

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Norrköpingshus nr 5
Org nr: 725000-3535

2022-07-01 – 2023-06-30



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Norrköpingshus
nr 5 upprättar årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-07-01 till 2023-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-12-04. Nuvarande stadgar registrerades 2017-02-09. Föreningen har sitt säte i Norrköpings kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år. Detta beror främst på högre underhålls- och driftskostnader.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 126% till 86%.

I resultatet ingår avskrivningar med 649 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -939 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 470 m², vilket motsvarar 7 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Norralund 3 i Norrköpings kommun. På fastigheten finns fem byggnader med 95 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1948-1950. Fastighetens adress är Smedstugugatan 5-7, Smedstuguplan 1-3, 5-7 och Hagagatan 13 och 15 i Norrköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Enkelrum	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
6	14	37	36	2	95

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
30	9	31

BA

Total bostadsarea 5 690 m²

Total lokalarea 989 m²

Årets taxeringsvärde 72 040 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 72 040 000 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	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Tele2	Kabel TV
Telenor	Bredband

BA

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 176 tkr och planerat underhåll för 1 865 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i juni 2023 och visar på ett underhållsbehov på 7 467 tkr för de närmaste tio åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 747 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 688 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Målning fotrännor och takbeslag	2015	Kostnad 220 tkr
Målning fönster m.m. förskola	2015	Kostnad 129 tkr
IMD gemensam elmätning	2012	Kostnad 782 tkr
Gårdar och grönanläggningar	2012	Kostnad 500 tkr
Tvättstugor	2010	Kostnad 653 tkr
Miljöhus	2007	Kostnad 252 tkr
Stamventiler, radiatorventiler, stamspolning	2016	Kostnad 1 107 tkr
Lokaler	2017	Kostnad 15 tkr
Huskropp utvändigt	2017	Kostnad 633 tkr
Lekplats	2018	Kostnad 293 tkr
Lokaler	2018	Kostnad 29 tkr
Lokaler (ny frys)	2019	Kostnad 30 tkr
Målningsarbeten (fönster, dörrar, staket)	2019	Kostnad 79 tkr
Byte tvättmaskin	2019	Kostnad 78 tkr
Låssystem	2019	Kostnad 967 tkr
Byte FTX aggregat Hyacinten	2020	Kostnad 275 tkr
Renovering källarkorridorer & fönstergaller	2020	Kostnad 418 tkr
Bättringsmålning trapphus	2020	Kostnad 35 tkr
Tvättmaskiner och torktumlare	2020	Kostnad 288 tkr
Huskropp utvändigt	2021	Kostnad 27 tkr
Markytor	2021	Kostnad 91 tkr
Byte armaturer	2021	Kostnad 88 tkr

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Lokaler, förskola	1 794 000
Gemensamma utrymmen, byte dörr soprum	44 475
Spolning köksstammar	26 188

BA

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte takpapp	2023	Kostnad ca 39 tkr
Målning, diverse	2023	Kostnad ca 49 tkr
Betonggolv	2023	Kostnad ca 4 tkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Widerberg	Ordförande	2024
Paul Youssef	Ledamot	2023
Gunnel Besterman	Ledamot	2023
Malin Svensson	Ledamot	2024
Johannes Sköld	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Lundahl	Suppleant	2023
Håkan Karlsson	Suppleant	2024
Philip Johansson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Kerstin Frid	Förtroendevald revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Lena Moberg

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kerstin Frid	2023
Tobias Karlsson	2023

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

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 124 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-07-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja avgiften med 10%.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 670 kr/m²/år.

