

# Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Norrköpingshus nr 18  
Org nr: 725000-3733



---

# Innehållsförteckning

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



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 18  
upprättar årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2022-07-01 till 2023-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Norrköpings kommun.

Årets resultat är något sämre än föregående år bl annat p g a högre reparationskostnader och elkostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 579 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 136 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Orren 1 i Norrköpings kommun. På fastigheten finns 6 byggnader med 79 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1899-1901 och är ombyggda 1976. Fastighetens adress är Sankt Persgatan 148 A-G och 150 A-F i Norrköping.

Föreningen tillhör en samfällighet där Riksbyggens Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 30 samt fastigheten Lärkan 12 ingår.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Norrköpings kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2025-12-31 med en årlig avgäld på 377 000 kr.



#### Lägenhetsfördelning

| Standard         | Antal |
|------------------|-------|
| 1 rum och kök    | 5     |
| 2 rum och kokvrå | 4     |
| 2 rum och kök    | 54    |
| 3 rum och kök    | 9     |
| 4 rum och kök    | 7     |
| Summa            | 79    |

Total bostadsarea 5 534 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 81 081 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 81 081 000 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    | Fastighetsförvaltning       |
| Tele 2        | Kabeltv och Bredband        |
| Bruno Carinci | Järngrind mot Skepparegatan |

#### 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 290 tkr och planerat underhåll för 125 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

#### Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 13 597 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 360 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 800 tkr.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

| Beskrivning    | År        |
|----------------|-----------|
| Takbyte        | 2013      |
| Fläktar        | 2014/2015 |
| Fönstermålning | 2015/2016 |
| Installationer | 2018/2019 |
| Markytor       | 2018/2019 |
| Cykelförråd    | 2021/2022 |

**Årets utförda underhåll**

| Beskrivning                | Belopp |
|----------------------------|--------|
| Byte takfläkt              | 43 500 |
| Apparatskåp I undercentral | 81 250 |

**Planerat underhåll**

|                                                       | År        |
|-------------------------------------------------------|-----------|
| Stambyte                                              | 2024/2026 |
| Målning                                               | 2023/2024 |
| Rensning och injustering ventilationskanaler frånluft | 2023/2024 |

BA

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

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag            | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------|-------------------------------|
| Fredrik Backman     | Ordförande         | 2024                          |
| Ulrica Lindsköld    | Sekreterare        | 2023                          |
| Jan Brunnmyra       | Vice ordförande    | 2023                          |
| Sabine Löfgren      | Ledamot            | 2024                          |
| Joel Björkman       | Ledamot            | 2023                          |
| Michael Hedelin     | Ledamot Riksbyggen |                               |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag              | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|----------------------|-------------------------------|
| Arne Nilsson        | Suppleant            | 2024                          |
| Björn Vesterholm    | Suppleant            | 2023                          |
| Catarina Zahr       | Suppleant Riksbyggen |                               |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag                |
|---------------------|------------------------|
| KPMG AB             | Auktoriserad revisor   |
| Henrik Holgersson   | Förtroendevald revisor |

| Revisorssuppleanter | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|-------------------------------|
| Susanne Lindqvist   |                               |

#### Valberedning

Jeanette Georgson  
Pernilla Backman (sammankallnade)

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 107 personer. Utöver dessa är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-07-01 då den höjdes med 3,35 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10 % från och med 2023-07-01.

