

# Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Östra Husbyhus nr 1  
Org nr: 716402-5897

2023-07-01 – 2024-06-30



---

# Innehållsförteckning

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



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Östra Husbyhus nr 1  
upprättar årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2023-07-01 till 2024-06-30

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. Reparationskostnaderna är betydligt högre på grund av försäkringsskador. Föreningen erhöll elstöd sommaren 2023 och fick försäkringsersättningar på tidigare skador.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 64% till 111%.

I resultatet ingår avskrivningar med 226 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 707 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bossgård 11:112 i Norrköpings kommun. På fastigheten finns byggnader med 42 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1981. Fastighetens adress är Ängebyvägen 2-86 i Östra Husby.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

2 rum och kök	3 rum och kök	4 rum och kök	Summa
20	16	6	42

### Dessutom tillkommer

Garage	20
--------	----

Total bostadsarea

3 394 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	21 285 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	21 285 000 kr

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

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

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk och teknisk förvaltning
Bo-Göran Leo	Fastighetsskötsel

#### 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 382 tkr och planerat underhåll för 74 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

#### Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2024 och visar på ett underhållsbehov på 13 207 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 622 tkr.

#### Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

##### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Värme	2013
Ventilation	2013
Huskropp	2013
Lokaler	2014
Gårdar	2014
Markytor	2016
Tvättutrustning	2017
Dörrar och portar	2017
Byte av tvättmaskin	2018
Byte av tvättmaskin	2019
Fotplåtar	2021
Takbehandling	2021
Dörrbyte	2022
Byte av bergvärmepump	2022
Byte takfläktar	2022

Byte tryckhållningskärl	2023
Byte takfläkt	2023
Målning fönster och lister	2023

**Årets utförda underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Byte takfläkt	56 125
Byte av virke och ommålning	18 134

**Planerat underhåll**

	<b>År</b>
Målningsarbeten fasad, balkongräcken, träpanel, fönster mm	2024/2025
Byte lysrörsarmaturer	2024/2025

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>
Peter Erlandsson	Ordförande	2024
Ann-Charlotte Fyhr	Sekreterare	2025
Stefan Asplund	Vice ordförande	2024
Göran Ringholm	Ledamot	2025
Leif Hallinder	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ann-Catrin Gardeklev	Suppleant	2024
Lisbeth Ringholm	Suppleant	2025
Catarina Zahr	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisor
Magnus Ljusberg	Förtroendevald revisor

#### Revisorssuppleanter

Annica Appelgren

#### Valberedning

Bo Wilhelm Fahlgren

Rune Botvidsson (sammankallande)

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

## Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 53 personer. Utöver dessa personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-07-01 då den höjdes med 3,07 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10 % från och med 2024-06-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 626 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.

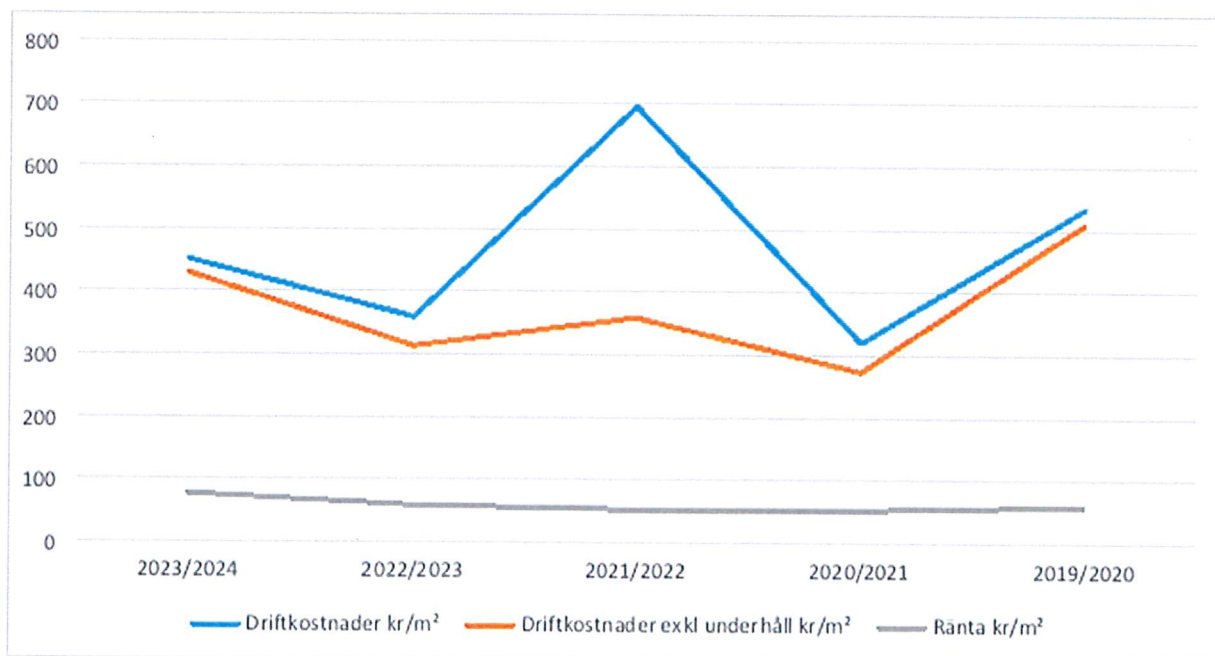
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	2 707	2 529	2 505	2 507	2 508
Resultat efter finansiella poster*	480	483	-660	620	654
Balansomslutning	16 598	16 324	16 449	17 470	17 181
Soliditet %*	28	26	22	25	22
Likviditet %	111	64	136	256	385
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	90	97	93	97	72
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	781	727	721	721	721
Driftkostnader kr/kvm	450	357	696	318	532
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	429	311	356	271	508
Energikostnad kr/kvm*	198	202	172	132	151
Underhållsfond kr/kvm	644	494	419	647	597
Sparande kr/kvm*	82	240	221	278	279
Ränta kr/kvm	75	57	51	52	57
Skuldsättning kr/kvm*	3 153	3 220	3 359	3 448	3 538
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 396	3 468	3 618	3 714	3 811
Räntekänslighet %*	4,4	4,8	5,0	5,1	5,3

