

# Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Björken  
Org nr: 725000-3550

2023-01-01 – 2023-12-31



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Björken har  
härmed upprättat 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 2 418 tkr lägre än föregående år. Detta beror främst på att föreningen under förra året har sålt en lägenhet i fastigheten. I resultatet ingår avskrivningar med 678 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 441 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 192% till 175%.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Björken 24 i Norrköpings kommun med därpå uppförda byggnader med 144 st lägenheter samt 18 lokaler och förråd. Byggnaderna är uppförda 1947, 1974-1976. Fastighetens adress är Bråddgatan 22, 26, 28 samt Slottsgatan 121-123 och 125-131 i Norrköping.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam.

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.	>5 r.o.k.	Summa
10	72	40	14	7	1	144

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage
18	101

Total bostadsarea 10 397 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 2 713 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 167 496 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 167 496 000 kr

**Föreningens väsentliga lokalavtal**

<b>Verksamhet</b>	<b>Yta m<sup>2</sup></b>	<b>Löptid</b>
Broadway	223	2026-04-30
Coop	800	2025-09-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 11,57 % av föreningens nettoomsättning.

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**

<b>Leverantör</b>	<b>Avtal</b>
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Yttre skötsel	HSB
Hisservice	ALT Hiss Norrköping AB
Hissbesiktning	Dekra Industrial AB
Kabel-TV	Telenor
Inre skötsel	TJ's Bygg AB

**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 963 tkr och planerat underhåll för 1 446 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:**

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i januari 2024 och visar på ett underhållsbehov på 31,6 mkr för de närmaste tio åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 7 564 tkr.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Ventilation	2013	Kostnad 303 tkr
Tak	2013	Kostnad 220 tkr
Tak	2014	Kostnad 841 tkr
Ventilation	2014	Kostnad 11 tkr
Byte entrépartier	2014	Kostnad 121 tkr
Tvättstugeutrustning	2015	Kostnad 473 tkr
Tak	2015	Kostnad 298 tkr
Religning	2016	Kostnad 602 tkr
Hissar	2016	Kostnad 106 tkr
Armaturer	2016	Kostnad 93 tkr
Målning plåtdetaljer	2017	Kostnad 740 tkr
Omläggning tak Slottsg.121-123	2017	Kostnad 463 tkr
ÄTA-jobb efter religning	2017	Kostnad 77 tkr
Reparation balkonger Bråddg.26	2017	Kostnad 215 tkr
Tvättstugeutrustning	2018	Kostnad 24 tkr
Plåtarbeten tak	2018	Kostnad 59 tkr
Upprustning hiss Bråddgatan 28	2018-2019	Kostnad 809 tkr
Byte dagvattenledning	2018-2019	Kostnad 506 tkr
Byte styrskåp UC	2019	Kostnad 77 tkr
Isolerglasrutor	2019	Kostnad 28 tkr
Säkerhetsdörrar Bråddgatan 26	2019	Kostnad 108 tkr
Passersystem	2020	Kostnad 246 tkr
Återvinningsystem	2020	Kostnad 199 tkr
Bostäder totalreovering lgh 136	2021	Kostnad 108 tkr
Gemensamma utrymmen	2021	Kostnad 103 tkr
Installationer	2021	Kostnad 1 309 tkr
Huskropp utvändigt	2021	Kostnad 47 tkr
Markytor (plattläggning)	2021	Kostnad 41 tkr
Bostäder, reovering lgh 136	2022	Kostnad 640 tkr
Nya entrépartier Bråddgatan 22 & 28	2022	Kostnad 211 tkr
Tvättmaskin och torktumlare	2022	Kostnad 59 tkr
Installationer, skalskydd	2022	Kostnad 400 tkr
Relining	2022	Kostnad 187 tkr
Byte expansionskärl	2022	Kostnad 71 tkr
Byte garageport	2022	Kostnad 81 tkr