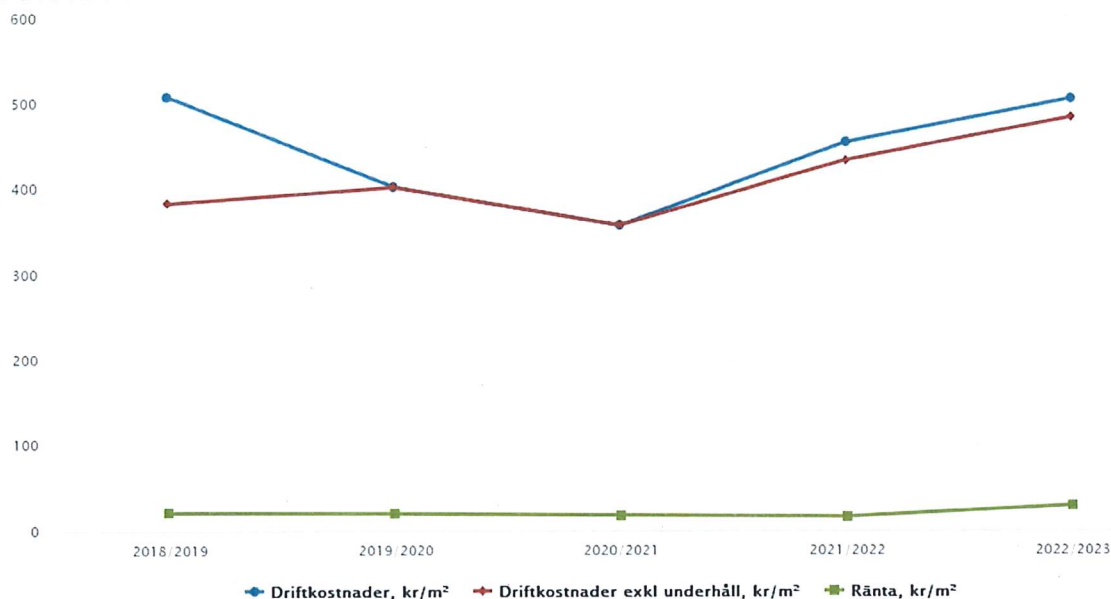
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 639 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

BA

## Flerårsöversikt



| Resultat och ställning (tkr)                                      | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 | 2019/2020 | 2018/2019 |
|-------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                                                   | 4 442     | 4 259     | 4 208     | 4 131     | 4 064     |
| Resultat efter finansiella poster                                 | 557       | 620       | 1 125     | 756       | -5        |
| Avsättning till underhållsfond kr/m²                              | 145       | 145       | 136       | 123       | 119       |
| Balansomslutning                                                  | 16 507    | 16 557    | 16 123    | 15 491    | 15 340    |
| Soliditet %                                                       | 44        | 41        | 37        | 31        | 26        |
| Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår | 590       | 593       | 459       | 363       | 280       |
| Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår | 109       | 120       | 287       | -         | -         |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²                                | 639       | 615       | 606       | 591       | 587       |
| Bränsletillägg, kr/m²                                             | 129       | 128       | 128       | 121       | 115       |
| Driftkostnader, kr/m²                                             | 505       | 454       | 357       | 402       | 508       |
| Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²                              | 483       | 433       | 357       | 402       | 383       |
| Ränta, kr/m²                                                      | 29        | 16        | 18        | 20        | 21        |
| Underhållsfond, kr/m²                                             | 1 068     | 946       | 750       | 542       | 420       |
| Lån, kr/m²                                                        | 1 514     | 1 611     | 1 688     | 1 775     | 1 880     |

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

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor beräkningsgrund.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                 | Bundet          |                | Fritt               |                |
|-----------------------------------|-----------------|----------------|---------------------|----------------|
|                                   | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början           | 1 330 466       | 5 232 523      | -469 329            | 620 450        |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                 |                | 620 450             | -620 450       |
| Reservering underhållsfond        |                 | 800 000        | -800 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                 | -124 750       | 124 750             |                |
| Årets resultat                    |                 |                |                     | 557 006        |
| Vid årets slut                    | 1 330 466       | 5 907 773      | -524 129            | 557 006        |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Balanserat resultat                     | 151 121       |
| Årets resultat                          | 557 006       |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna   | -800 000      |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 124 750       |
| <b>Summa</b>                            | <b>32 877</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**32 877**