\* obligatoriska nyckeltal



## 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) delat med 100. 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	1 156 963	1 806 621	732 531	483 216
Disposition enl. årsstämmobeslut			483 216	-483 216
Reservering underhållsfond		622 000	-622 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-74 259	74 259	
Årets resultat				480 383
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 156 963</b>	<b>2 354 362</b>	<b>668 006</b>	<b>480 383</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 215 746
Årets resultat	480 383
Årets fondreservering enligt stadgarna	-622 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	74 259
<b>Summa</b>	<b>1 148 389</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

<b>Extra avsättning till underhållsfonden</b>	<b>-800 000</b>
<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>348 389</b>

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 706 894	2 528 714
Övriga rörelseintäkter	Not 3	227 762	7 565
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 934 656</b>	<b>2 536 279</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 644 198	-1 305 082
Övriga externa kostnader	Not 5	-315 146	-279 037
Personalkostnader	Not 6	-77 580	-74 598
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-226 377	-226 377
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 263 301</b>	<b>-1 885 094</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>671 355</b>	<b>651 185</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	82 437	39 758
Räntekostnader och liknande resultatposter		-273 409	-207 727
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-190 982</b>	<b>-167 969</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>480 383</b>	<b>483 216</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>480 383</b>	<b>483 216</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>480 383</b>	<b>483 216</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	13 009 079	13 235 456
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 009 079</b>	<b>13 235 456</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	42 000	42 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>42 000</b>	<b>42 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 051 079</b>	<b>13 277 456</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Bränslelager		43 246	35 250
<b>Summa Lager och pågående arbeten</b>		<b>43 246</b>	<b>35 250</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4	4
Övriga fordringar		27 035	2 744
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	186 545	94 653
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>213 584</b>	<b>97 401</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 12	3 290 529	2 914 388
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 290 529</b>	<b>2 914 388</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 547 360</b>	<b>3 047 039</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>16 598 439</b>	<b>16 324 495</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 156 963	1 156 963
Fond för yttre underhåll		2 354 361	1 806 621
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 511 324</b>	<b>2 963 584</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		668 005	732 531
Årets resultat		480 383	483 216
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 148 389</b>	<b>1 215 746</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 659 713</b>	<b>4 179 330</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	8 762 655	7 396 883
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 751 655</b>	<b>7 396 883</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	2 764 028	4 374 328
Leverantörsskulder		124 779	33 251
Skatteskulder		2 400	2 511
Övriga skulder	Not 14	254	26 678
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	284 609	311 514
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 187 070</b>	<b>4 748 282</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>16 598 439</b>	<b>16 324 495</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	671 355	651 185
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	226 377	226 377
	<b>897 732</b>	<b>877 562</b>
Erhållen ränta	59 795	20 206
Erlagd ränta	-273 649	-205 927
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>683 878</b>	<b>691 841</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Lager/bränslelager (ökning -, minskning +)	-7 996	14 031
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-93 541	48 363
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	38 328	-101 122
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>620 669</b>	<b>653 112</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-244 528	-508 278
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-244 528</b>	<b>-508 278</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	376 141	144 834
Likvida medel vid årets början	2 914 388	2 769 554
Likvida medel vid årets slut	3 290 529	2 914 388
Kassa och Bank BR	3 290 529	2 914 388

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2081
<i>Standardförbättringar</i>			
Bergvärme	Linjär	10	Färdigavskriven
Takrasskydd	Linjär	5	Färdigavskriven
Anslutning fiber	Linjär	25	2041

