

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Norrköpingshus nr 38
Org nr: 716402-7729



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Norrköpingshus
nr 38 får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Norrköpings kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år främst beroende på högre drift- och räntekostnader. Föreningen har under verksamhetsåret gjort en extraamortering på fastighetslånen med 5 miljoner kronor.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 29% till 26%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 503 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 398 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 380 m², vilket motsvarar 3 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Norr Tull 10 i Norrköpings Kommun med därpå uppförda byggnader med 133 lägenheter och 17 lokaler. Föreningen hyr även ut Studentbostäder. Byggnaderna är uppförda 1989. Fastighetens adress är Tunnbindaregatan 41, 43, 45 och 47 samt Kungsgatan 3, 5 och 7 i Norrköping.

Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. Från och med 2024-01-01 är fastigheten försäkrad i IF.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
6	41	39	35	12	133

Dessutom tillkommer

Studentbo	Verksamhetslokaler	Förrådslokaler	Garage	P-platser
25	5	12	77	22

Bostäder bostadsrätt	11 404 m ²
Total bostadsarea	11 404 m ²
Lokalarea	1 289 m ²
Studentboende	867 m ²
Lokaler hyresrätt	380 m ²
Total lokalarea	2 536 m ²

Årets taxeringsvärde	197 939 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	197 939 000 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.

Väsentliga avtal

<u>Avtal</u>	<u>Leverantör</u>
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	FF Fastighetsskötsel
Bredband, TV och Telefoni	Telenor
Hissar	Otis
El	Bixia
Fågelsanering	Anticimex

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 320 tkr och planerat underhåll för 1 040 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2023 och visar på ett underhållsbehov på 2 130 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 500 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Studentbostäder	2015 & 2017
Målningsarbeten	2015
Ventilation	2015 & 2017
Byte av flaggstång	2015
Målning entréer	2017
Stamspolning	2017
Huskropp utvändigt	2017
Innegård	2017
Bostäder	2018
Lokaler	2018
Byte av anslagstavlor samt byte av tvättutrustning	2018
Tvättutrustning	2019
Hissar	2019
Byte vattenmätare	2019
Golvvård trapphus inför underhåll	2019
Bostäder	2020
Tvättutrustning	2020
Säkerhetsdörrar och belysning	2020
Målning trapphus	2020
Studentbo	2021
Tvättutrustning	2021
Låssystem och hissar	2021
Stamspolning	2021
Torktumlare	2022
Dörrar	2022
Passersystem garage och parkering	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Tvättstugor	143 784
Installationer (pumpbyte, kodlås, bokningssystem, hisslinor)	896 708

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fläktaggregat	2024	Beräknad kostnad 263 tkr
Byte lysrörsarmaturer	2024	Beräknad kostnad 96 tkr
Avstängningsventiler, reglerventiler	2024	beräknad kostnad 618 tkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mats Persson	Ordförande	2025
Karin Gimbergson	Sekreterare	2025
Kristian Grundberg	Vice ordförande	2024
Mona Lundkvist	Ledamot	2025
Maryam Khandan	Ledamot	2024
Wolfgang Schreyer	Ledamot	2024
Johannes Sköld	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jagodinka Milosavljevic	Suppleant	2025
Mathias Wärnehult	Suppleant	2024
Alisa Kazlagic	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
KPMG AB Norrköping	Auktoriserad revisor	Stämman
Ola Bergström	Förtroendevald revisor	Stämman

Revisorssuppleant

Göran Berndt

Valberedning

Christoffer Alf
Ivan Ivanovic

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

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 195 personer. Utöver ovanstående är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 2,15 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2024-01-01.