**Årets utförda underhåll**  
**Beskrivning**
**Belopp**

Montering dörrautomatik källare	26 250
Porttelefon	236 945
Avloppsledning & golvbrunn	64 831
Modernisering hissar	908 050
Byte styrdator hiss	44 438
Avloppspump garage	165 000

**Planerat underhåll**
**År**
**Budgeterad kostnad**

Modernisering hissar Slottsgatan 127 & 129	2024	Budgeterad kostnad 908 tkr
Källargolv	2024	Budgeterad kostnad 100 tkr
Led-belysning	2024	Budgeterad kostnad 400 tkr

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>
Britt Lagerqvist	Ordförande	2025
Lars Gunnarsson	Sekreterare	2025
Claes-Göran Bergström	Vice ordförande	2024
Josef Dursun	Ledamot	2024
Michael Hedelin	Ledamot Riksbyggen	

#### Styrelsesuppleanter

	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Daniel Edman	Suppleant	2025
Lena Nilsson	Suppleant	2024
Filip Demir	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisor Förtroendevald	
Annika Langström	revisor	2024

#### Revisorssuppleanter

	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Helén Hellgren	2024

#### Valberedning

	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Catrin Welin (sammankallande)	2024
Liljana Joncevska	2024

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

## Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 203 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2023-01-01 då den höjdes med 7,53%.

Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 480 kr/m<sup>2</sup>/år.

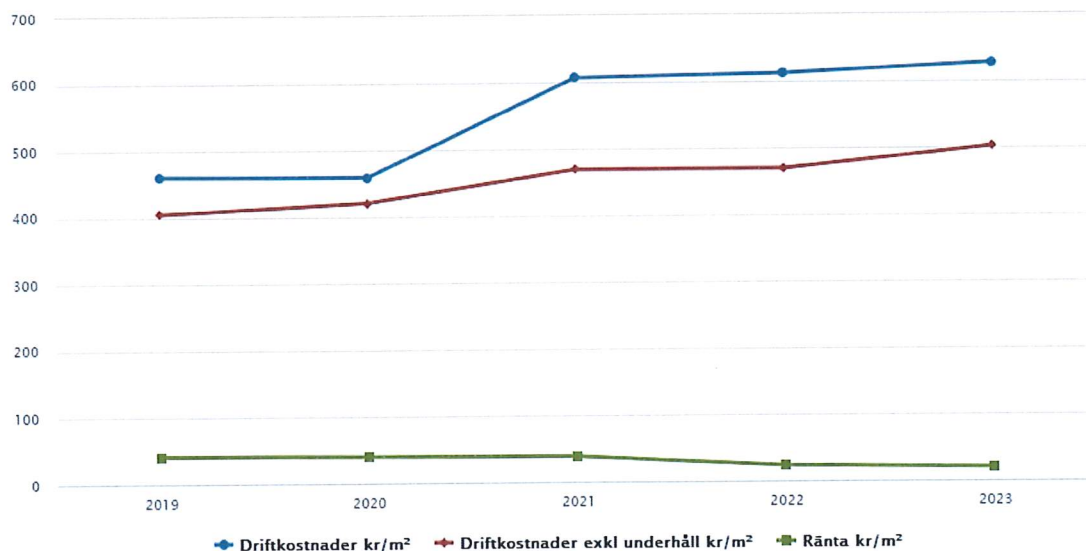
I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	7 918 105	7 477 503	7 446 165	7 268 967	7 174 442
Resultat efter finansiella poster	-237 219	2 180 499	-212 589	845 194	563 673
Balansomslutning	30 720 075	31 843 746	30 402 665	31 342 655	30 825 982
Soliditet %	49	48	43	42	40
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	175	219	162	207	249
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	175	192	44	35	249
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	78	58	74	81	84
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	635	600	599	602	602
Driftkostnader kr/kvm	627	612	606	459	460
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	502	469	467	421	405
Energikostnad kr/kvm	241	224	207	192	201
Underhållsfond kr/kvm	696	229	263	302	252
Sparande kr/kvm	144	343	157	144	131
Ränta kr/kvm	18	21	34	35	36
Skuldsättning kr/kvm	1 062	1 129	1 192	1 243	1 293
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 339	1 423	1 504	1 568	1 630
Räntekänslighet %	2,1	2,4	2,5	2,6	2,7





## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

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

### Resultat efter finansiella poster:

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

### Soliditet:

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

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

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

### Skuldsättning kr/kvm:

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

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

### Räntekänslighet:

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

### Upplysning om förlust:

Föreningen redovisar för verksamhetsåret ett negativt resultat, främst till följd av underhållskostnader. Föreningen har under verksamhetsåret tagit fram en underhållsplan för att säkerställa finansieringen av framtida underhåll.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	8 552 424	3 000 997	1 543 002	2 180 499
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 180 499	-2 180 499
Reservering underhållsfond		7 564 000	-7 564 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 445 514	1 445 514	
Årets resultat				-237 219
Vid årets slut	8 552 424	9 119 483	-2 394 985	-237 219

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	3 723 501
Årets resultat	-237 219
Årets fondreservering enligt stadgarna	-7 564 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 445 514
<b>Summa</b>	<b>-2 632 203</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 2 632 203**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>		
Nettoomsättning	Not 2 7 918 105	7 477 503
Övriga rörelseintäkter	Not 3 588 145	3 295 214
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>8 506 250</b>	<b>10 772 717</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Driftskostnader	Not 4 -7 244 700	-7 069 342
Övriga externa kostnader	Not 5 -536 661	-471 571
Personalkostnader	Not 6 -159 359	-161 316
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-678 238	-669 055
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-8 618 958</b>	<b>-8 371 285</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-112 708</b>	<b>2 401 432</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 7 4 320	20 736
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8 103 196	31 263
Räntekostnader och liknande resultatposter	-232 027	-272 932
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-124 510</b>	<b>-220 933</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-237 219</b>	<b>2 180 499</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-237 219</b>	<b>2 180 499</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-237 219</b>	<b>2 180 499</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	23 407 306	23 923 572
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	1 885 526	1 909 760
Pågående ny- och ombyggnation	Not 11	590 400	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 883 232</b>	<b>25 833 332</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	216 000	216 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>216 000</b>	<b>216 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>26 099 232</b>	<b>26 049 332</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		55 167	9 548
Övriga fordringar		535 212	83 134
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	419 582	384 534
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 009 961</b>	<b>477 216</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	3 610 882	5 317 197
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 610 882</b>	<b>5 317 197</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 620 843</b>	<b>5 794 413</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>30 720 075</b>	<b>31 843 746</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	8 552 424	8 552 424
Fond för yttre underhåll	9 119 483	3 000 997
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>17 671 907</b>	<b>11 553 421</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	-2 394 985	1 543 002
Årets resultat	-237 219	2 180 499
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-2 632 203</b>	<b>3 723 501</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>15 039 704</b>	<b>15 276 923</b>
<b>SKULDER</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	13 037 529
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>13 037 529</b>	<b>13 555 895</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	880 000
Leverantörsskulder		473 853
Skatteskulder		35 123
Övriga skulder	Not 16	16 036
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 237 830
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>2 642 842</b>	<b>3 010 928</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>30 720 075</b>	<b>31 843 746</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-237 219	2 180 499
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	678 238	669 055
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>441 019</b>	<b>2 849 554</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-532 745	467
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-6 452	95 116
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-98 177</b>	<b>2 945 137</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i inventarier	-137 738	0
Investeringar i pågående byggnation	-590 400	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-728 138</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-880 000	-834 535
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-880 000</b>	<b>-834 535</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 706 315</b>	<b>2 110 602</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>5 317 197</b>	<b>3 206 595</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>3 610 882</b>	<b>5 317 197</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.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2074
<i>Markanläggningar</i>			
Gård	Linjär	30	2037
<i>Installationer</i>			
Solceller	Linjär	15	2035
Laddstolpar	Linjär	10	2033