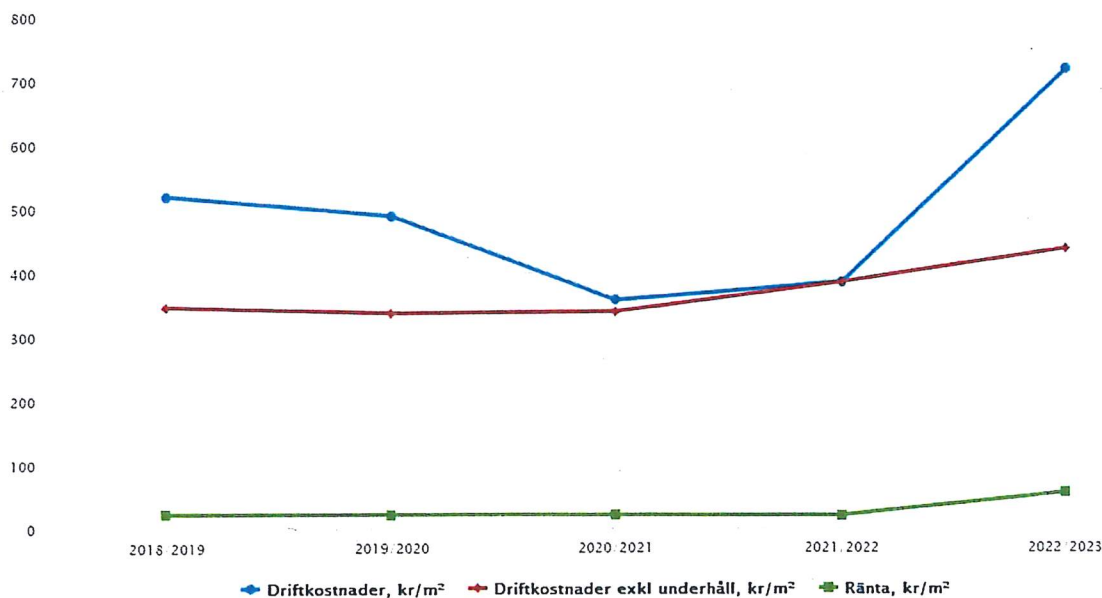
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	4 666	4 642	4 519	4 613	4 563
Resultat efter finansiella poster	-1 588	751	718	-29	-332
Balansomslutning	22 332	16 205	16 087	16 728	16 825
Soliditet %	12	27	22	17	17
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	234	244	221	152	174
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	86	126	115	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	670	670	670	670	670
Driftkostnader, kr/m ²	717	385	357	489	520
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	437	385	339	337	347
Ränta, kr/m ²	56	20	21	22	23
Underhållsfond, kr/m ²	11	187	125	200	105
Lån, kr/m ²	2 686	1 612	1 715	1 817	1 919



Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund.
 Driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor och lokalareor som beräkningsgrund.

8X

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	133 643	1 248 380	2 189 858	751 593
Disposition enl. årsstämmobeslut			751 593	-751 593
Reservering underhållsfond		688 000	-688 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 864 663	1 864 663	
Årets resultat				-1 588 391
Vid årets slut	133 643	71 717	4 118 115	-1 588 391

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 941 452
Årets resultat	-1 588 391
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-688 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 864 663
Summa	2 529 723

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	1 800 000
Att balansera i ny räkning	729 724
Summa	2 529 723

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	4 665 803	4 642 162
Övriga rörelseintäkter	Not 3	532 114	445 486
Summa rörelseintäkter		5 197 917	5 087 648
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 785 599	-2 571 618
Övriga externa kostnader	Not 5	-939 735	-902 028
Personalkostnader	Not 6	-119 049	-125 544
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-649 050	-628 217
Summa rörelsekostnader		-6 493 433	-4 227 407
Rörelseresultat		-1 295 516	860 241
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 850	13 680
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter	Not 9	80 305	12 130
Räntekostnader och liknande resultatposter		-376 030	-134 458
Summa finansiella poster		-292 875	-108 648
Resultat efter finansiella poster		-1 588 391	751 593
Årets resultat		-1 588 391	751 593

Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	16 010 225	11 659 275
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		16 010 225	11 659 275
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	142 500	142 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		142 500	142 500
Summa anläggningstillgångar		16 152 725	11 801 775
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-784	5
Övriga fordringar	Not 13	1 961 954	195 738
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	504 789	523 462
Summa kortfristiga fordringar		2 465 959	719 205
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	3 713 476	3 684 866
Summa kassa och bank		3 713 476	3 684 866
Summa omsättningstillgångar		6 179 435	4 404 071
Summa tillgångar		22 332 160	16 205 847



Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		133 643	133 643
Fond för yttre underhåll		71 717	1 248 380
Summa bundet eget kapital		205 360	1 382 023
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 118 115	2 189 858
Årets resultat		-1 588 391	751 593
Summa fritt eget kapital		2 529 723	2 941 452
Summa eget kapital		2 735 084	4 323 475
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	12 399 996	8 386 893
Summa långfristiga skulder		12 399 996	8 386 893
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	5 537 752	2 382 767
Leverantörsskulder		830 056	305 752
Skatteskulder		14 251	16 233
Övriga skulder	Not 17	47 731	57 684
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	767 291	733 043
Summa kortfristiga skulder		7 197 080	3 495 479
Summa eget kapital och skulder		22 332 160	16 205 847

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2048
<i>Standardförbättringar:</i>			
Vatten- och avloppsledningar	Linjär	35	2032
Kulvert och värmeväxlare	Linjär	20	Färdigavskriven
Fasader, VA mm	Linjär	40	2044
Ombyggnad lokaler till lägenhet	Linjär	40	2043
Miljöhus	Linjär	20	2026
IMD gemensam el	Linjär	15	2027
Förskolerenovering	Linjär	20	2042
<i>Anslutningsavgifter:</i>			
Bredbandsanslutning	Linjär	10	Färdigavskriven
Inventarier	Linjär	5	Färdigavskriven

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	3 812 280	3 812 280
Hyrer, lokaler	681 107	521 818
Hyrer, garage	33 696	33 696
Hyrer, p-platser	46 500	46 500
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-73 837	-22 896
Rabatter	-78 450	0
Bränsleavgifter, bostäder	46 606	30 698
Elavgifter	185 126	206 446
Debiterad fastighetsskatt-	12 775	13 620
Summa nettoomsättning	4 665 803	4 642 162



Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Kabel-tv-avgifter	171 000	171 000
Övriga lokalintäkter	300	0
Övriga ersättningar	16 763	17 189
Fakturerade kostnader	205 831	236 174
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-14	0
Erhållna statliga bidrag, elstöd	101 859	0
Övriga rörelseintäkter	36 376	30 423
Försäkringsersättningar	0	-9 300
Summa övriga rörelseintäkter	532 114	445 486

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-1 864 663	0
Reparationer	-176 031	-228 720
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-174 620	-168 588
Försäkringspremier	-96 605	-90 972
Kabel- och digital-TV	-166 145	-166 360
Återbäring från Riksbyggen	9 300	10 800
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-68 116
Obligatoriska besiktningar	-10 765	-1 934
Bevakningskostnader	-2 760	-9 460
Övriga utgifter, köpta tjänster	-82 549	0
Snö- och halkbekämpning	-138 347	-65 409
Förbrukningsinventarier	-13 401	-7 203
Vatten	-333 723	-304 908
Fastighetsel	-451 299	-334 290
Uppvärmning	-1 142 201	-1 050 134
Sophantering och återvinning	-88 294	-82 239
Förvaltningsarvode drift	-53 497	-4 086
Summa driftskostnader	-4 785 599	-2 571 618



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-823 935	-804 716
IT-kostnader	-18 208	-15 120
Arvode, yrkesrevisorer	-24 079	-19 831
Övriga förvaltningskostnader	-28 799	-29 381
Kreditupplysningar	-627	-2 280
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 086	-14 606
Telefon och porto	-7 686	-6 464
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-180
Medlems- och föreningsavgifter	-7 350	-7 350
Bankkostnader	-2 507	-2 100
Övriga externa kostnader	-10 457	0
Summa övriga externa kostnader	-939 735	-902 028

Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Lön till kollektivanställda	-730	0
Styrelsearvoden	-30 000	-25 000
Sammanträdesarvoden	-61 320	-73 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 230	-6 920
Pensionskostnader	-31	0
Sociala kostnader	-21 738	-20 624
Summa personalkostnader	-119 049	-125 544

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivning Byggnader	-17 606	-17 606
Avskrivningar standardförbättringar	-631 444	-610 610
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-649 050	-628 217

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Räntetäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	2 850	13 680
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 850	13 680