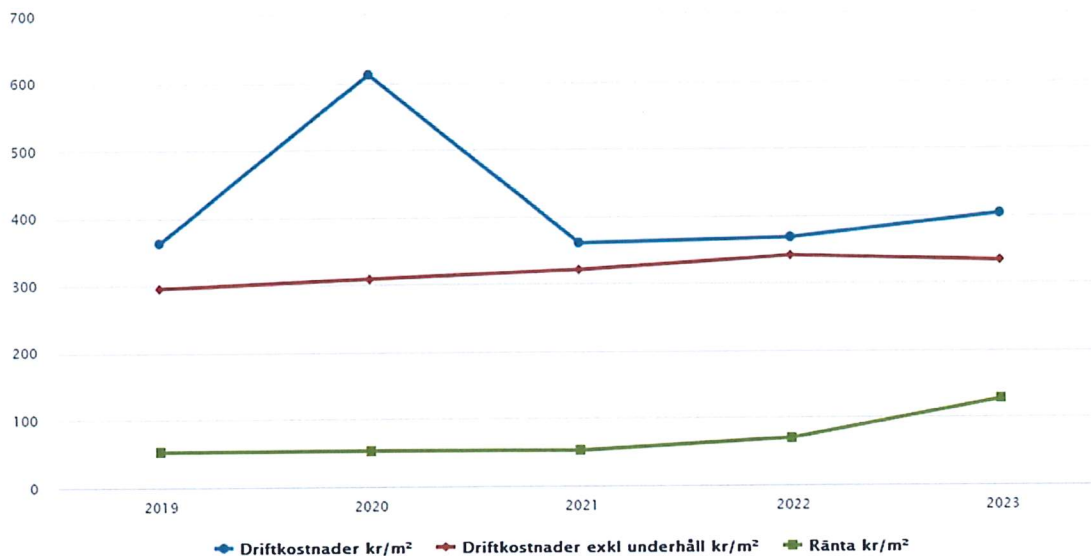
Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 816 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	11 551	11 193	11 043	11 078	11 120
Resultat efter finansiella poster	1 896	2 528	3 362	-62	2 756
Balansomslutning	109 902	114 098	118 862	118 585	121 063
Soliditet %	35	32	29	26	25
Likviditet %	26	29	37	104	338
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	83	84	81	78	85
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	882	844	845	846	848
Driftkostnader kr/kvm	442	403	395	670	397
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	364	373	351	338	324
Energikostnad kr/kvm	209	204	184	159	166
Underhållsfond kr/kvm	743	709	568	442	604
Sparande kr/kvm	329	328	404	439	394
Ränta kr/kvm	140	77	58	59	58
Skuldsättning kr/kvm	5 150	5 583	6 142	6 378	6 535
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	6 095	6 608	7 270	7 549	7 735
Räntekänslighet %	6,9	7,8	8,6	8,9	9,1



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. I energikostnaden ingår även elförbrukning för Individuell mätning av el som debiteras vidare till de boende

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	19 024 979	9 569 235	5 496 826	2 527 979
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 527 979	-2 527 979
Reservering underhållsfond		1 500 000	-1 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 040 492	1 040 492	
Årets resultat				1 895 590
Vid årets slut	19 024 979	10 028 743	7 565 297	1 895 590

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	8 024 806
Årets resultat	1 895 590
Årets fondavsättning enligt styrelsens beslut	-1 500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 040 492
Summa	9 460 888

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **9 460 888**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	2023-01-01		2022-01-01	
	2023-12-31		2022-12-31	
Rörelseintäkter m.m.				
Nettoomsättning	Not 2	11 551 313	11 193 150	
Övriga rörelseintäkter	Not 3	580 618	310 109	
Summa rörelseintäkter		12 131 931	11 503 259	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-5 960 243	-5 441 858	
Övriga externa kostnader	Not 5	-868 033	-839 693	
Personalkostnader	Not 6	-228 905	-285 569	
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 502 647	-1 502 647	
Summa rörelsekostnader		-8 559 827	-8 069 767	
Rörelseresultat		3 572 104	3 433 492	
Finansiella poster				
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	208 004	128 785	
Räntekostnader		-1 884 518	-1 034 298	
Summa finansiella poster		-1 676 514	-905 512	
Resultat efter finansiella poster		1 895 590	2 527 979	
Resultat före skatt		1 895 590	2 527 979	
Årets resultat		1 895 590	2 527 979	