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	4 992 600	4 628 849
Hyror, bostäder	0	18 528
Hyror, lokaler	916 503	824 058
Hyror, garage	511 625	502 100
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-22 986
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-20 733	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 000	-2 700
Rabatter	-4 500	0
Bränsleavgifter, bostäder	1 493 100	1 492 910
Debiterad fastighetsskatt-	33 510	36 744
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>7 918 105</b>	<b>7 477 503</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Kabel-tv-avgifter	120 960	120 573
Övriga avgifter	4 000	0
Övriga ersättningar	66 800	45 893
Fakturerade kostnader	92 383	101 024
Övriga sidointäkter	18 656	53 757
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	5
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	2 678 500
Erhållna statliga bidrag, elstöd	274 926	0
Övriga rörelseintäkter	10 422	13 214
Försäkringsersättningar	0	282 248
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>588 145</b>	<b>3 295 214</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Underhåll	-1 445 514	-1 649 348
Reparationer	-962 803	-859 150
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-325 776	-296 390
Försäkringspremier	-209 110	-186 448
Kabel- och digital-TV	-284 481	-260 319
Återbäring från Riksbyggen	3 700	5 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-11 043	0
Serviceavtal	-42 653	-14 896
Obligatoriska besiktningar	-82 026	-192 274
Bevakningskostnader	-5 893	-7 481
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-25 500
Snö- och halkbekämpning	-24 333	-21 779
Förbrukningsinventarier	-61 628	-8 031
Vatten	-419 084	-390 434
Fastighetsel	-1 210 128	-1 211 700
Uppvärmning	-1 529 324	-1 336 642
Sophantering och återvinning	-228 777	-192 673
Förvaltningsarvode drift	-405 829	-421 276
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-7 244 700</b>	<b>-7 069 342</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-376 283	-327 208
IT-kostnader	-7 884	-4 455
Övriga riskkostnader	0	-3 943
Arvode, yrkesrevisorer	-25 237	-21 892
Övriga förvaltningskostnader	-62 517	-47 590
Kreditupplysningar	-176	-447
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-30 240	-29 439
Kontorsmateriel	-15 974	-15 337
Telefon och porto	-3 001	-1 224
Medlems- och föreningsavgifter	-10 725	-10 725
Bankkostnader	-4 625	-2 116
Övriga externa kostnader	0	-7 195
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-536 661</b>	<b>-471 571</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-74 300	-71 000
Sammanträdesarvoden	-48 590	-48 920
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-11 085	-9 957
Fora försäkring	-200	-200
Sociala kostnader	-25 184	-31 239
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-159 359</b>	<b>-161 316</b>

*Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.*

**Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Andelsutdelning Intresseförening	4 320	20 736
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>4 320</b>	<b>20 736</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	677	6 177
Ränteintäkter från likviditetsplacering	97 705	24 678
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	54	317
Övriga ränteintäkter	4 761	91
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>103 196</b>	<b>31 263</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	28 317 500	28 317 500
Mark	3 236 500	3 236 500
Markanläggning	5 000 000	5 000 000
	<b>36 554 000</b>	<b>36 554 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>36 554 000</b>	<b>36 554 000</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	10 130 435	9 780 836
Markanläggningar	2 499 993	2 333 327
	<b>12 630 428</b>	<b>12 114 163</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	349 599	349 599
Årets avskrivning markanläggningar	166 667	166 667
	<b>516 266</b>	<b>516 266</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>13 146 694</b>	<b>12 630 429</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>23 407 306</b>	<b>23 923 572</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	17 837 466	18 187 065
Mark	3 236 500	3 236 500
Markanläggningar	2 333 340	2 500 007
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	157 800 000	157 800 000
Lokaler	9 696 000	9 696 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>167 496 000</b>	<b>167 496 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>109 163 000</i>	<i>109 163 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>58 333 000</i>	<i>58 333 000</i>

