 569	-142 393
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-430 500	-427 997
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 811 711</b>	<b>-5 317 560</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 643 965</b>	<b>-439 721</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	61 578	24 240
Räntekostnader och liknande resultatposter		-132 974	-137 285
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-71 396</b>	<b>-113 045</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 715 360</b>	<b>-552 766</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 715 360</b>	<b>-552 766</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 715 360</b>	<b>-552 766</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	11 744 358	12 117 027
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	945 247	940 579
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 689 605</b>	<b>13 057 606</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	135 000	135 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>135 000</b>	<b>135 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 824 605</b>	<b>13 192 606</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		151	151
Övriga fordringar		9 434	9 348
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	370 132	318 163
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>379 717</b>	<b>327 662</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	2 267 433	4 599 326
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 267 433</b>	<b>4 599 326</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 647 150</b>	<b>4 926 988</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>15 471 755</b>	<b>18 119 594</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	403 889	403 889	
Fond för yttre underhåll	6 216 658	6 159 152	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>6 620 547</b>	<b>6 563 041</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	513 996	1 124 265	
Årets resultat	-2 715 360	-552 764	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-2 201 364</b>	<b>571 501</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>4 419 182</b>	<b>7 134 543</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	6 984 466	6 396 400
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 984 466</b>	<b>6 396 400</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	2 243 184	3 246 642
Leverantörsskulder		1 007 417	384 866
Skatteskulder		51 095	29 815
Övriga skulder	Not 15	19 384	19 384
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	747 027	907 945
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 068 107</b>	<b>4 588 651</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>15 471 755</b>	<b>18 119 594</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) 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	Slutår
Byggnader	Linjär	90	2062
<i>Standardförbättringar</i>			
Energibesparingsåtgärder	Linjär	Färdigavskriven	2012
Fönsterbyte	Linjär	40	2051
Ombyggnad tak	Linjär	Färdigavskriven	2012
Sophus	Linjär	40	2038
Carport	Linjär	40	2044
Säkerhetsdörrar	Linjär	40	2057
<i>Anslutningsavgifter</i>			
Bredband	Linjär	10	2023
<i>Installationer</i>			
Fjärrvärmeanslutning	Linjär	20	2039
Avgasare	Linjär	10	2033

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	3 781 484	3 609 216
Hyror, bostäder	89 028	84 144
Hyror, lokaler	16 578	15 958
Hyror, garage	117 200	115 200
Hyror, p-platser	45 000	45 000
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-8 244	-2 700
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 352	-5 006
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 000	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-750	0
Bränsleavgifter, bostäder	771 090	731 961
Debiterad fastighetsskatt	116	116
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>4 806 150</b>	<b>4 593 889</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
IT-avgifter	241 824	79 200
Övriga lokalintäkter	2 600	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	14 861	17 482
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	0
Övriga rörelseintäkter	1 086	6 292
Försäkringsersättningar	101 231	180 977
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>361 596</b>	<b>283 951</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-597 495	-1 380 159
Reparationer	-3 217 977	-207 172
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-123 700	-123 700
Vägavgifter	-97 200	-145 800
Försäkringspremier	-114 365	-107 706
Bredband och TV	-244 637	-196 390
Återbäring från Riksbyggen	9 600	11 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-11 000	0
Obligatoriska besiktningar	-69 226	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-31 430	-42 693
Snö- och halkbekämpning	-37 779	-48 991
Förbrukningsinventarier	-16 312	-53 132
Fordons- och maskinkostnader	-2 668	-1 840
Vatten	-197 111	-212 262
Fastighetsel	-559 079	-415 934
Uppvärmning	-758 084	-675 120
Sopphantering och återvinning	-117 474	-105 345
Förvaltningsarvode drift	-25 206	-6 313
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-6 211 143</b>	<b>-3 710 955</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-990 434	-942 942
IT-kostnader	-1 958	-2 602
Arvode, yrkesrevisorer	-22 000	-21 625
Övriga förvaltningskostnader	-12 781	-26 762
Kreditupplysningar	-14	-251
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 508	-18 249
Telefon och porto	-15 516	-14 646
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-1 104
Medlems- och föreningsavgifter	-6 750	-6 750
Bankkostnader	-2 538	-1 286
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 059 498</b>	<b>-1 036 216</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Lön till kollektivanställda	-11 805	-17 898
Styrelsearvoden	-46 000	-40 000
Sammanträdesarvoden	-23 360	-45 990
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 460	-7 460
Övriga kostnadsättningar	-4 781	-2 099
Övriga personalkostnader	-1 134	-473
Sociala kostnader	-20 029	-28 473
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-110 569</b>	<b>-142 393</b>

*Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.*

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivning Byggnader	-117 509	-117 509
Avskrivning Anslutningsavgifter	-7 287	-7 287
Avskrivningar Standardförbättringar	-247 873	-247 873
Avskrivning Installationer	-57 832	-55 328
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-430 500</b>	<b>-427 997</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	6 570	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	52 223	11 150
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	130
Ränteintäkter från långfristiga värdepappersinnehav	2 700	12 960
Övriga ränteintäkter	86	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>61 578</b>	<b>24 240</b>