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                       |       | 2022-07-01<br>2023-06-30 | 2021-07-01<br>2022-06-30 |
|---------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                       |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                   | Not 2 | 4 441 913                | 4 259 335                |
| Övriga rörelseintäkter                            | Not 3 | 185 880                  | 210 958                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |       | <b>4 627 793</b>         | <b>4 470 293</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                   | Not 4 | -2 796 794               | -2 513 974               |
| Övriga externa kostnader                          | Not 5 | -539 337                 | -600 531                 |
| Personalkostnader                                 | Not 6 | -89 672                  | -92 847                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -578 563                 | -578 563                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |       | <b>-4 004 365</b>        | <b>-3 785 915</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |       | <b>623 427</b>           | <b>684 378</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                         |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  | Not 8 | 94 361                   | 26 722                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |       | -160 782                 | -90 650                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |       | <b>-66 421</b>           | <b>-63 928</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |       | <b>557 006</b>           | <b>620 450</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |       | <b>557 006</b>           | <b>620 450</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                             |       | <b>557 006</b>           | <b>620 450</b>           |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                    |        | 2023-06-30        | 2022-06-30        |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 9  | 8 821 586         | 9 381 991         |
| Inventarier, verktyg och installationer        | Not 10 | 72 635            | 90 793            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>8 894 221</b>  | <b>9 472 784</b>  |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 11 | 118 500           | 118 500           |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>118 500</b>    | <b>118 500</b>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>9 012 721</b>  | <b>9 591 284</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar            |        | 9 739             | 56 748            |
| Övriga fordringar                              | Not 12 | 13 698            | 14 543            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 13 | 450 099           | 396 349           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>473 536</b>    | <b>467 640</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | Not 14 | 7 020 446         | 6 497 621         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>7 020 446</b>  | <b>6 497 621</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>7 493 982</b>  | <b>6 965 262</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>16 506 703</b> | <b>16 556 546</b> |

BA

# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2023-06-30        | 2022-06-30        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |        |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 1 330 466         | 1 330 466         |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 5 907 773         | 5 232 523         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>7 238 239</b>  | <b>6 562 989</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -524 129          | -469 329          |
| Årets resultat                               |        | 557 006           | 620 450           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>32 877</b>     | <b>151 121</b>    |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>7 271 116</b>  | <b>6 714 110</b>  |
| <b>SKULDER</b>                               |        |                   |                   |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 15 | 2 384 512         | 4 031 146         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>2 384 512</b>  | <b>5 789 434</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 15 | 5 992 925         | 4 885 175         |
| Leverantörsskulder                           |        | 142 243           | 260 613           |
| Skatteskulder                                |        | 9 598             | 7 468             |
| Övriga skulder                               | Not 16 | 160 242           | 162 824           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17 | 546 067           | 495 210           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>6 851 075</b>  | <b>5 811 290</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>16 506 703</b> | <b>16 556 546</b> |

BA

# 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              | 60       | 2035   |
| Materiella anläggningstillgångar |                     |          |        |
| Fasader                          | Linjär              | 30       | 2036   |
| Tak                              | Linjär              | 40       | 2052   |
| Installationer                   |                     |          |        |
| Elmätare (IMD)                   | Linjär              | 15       | 2027   |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                     | 2022-07-01<br>2023-06-30 | 2021-07-01<br>2022-06-30 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder               | 3 536 771                | 3 405 709                |
| Hyrer, lokaler                      | 14 400                   | 14 400                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler | -4 800                   | -4 800                   |
| Bränsleavgifter, bostäder           | 713 072                  | 708 982                  |
| Elavgifter                          | 182 470                  | 135 044                  |
| <b>Summa nettoomsättning</b>        | <b>4 441 913</b>         | <b>4 259 335</b>         |

BA

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

|                                        | 2022-07-01<br>2023-06-30 | 2021-07-01<br>2022-06-30 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter                      | 99 540                   | 99 540                   |
| Övriga ersättningar                    | 14 640                   | 22 454                   |
| Fakturerade kostnader                  | 9 600                    | 0                        |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -7                       | -12                      |
| Övriga rörelseintäkter                 | 10 277                   | 64 687                   |
| Försäkringsersättningar                | 51 830                   | 24 289                   |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>    | <b>185 880</b>           | <b>210 958</b>           |