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	100 909 367	102 368 939
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	86 150	129 225
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	125 415	0
Summa materiella anläggningstillgångar		101 120 932	102 498 164
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	237 500	237 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		237 500	237 500
Summa anläggningstillgångar		101 358 432	102 735 664
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	203 862	142 424
Övriga fordringar		63 086	59 897
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	461 061	435 620
Summa kortfristiga fordringar		728 009	637 941
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	7 815 110	10 723 914
Summa kassa och bank		7 815 110	10 723 914
Summa omsättningstillgångar		8 543 119	11 361 855
Summa tillgångar		109 901 551	114 097 519

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 024 979	19 024 979
Fond för yttre underhåll		10 028 743	9 569 235
Summa bundet eget kapital		29 053 722	28 594 214
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 565 298	5 496 826
Årets resultat		1 895 590	2 527 979
Summa fritt eget kapital		9 460 888	8 024 806
Summa eget kapital		38 514 610	36 619 020
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	38 314 322	38 412 366
Summa långfristiga skulder		38 314 322	38 412 366
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	31 196 034	36 946 034
Leverantörsskulder		273 752	573 758
Skatteskulder		26 626	15 566
Övriga skulder	Not 17	83 490	91 866
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 492 717	1 438 909
Summa kortfristiga skulder		33 072 619	39 066 133
Summa eget kapital och skulder		109 901 551	114 097 519

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 895 590	2 527 979
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 502 647	1 502 647
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 398 237	4 030 627
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-90 068	-104 731
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-243 514	251 754
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 064 655	4 177 649
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	-125 415	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-125 415	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-5 848 044	-7 543 875
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 848 044	-7 543 875
Årets kassaflöde	-2 908 804	-3 366 226
Likvidamedel vid årets början	10 723 914	14 090 140
Likvidamedel vid årets slut	7 815 110	10 723 914
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

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	100 år	2088
Anslutningsavgifter	Linjär	15 år	Färdigavskriven
<i>Standardförbättringar</i>			
Gård	Linjär	15 år	Färdigavskriven
Grind och garageautomatik	Linjär	10 år	Färdigavskriven
Förråd	Linjär	3 år	Färdigavskriven
Taksäkerhet	Linjär	10 år	2025
<i>Installationer</i>			
Individuell mätning el (IMD)	Linjär	10 år	2025

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	9 286 860	9 104 712
Hyror, bostäder	923 739	901 680
Hyror, lokaler	434 733	390 986
Hyror, garage	424 200	378 600
Hyror, p-platser	81 400	79 200
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-169 188	-600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 655	-5 388
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-13 050	-9 187
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 035	0
Rabatter	-4 002	0
Elavgifter	564 649	316 039
Debiterad fastighetsskatt-	30 662	37 108
Summa nettoomsättning	11 551 313	11 193 150

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kabel-tv-avgifter	207 480	207 480
Övriga avgifter, adm avgift IMD	40 150	40 500
Övriga ersättningar	49 221	41 303
Erhållna statliga bidrag (statligt elstöd)	277 478	0
Övriga rörelseintäkter	6 289	20 826
Summa övriga rörelseintäkter	580 618	310 109

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-1 040 492	-402 562
Reparationer	-320 486	-477 786
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-380 452	-382 348
Försäkringspremier	-151 945	-142 014
Kabel- och digital-TV	-300 325	-289 711
Återbäring från Riksbyggen	7 500	10 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-23 251	-77 955
Serviceavtal	-57 636	-51 773
Obligatoriska besiktningar	-26 339	-94 805
Bevakningskostnader	0	-6 304
Snö- och halkbekämpning	-60 055	-32 244
Förbrukningsinventarier	-18 619	-52 276
Vatten	-457 173	-449 357
Fastighetsel	-927 420	-1 038 065
Uppvärmning	-1 432 812	-1 259 632
Sophantering och återvinning	-191 773	-209 144
Förvaltningsarvode drift	-578 963	-486 383
Summa driftskostnader	-5 960 243	-5 441 858