**Not 9 Byggnader och mark**
**Anskaffningsvärden**

	2023-06-30	2022-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	8 049 345	8 049 345
Mark	207 655	207 655
Anslutningsavgifter	72 869	72 869
Standardförbättringar	12 667 099	12 667 099
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>20 996 968</b>	<b>20 996 968</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-3 349 895	-3 232 387
Anslutningsavgifter	-65 588	-58 291
Standardförbättringar	-5 265 432	-5 216 595
	<b>-8 680 915</b>	<b>-8 507 273</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-117 509	-117 509
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-7 287	-7 287
Årets avskrivning Standardförbättringar	-247 873	-247 873
	<b>-323 832</b>	<b>-372 669</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-9 004 747</b>	<b>-8 879 942</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>11 992 232</b>	<b>12 117 028</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	4 581 941	4 699 450
Mark	207 655	207 655
Anslutningsavgifter	5	7 292
Standardförbättringar	7 202 631	7 202 631
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	39 000 000	39 000 000
Lokaler	670 000	670 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>39 670 000</b>	<b>39 670 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>31 405 000</i>	<i>31 405 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 265 000</i>	<i>8 265 000</i>

BK



**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**
**Anskaffningsvärden**

<b>Vid årets början</b>		
Installationer	1 106 563	1 106 563
	<b>1 106 563</b>	<b>1 106 563</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	62 500	0
	<b>62 500</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 169 063</b>	<b>1 106 563</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-165 984	-55 328
	<b>-165 984</b>	<b>-55 328</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-57 832	-55 328
	<b>-57 832</b>	<b>-55 328</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Installationer	-223 816	-165 984
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-223 816</b>	<b>-165 984</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>945 246</b>	<b>940 579</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	945 246	940 579

**Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav**

	2023-06-30	2022-06-30
270 st Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	135 000	135 000
<b>Summa långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>135 000</b>	<b>135 000</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	34 458	5 820
Förutbetalda försäkringspremier	60 461	53 903
Förutbetalt förvaltningsarvode	254 831	238 043
Förutbetald IT-avgift	20 381	20 397
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>370 132</b>	<b>318 163</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2023-06-30	2022-06-30
Handkassa	6 849	1 842
Bankmedel	1 557 050	3 533 465
Transaktionskonto	703 534	1 064 019
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 267 433</b>	<b>4 599 326</b>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	9 227 650	9 643 042
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-415 392	-340 392
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 827 792	-2 906 250
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>6 984 466</b>	<b>6 396 400</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,93%	2024-06-01	1 892 792	65 000	1 827 792
STADSHYPOTEK	4,81%	2025-06-30	2 906 250	75 000	2 831 250
STADSHYPOTEK	1,10%	2025-10-30	495 000	110 000	385 000
STADSHYPOTEK	1,13%	2025-10-30	1 062 204	130 000	932 204
STADSHYPOTEK	2,34%	2026-03-30	1 436 250	15 000	1 421 250
STADSHYPOTEK	1,38%	2027-01-30	1 850 546	20 392	1 830 154
<b>Summa</b>			<b>9 643 042</b>	<b>415 392</b>	<b>9 227 650</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 415 392 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen ska omförhandla lån på totalt 1 827 792 kr, som även dem betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 6 984 466 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

**Not 15 Övriga skulder**

	2023-06-30	2022-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	13 984	13 984
Mottagna depositioner	5 400	5 400
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>19 384</b>	<b>19 384</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna sociala avgifter	17 728	22 704
Upplupna räntekostnader	2 021	2 354
Upplupna driftskostnader	15 361	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 830	84 409
Upplupna elkostnader	27 688	33 230
Upplupna värmekostnader	20 513	26 051
Upplupna kostnader för renhållning	3 212	3 077
Upplupna revisionsarvoden	21 000	21 000
Upplupna styrelsearvoden	74 278	88 213
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	154 200	249 750
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	402 196	377 157
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>747 027</b>	<b>907 945</b>

**Not 17 Ställda säkerheter och eventueförpliktelser**

	2023-06-30	2022-06-30
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställs för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckning	14 054 000	14 054 000
Eventueförpliktelser	Inga	Inga

Styrelsens underskrifter

Kimstad 230920  
Ort och datum

Nina Söderlund  
Nina Söderlund

Eva Johansson  
Eva Johansson

Gunnel Franzén  
Gunnel Franzén

Michael Hedelin  
Michael Hedelin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-09-28

Beatrice Ali  
KPMG AB  
Beatrice Ali  
Auktoriserad revisor

Janet Edlund  
Janet Edlund  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Kimstadshus nr 2, org. nr 725000-5274

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kimstadshus nr 2 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 revisorsedd 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 utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsedd 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 revisionsedd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

## Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed 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 Kimstadshus nr 2 för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 revisionsssed 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 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 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 28 september 2023

KPMG AB



Beatrice Ali

Auktoriserad revisor



Janet Edlund

Förtroendevald revisor