**Not 4 Driftskostnader**

|                                      | 2022-07-01<br>2023-06-30 | 2021-07-01<br>2022-06-30 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -124 750                 | -118 875                 |
| Reparationer                         | -290 030                 | -227 056                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -125 633                 | -120 811                 |
| Tomträttsavgäld                      | -377 000                 | -377 000                 |
| Försäkringspremier                   | -149 924                 | -141 211                 |
| Kabel- och digital-TV                | -97 902                  | -97 867                  |
| Återbäring från Riksbyggen           | 5 700                    | 6 400                    |
| Serviceavtal                         | -6 291                   | 0                        |
| Obligatoriska besiktningar           | -126 500                 | 0                        |
| Övriga utgifter, köpta tjänster      | -36 283                  | -87 273                  |
| Snö- och halkbekämpning              | -13 608                  | -10 938                  |
| Förbrukningsinventarier              | -7 218                   | -17 887                  |
| Vatten                               | -208 417                 | -239 206                 |
| Fastighetsel                         | -416 298                 | -321 217                 |
| Uppvärmning                          | -715 423                 | -664 420                 |
| Sophantering och återvinning         | -98 928                  | -90 767                  |
| Förvaltningsarvode drift             | -8 288                   | -5 846                   |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-2 796 794</b>        | <b>-2 513 974</b>        |



**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | 2022-07-01<br>2023-06-30 | 2021-07-01<br>2022-06-30 |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -466 106                 | -453 262                 |
| IT-kostnader                               | -1 808                   | 0                        |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -22 125                  | -20 250                  |
| Övriga förvaltningskostnader               | -17 049                  | -25 233                  |
| Kreditupplysningar                         | -40                      | 0                        |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -7 151                   | -29 957                  |
| Kontorsmateriel                            | 0                        | -2 989                   |
| Telefon och porto                          | -2 686                   | -6 666                   |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -13 035                  | -5 925                   |
| Konsultarvoden                             | -5 438                   | 0                        |
| Bankkostnader                              | -3 899                   | 0                        |
| Advokat och rättegångskostnader            | 0                        | -56 250                  |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-539 337</b>          | <b>-600 531</b>          |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | 2022-07-01<br>2023-06-30 | 2021-07-01<br>2022-06-30 |
|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -25 000                  | -25 000                  |
| Sammanträdesarvoden                                   | -43 550                  | -45 500                  |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -1 500                   | -2 250                   |
| Sociala kostnader                                     | -19 622                  | -20 097                  |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-89 672</b>           | <b>-92 847</b>           |

*Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal*

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

|                                                                | 2022-07-01<br>2023-06-30 | 2021-07-01<br>2022-06-30 |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivning Byggnader                                          | -263 290                 | -263 290                 |
| Avskrivningar Standardförbättringar                            | -297 115                 | -297 115                 |
| Avskrivning Installationer                                     | -18 158                  | -18 158                  |
| <b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b> | <b>-578 563</b>          | <b>-578 563</b>          |

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                                                               | 2022-07-01<br>2023-06-30 | 2021-07-01<br>2022-06-30 |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Ränteintäkter från bankkonton                                 | 12 412                   | 0                        |
| Ränteintäkter från likviditetsplacering                       | 79 380                   | 15 320                   |
| Ränteintäkter från hyres/kundfordringar                       | 30                       | 26                       |
| Utdelning andelar från Intresseföreningen                     | 2 370                    | 11 376                   |
| Övriga ränteintäkter                                          | 168                      | 0                        |
| <b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b> | <b>94 361</b>            | <b>26 722</b>            |

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

|                                               | 2023-06-30        | 2022-06-30        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                   |                   |
| Byggnader                                     | 10 378 000        | 10 378 000        |
| Standardförbättringar                         | 12 117 000        | 12 117 000        |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>22 495 000</b> | <b>22 495 000</b> |