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-713 236	-650 925
IT-kostnader	-5 191	-3 537
Arvode, yrkesrevisor	-32 502	-21 637
Övriga förvaltningskostnader	-37 718	-36 170
Kreditupplysningar	-4 266	-1 199
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 879	-33 768
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-12	-526
Medlems- och föreningsavgifter	-9 975	-9 975
Bankkostnader	-6 004	-2 112
Övriga externa kostnader	-44 250	-79 845
Summa övriga externa kostnader	-868 033	-839 693

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-118 980	-99 400
Sammanträdesarvoden	-66 978	-58 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-12 850	-61 928
Övriga kostnadsersättningar	-183	0
Sociala kostnader	-29 914	-65 841
Summa personalkostnader	-228 905	-285 569

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 428 447	-1 428 447
Avskrivningar Standardförbättringar	-31 125	-31 125
Avskrivning Installationer	-43 075	-43 075
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 502 647	-1 502 647

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Utdelning Länsförsäkringar	0	23 942
Utdelning andelar	4 750	22 800
Ränteintäkter från bankkonton	1 402	17 175
Ränteintäkter från likviditetsplacering	194 425	63 323
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	4 239	1 480
Övriga ränteintäkter	3 189	65
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	208 004	128 785

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	128 301 516	128 301 516
Mark	8 000 000	8 000 000
Anslutningsavgifter	338 221	338 221
Standardförbättringar	1 246 617	1 246 617
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	137 886 354	137 886 354

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan
 Vid årets början**

Byggnader	-21 065 817	-19 637 370
Anslutningsavgifter	-338 221	-338 221
Standardförbättringar	-1 157 617	-1 126 492
	-22 561 655	-21 102 083

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 428 447	-1 428 447
Årets avskrivning standardförbättringar	-31 125	-31 125
	-1 459 572	-1 459 572

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut
 Ackumulerade upp- och nedskrivningar**

Ingående nedskrivningar	-12 955 759	-12 955 759
	-12 955 759	-12 955 759

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

Byggnader	92 851 493	94 279 939
Mark	8 000 000	8 000 000
Anslutningsavgifter	0	0
Standardförbättringar	57 875	89 000

Taxeringsvärden

Bostäder	185 000 000	185 000 000
Lokaler	12 939 000	12 939 000

Totalt taxeringsvärde

	197 939 000	197 939 000
<i>varav byggnader</i>	<i>132 000 000</i>	<i>132 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>65 939 000</i>	<i>65 939 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	877 641	877 641
Installationer	430 750	430 750
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 308 391	1 308 391
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	-754 416	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	-754 416	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	553 975	1 308 391
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-877 641	-877 641
Installationer	-301 525	-258 450
	-1 179 166	-1 136 091
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	754 416	
	754 416	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-43 075	-43 075
	-43 075	-43 075
Restvärde enligt plan vid årets slut	86 150	129 225
Varav		
Installationer	86 150	129 225

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2023-12-31	2022-12-31
Laddboxar	125 415	0
Vid årets slut	125 415	0

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
475 Garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggens Intresseförening	237 500	237 500
Summa långfristiga värdepappersinnehav	237 500	237 500

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	188 647	138 434
Kundfordringar	15 215	3 990
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	203 862	142 424

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	0	75 973
Förutbetalt förvaltningsarvode	223 413	194 705
Förutbetald kabel-tv-avgift	79 852	74 719
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	157 796	90 223
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	461 061	435 620

Not 15 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	6 013 626	8 519 201
Transaktionskonto	1 801 485	2 204 713
Summa kassa och bank	7 815 110	10 723 914

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	69 510 356	75 358 400
Nästa års amorteringar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-98 044	-98 044
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder	-31 097 990	-36 847 990
Långfristig skuld vid årets slut	38 314 322	38 412 366