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

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	2 291 735	2 291 735
	<b>2 291 735</b>	<b>2 291 735</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer, laddstolpar	137 738	0
	<b>137 738</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>2 429 473</b>	<b>2 291 735</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	381 975	229 185
	<b>381 975</b>	<b>229 185</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	161 973	152 790
	<b>161 973</b>	<b>152 790</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Installationer	543 947	381 975
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>543 947</b>	<b>381 975</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>1 885 526</b>	<b>1 909 760</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	1 885 526	1 909 760
<b>Not 11 Pågående ny- och ombyggnation</b>		
	2023-12-31	2022-12-31
Pågående installation IMD	590 400	0
<b>Summa pågående ny- och ombyggnation vid årets slut</b>	<b>590 000</b>	<b>0</b>
<b>Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav</b>		
	2023-12-31	2022-12-31
432 Garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggens intresseförening	216 000	216 000
<b>Summa långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>216 000</b>	<b>216 000</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	248 770	209 110
Förutbetalt förvaltningsarvode	102 127	90 988
Förutbetald kabel-tv-avgift	68 685	69 805
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	14 631
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>419 582</b>	<b>384 534</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	2 446	2 446
Bankmedel	2 787 239	4 389 534
Transaktionskonto	821 197	925 217
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 610 882</b>	<b>5 317 197</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	13 917 529	14 797 529
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-880 000	-880 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-361 634
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>13 037 529</b>	<b>13 555 895</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,69%	2025-09-01	471 634	110 000	361 634
STADSHYPOTEK	1,08%	2026-09-30	6 060 800	320 000	5 740 800
STADSHYPOTEK	1,35%	2029-03-30	2 320 000	200 000	2 120 000
STADSHYPOTEK	2,19%	2032-03-01	5 945 095	250 000	5 695 095
<b>Summa</b>			<b>14 797 529</b>	<b>880 000</b>	<b>13 917 529</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 880 000 kr, varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 5 672 434 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 7 365 095 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.



**Not 16 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	5 786	6 634
Skuld för moms	-14 647	18 523
Skuld sociala avgifter och skatter	24 898	26 516
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>16 036</b>	<b>51 673</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	23 345	22 310
Upplupna räntekostnader	9 764	10 493
Upplupna driftskostnader	21 598	34 670
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	54 458	198 866
Upplupna elkostnader	113 907	258 502
Upplupna värmekostnader	223 924	194 095
Upplupna kostnader för renhållning	5 710	5 072
Upplupna revisionsarvoden	24 000	22 000
Upplupna styrelsearvoden	74 300	71 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27 022	6 911
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	659 803	635 678
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 237 830</b>	<b>1 459 597</b>

**Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

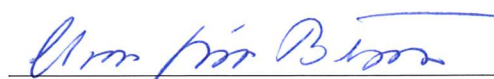
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	26 802 000	26 802 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Styrelsens underskrifter


Norrköping 29/2-2024  
Ort och datum

  
Britt Lagerqvist


  
Lars Gunnarsson

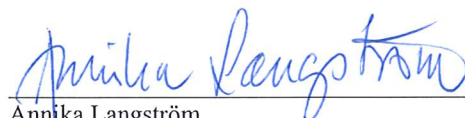
  
Claes-Göran Bergström

  
Josef Dursun

  
Michael Hedelin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-12

  
KPMG AB  
Daniel Önell  
Auktoriserad revisor

  
Annika Langström  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Björken, org. nr 725000-3550

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Björken 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 revisionsssed 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 utfört 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 Björken 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 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.

Linköping den

12 MARS 2024

KPMG AB



Daniel Önell

Auktoriserad revisor



Annika Langström

Förtroendevald revisor