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**
**Vid årets början**

|                       |                    |                    |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Byggnader             | -6 959 002         | -6 695 713         |
| Standardförbättringar | -6 154 007         | -5 856 892         |
|                       | <b>-13 113 009</b> | <b>-12 552 605</b> |

**Årets avskrivningar**

|                                         |                 |                 |
|-----------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Årets avskrivning byggnader             | -263 290        | -263 290        |
| Årets avskrivning Standardförbättringar | -297 115        | -297 115        |
|                                         | <b>-560 405</b> | <b>-560 405</b> |

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

|  |                    |                    |
|--|--------------------|--------------------|
|  | <b>-13 673 414</b> | <b>-13 113 010</b> |
|--|--------------------|--------------------|

**Restvärde enligt plan vid årets slut**
**Varav**

|                       |           |           |
|-----------------------|-----------|-----------|
| Byggnader             | 3 155 708 | 3 418 998 |
| Standardförbättringar | 5 665 878 | 5 962 993 |

**Taxeringsvärden**

|          |            |            |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 81 000 000 | 81 000 000 |
| Lokaler  | 81 000     | 81 000     |

**Totalt taxeringsvärde**

|                        |                   |                   |
|------------------------|-------------------|-------------------|
|                        | <b>81 081 000</b> | <b>81 081 000</b> |
| <i>varav byggnader</i> | <i>51 081 000</i> | <i>51 081 000</i> |
| <i>varav mark</i>      | <i>30 000 000</i> | <i>34 000 000</i> |



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

|                                                        | 2023-06-30      | 2022-06-30      |
|--------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                 |                 |
| Installationer                                         | 272 375         | 272 375         |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>272 375</b>  | <b>272 375</b>  |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                 |                 |
| <b>Vid årets början</b>                                |                 |                 |
| Installationer                                         | -181 582        | -163 423        |
|                                                        | <b>-181 582</b> | <b>-163 423</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                 |                 |
| Installationer                                         | -18 158         | -18 158         |
|                                                        | <b>-18 158</b>  | <b>-18 158</b>  |
| <b>Ackumulerade avskrivningar</b>                      |                 |                 |
| Installationer                                         | -199 740        | -181 582        |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-199 740</b> | <b>-181 582</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>72 635</b>   | <b>90 793</b>   |
| <b>Varav</b>                                           |                 |                 |
| Installationer                                         | 72 635          | 90 793          |

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

|                                                     | 2023-06-30     | 2022-06-30     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Garantikapitalbevis i Intresseföreningen            | 118 500        | 118 500        |
| <b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b> | <b>118 500</b> | <b>118 500</b> |

**Not 12 Övriga fordringar**

|                                | 2023-06-30    | 2022-06-30    |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Skattekonto                    | 13 698        | 14 543        |
| <b>Summa övriga fordringar</b> | <b>13 698</b> | <b>14 543</b> |

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2023-06-30     | 2022-06-30     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 55 127         | 9 125          |
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 79 242         | 70 682         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 118 778        | 114 687        |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 24 516         | 24 468         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 78 186         | 83 138         |
| Förutbetald tomträtsavgäld                                | 94 250         | 94 250         |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>450 099</b> | <b>396 349</b> |

**Not 14 Kassa och bank**

|                             | 2023-06-30       | 2022-06-30       |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Bankmedel                   | 5 154 811        | 5 119 846        |
| Transaktionskonto           | 1 865 636        | 1 377 775        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>7 020 446</b> | <b>6 497 621</b> |