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2023-09-01	21 795 248	-21 045 248	750 000	0
STADSHYPOTEK		2023-09-01	15 052 742	-10 052 742	5 000 000	0
SEB	4,55%	2024-09-28	0	10 052 742	0	10 052 742
SEB	4,61%	2024-09-28	0	21 045 248	0	21 045 248
STADSHYPOTEK	0,69%	2025-10-30	8 510 410	0	98 044	8 412 366
SBAB	3,65%	2027-09-10	30 000 000	0	0	30 000 000
Summa			75 358 400	0,00	5 848 044	69 510 356

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 98 400 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 69 411 956 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla, amortera eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Mottagna depositioner	76 250	74 650
Skuld för moms	7 240	9 590
Clearing	0	7 626
Summa övriga skulder	83 490	91 866

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner	168 700	142 216
Upplupna sociala avgifter	55 000	64 752
Upplupna räntekostnader	29 687	40 925
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	900	21 748
Upplupna elkostnader	102 232	155 615
Upplupna värmekostnader	207 216	176 986
Upplupna kostnader för renhållning	4 765	4 497
Upplupna revisionsarvoden	24 000	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 468	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	869 750	817 169
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 492 717	1 438 909

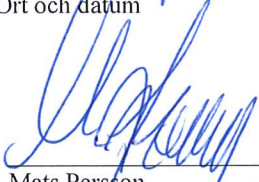
Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	118 685 000	118 685 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

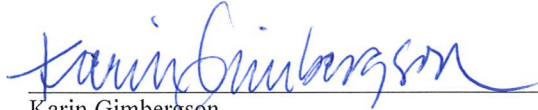
Styrelsens underskrifter

Norrköping 2024-03-10

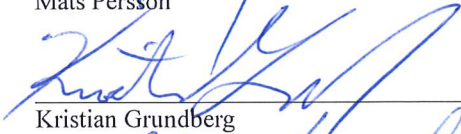
Ort och datum



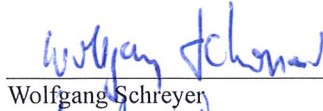
Mats Persson



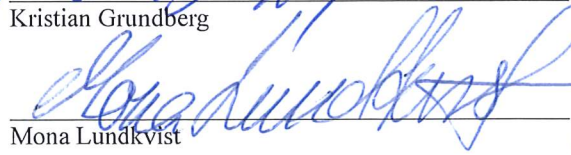
Karin Gimbergson



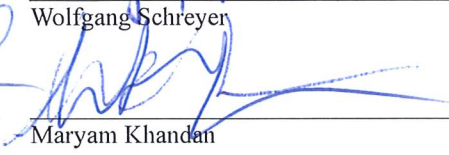
Kristian Grundberg



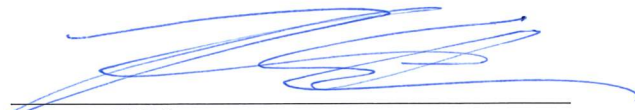
Wolfgang Schreyer



Mona Lundkvist



Maryam Khandan

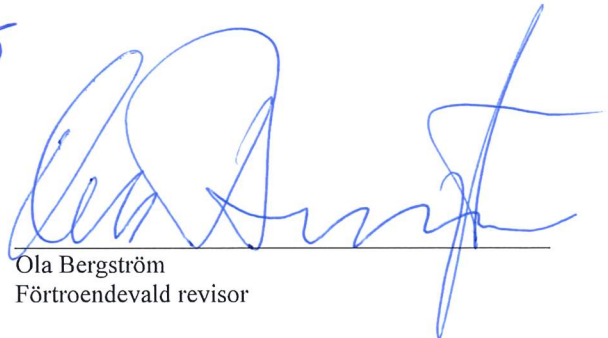


Johannes Sköld

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-25



KPMG AB
Daniel Önell
Auktoriserad revisor



Ola Bergström
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 38, org. nr 716402-7729

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 38 för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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 revisionssed 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 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 beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har 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 38 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Linköping den 25 mars 2024

KPMG AB


Daniel Önell
Auktoriserad revisor


Ola Bergström
Förtroendevald revisor