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	25 970	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	44 001	8 487
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	238	263
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 361	3 380
Övriga ränteintäkter	8 735	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	80 305	12 130

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	4 869 612	4 869 612
Mark	142 988	142 988
Anslutningsavgifter	216 000	216 000
Standardförbättringar	20 468 057	20 468 057
	25 696 657	25 696 657

Årets anskaffningar

Standardförbättringar, förskolerenovering	5 000 000	0
	5 000 000	0

Summa anskaffningsvärde vid årets slut

30 696 657	25 696 657
-------------------	-------------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-4 411 839	-4 394 232
Anslutningsavgifter	-216 000	-216 000
Standardförbättringar	-9 409 542	-8 798 931
	-14 037 381	-13 409 163

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-17 606	-17 606
Årets avskrivning standardförbättringar	-631 444	-610 610
	-649 050	-628 216

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-14 686 431	-14 037 379
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

Byggnader	440 167	457 773
Mark	142 988	142 988
Standardförbättringar	15 427 070	11 058 514

DA

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	31 324	31 324
	31 324	31 324
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	31 324	31 324
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-31 324	-31 324
	-31 324	-31 324
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

	2023-06-30	2022-06-30
285 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	142 500	142 500
Summa långfristiga värdepappersinnehav	142 500	142 500

Not 13 Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	1 917 791	195 738
Momsfordringar	44 163	0
Summa övriga fordringar	1 961 954	195 738

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	29 895	3 013
Förutbetalda försäkringspremier	51 083	45 521
Förutbetalt förvaltningsarvode	207 137	197 460
Förutbetald kabel-tv-avgift	41 736	41 678
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	3 319	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	171 618	235 789
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	504 789	523 462



Not 15 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	2 947 157	1 830 039
Transaktionskonto	764 319	1 852 828
Summa kassa och bank	3 713 476	3 684 866

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	17 937 748	10 769 660
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-981 912	-681 912
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder	-4 555 840	-1 700 855
Långfristig skuld vid årets slut	12 399 996	8 386 893

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats [*]	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,41%	2023-12-30	4 485 700	0	50 000	4 435 700
STADSHYPOTEK	1,09%	2024-04-30	510 460	0	170 160	340 300
STADSHYPOTEK	1,13%	2025-09-30	1 428 096	0	85 260	1 342 836
STADSHYPOTEK	1,01%	2025-09-30	2 644 549	0	106 492	2 538 057
STADSHYPOTEK	3,26%	2027-07-30	1 700 855	0	270 000	1 430 855
STADSHYPOTEK	4,14%	2027-10-30	0	8 000 000	150 000	7 850 000
Summa			10 769 660	8 000 000	831 912	17 937 748

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 981 912 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulder förfaller 12 399 996 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbanken lån om 4 385 700 kr och Handelsbanken lån om 170 140 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.



Not 17 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	71 256	71 256
Skuld för moms	-23 525	-13 572
Summa övriga skulder	47 731	57 684

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna sociala avgifter	20 900	19 000
Upplupna räntekostnader	48 504	19 692
Upplupna elkostnader	35 371	32 977
Upplupna värmekostnader	50 438	49 132
Upplupna revisionsarvoden	22 000	19 600
Upplupna styrelsearvoden	95 070	98 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 310	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	492 698	494 642
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	767 291	733 043

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	23 187 000	23 187 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga



Styrelsens underskrifter

Norrköping 2309.19
Ort och datum

Eva Widerberg
Eva Widerberg

Malin Svensson
Malin Svensson

Paul Youssef
Paul Youssef

Gunnel Besterman
Gunnel Besterman

Johannes Sköld
Johannes Sköld

Vår revisionsberättelse har lämnats 3/10-2023

Beatrice Ali
KPMG AB
Beatrice Ali
Auktoriserad revisor

Kerstin Frid
Kerstin Frid
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 5, org. nr 725000-3535

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 5 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 för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut 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 be- slut 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 5 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 försumelse 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 3 oktober 2023

KPMG AB



Beatrice Ali
Auktoriserad revisor



Kerstin Frid
Förtroendevald revisor