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                       | 2023-06-30       | 2022-06-30       |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Inteckningslån                                                        | 8 377 437        | 8 916 321        |
| Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut | -5 416 541       | -4 636 791       |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut      | -576 384         | -248 384         |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                               | <b>2 384 512</b> | <b>4 031 146</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld        | Årets amorteringar | Utg.skuld        |
|--------------|------------|---------------------|------------------|--------------------|------------------|
| STADSHYPOTEK | 4,70%      | 2023-09-01          | 264 678          | 31 200             | 233 478          |
| STADSHYPOTEK | 4,70%      | 2023-09-01          | 435 825          | 46 800             | 389 025          |
| STADSHYPOTEK | 3,63%      | 2023-09-30          | 2 000 000        | 112 500            | 1 887 500        |
| STADSHYPOTEK | 4,00%      | 2024-01-30          | 1 936 288        | 100 000            | 1 836 288        |
| STADSHYPOTEK | 0,96%      | 2024-06-30          | 1 203 250        | 133 000            | 1 070 250        |
| STADSHYPOTEK | 1,12%      | 2025-03-30          | 1 936 280        | 20 384             | 1 915 896        |
| STADSHYPOTEK | 0,96%      | 2026-06-01          | 1 140 000        | 95 000             | 1 045 000        |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>8 916 321</b> | <b>538 884</b>     | <b>8 377 437</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 576 384 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen ska omförhandla lån på totalt 5 416 541 kr som även den betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 384 512 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

24

**Not 16 Övriga skulder**

|                                    | 2023-06-30     | 2022-06-30     |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Medlemmarnas reparationsfonder     | 164 175        | 167 637        |
| Skuld för moms                     | -3 933         | -5 191         |
| Skuld sociala avgifter och skatter | 0              | 378            |
| <b>Summa övriga skulder</b>        | <b>160 242</b> | <b>162 824</b> |

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2023-06-30     | 2022-06-30     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 7 800          | 7 800          |
| Upplupna räntekostnader                                   | 19 847         | 7 817          |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 14 896         | 4 597          |
| Upplupna elkostnader                                      | 17 749         | 29 859         |
| Upplupna värmekostnader                                   | 30 072         | 29 140         |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 3 205          | 3 071          |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 18 000         | 18 000         |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 25 000         | 25 000         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 5 925          | 5 925          |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 403 573        | 364 001        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>546 067</b> | <b>495 210</b> |

**Not 18 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser**
**Ställda säkerheter**

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

|                                 | 2023-06-30        | 2022-06-30        |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning            | 15 052 000        | 15 052 000        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>15 052 000</b> | <b>15 052 000</b> |

|                       |      |      |
|-----------------------|------|------|
| Eventualförpliktelser | Inga | Inga |
|-----------------------|------|------|

Styrelsens underskrifter

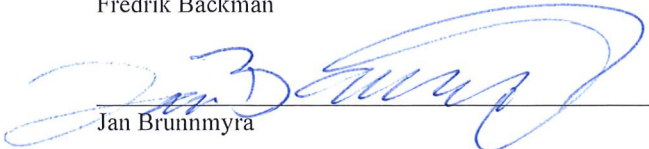
Norrköping 2023-10-16  
Ort och datum



Fredrik Backman



Ulrica Lindsköld



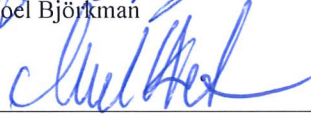
Jan Brunnmyra



Joel Björkman

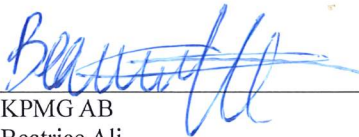


Sabine Löfgren



Michael Hedelin

Vår revisionsberättelse har lämnats 8/11-2023



KPMG AB  
Beatrice Ali  
Auktoriserad revisor



Henrik Holgersson  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 18, org. nr 725000-3733

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 18 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 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 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. 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 utfört 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 18 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 revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

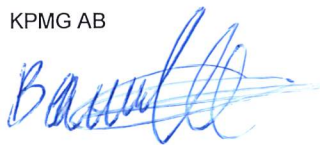
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

Norrköping den 8 november 2023

KPMG AB



Beatrice Ali

Auktoriserad revisor



Henrik Holgersson

Förtroendevald revisor