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 124 792	2 061 492
Hyror, garage	59 750	60 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 000	-250
Bränsleavgifter, bostäder	524 352	407 472
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 706 894</b>	<b>2 528 714</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	11 721	4 800
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-1
Erhållna statliga bidrag	99 598	0
Försäkringsersättningar	116 444	2 766
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>227 762</b>	<b>7 565</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-74 259	-168 812
Reparationer	-381 914	-42 218
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-65 651	-65 731
Vägavgifter	-50 400	-44 100
Försäkringspremier	-103 432	-89 225
Återbäring från Riksbyggen	300	2 400
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-7 875
Sotning	-4 468	-2 195
Obligatoriska besiktningar	0	-10 804
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-4 700
Snö- och halkbekämpning	-64 792	-31 972
Statuskontroll	-57 750	0
Förbrukningsinventarier	-5 240	-4 645
Vatten	-159 435	-149 061
Fastighetsel	-89 315	-84 953
Uppvärmning	-475 083	-505 945
Sophantering och återvinning	-37 108	-34 847
Förvaltningsarvode drift	-75 650	-60 400
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 644 198</b>	<b>-1 305 082</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-248 064	-235 363
IT-kostnader	-2 996	-2 354
Arvode, yrkesrevisorer	-25 000	-22 750
Övriga förvaltningskostnader	-21 386	-8 457
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 718	-3 591
Telefon och porto	0	-198
Medlems- och föreningsavgifter	-3 150	-3 150
Bankkostnader	-2 832	-3 174
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-315 146</b>	<b>-279 037</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-32 000	-32 000
Sammanträdesarvoden	-23 760	-27 060
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-11 940	-6 000
Sociala kostnader	-9 880	-9 538
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-77 580</b>	<b>-74 598</b>

*Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal*

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-220 787	-220 787
Avskrivning Anslutningsavgifter	-5 590	-5 590
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-226 377</b>	<b>-226 377</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	0	5 102
Ränteintäkter från likviditetsplacering	81 911	33 763
Övriga ränteintäkter	526	53
Andelsutdelning från Riksbyggens Intresseförening	0	840
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>82 437</b>	<b>39 758</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden	2024-06-30	2023-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	17 019 000	17 019 000
Mark	325 000	325 000
Standardförbättringar	861 291	861 291
Anslutningsavgifter	139 750	139 750
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>18 345 041</b>	<b>18 345 041</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-4 209 164	-3 988 377
Anslutningsavgifter	-39 130	-33 540
Standardförbättringar	-861 291	-861 291
	<b>-5 109 585</b>	<b>-4 883 208</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-220 787	-220 787
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-5 590	-5 590
Årets avskrivning standardförbättringar	0	0
	<b>-226 377</b>	<b>-226 377</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-5 335 962</b>	<b>-5 109 585</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>13 009 079</b>	<b>13 235 456</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	12 589 049	12 809 836
Mark	325 000	325 000
Anslutningsavgifter	95 030	100 620



**Taxeringsvärden**

Bostäder	21 017 000	21 017 000
Lokaler	268 000	268 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>21 285 000</b>	<b>21 285 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>17 377 000</i>	<i>17 377 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 908 000</i>	<i>3 908 000</i>

**Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav**

	2024-06-30	2023-06-30
84 st garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	42 000	42 000
<b>Summa långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>42 000</b>	<b>42 000</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	45 940	23 298
Förutbetalda försäkringspremier	56 274	47 158
Förutbetalt förvaltningsarvode	57 031	1 098
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 300	23 100
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>186 545</b>	<b>94 653</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2024-06-30	2023-06-30
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	2 690 601	2 232 003
Transaktionskonto	597 929	680 385
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 290 529</b>	<b>2 914 388</b>

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	11 526 683	11 771 211
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-244 528	-244 528
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 519 500	-4 129 800
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>8 762 655</b>	<b>7 396 883</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,33%	2024-10-30	526 011	38 964	487 047
STADSHYPOTEK	1,26%	2024-12-01	2 072 453	40 000	2 032 453
STADSHYPOTEK	1,06%	2025-09-30	2 024 190	22 680	2 001 510
STADSHYPOTEK	3,90%	2025-12-01	1 174 826	0	1 174 826
STADSHYPOTEK	4,16%	2025-12-01	4 129 800	100 000	4 029 800
STADSHYPOTEK	2,72%	2026-04-30	1 843 931	42 884	1 801 047
<b>Summa</b>			<b>11 771 211</b>	<b>244 528</b>	<b>11 526 683</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 244 528 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen ska omförhandla lån på totalt 2 519 500 kr, som även dem betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 8 762 655 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

#### Not 14 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	254	254
Skuld sociala avgifter och skatter	0	26 424
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>254</b>	<b>26 678</b>

#### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna räntekostnader	12 234	12 474
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	1 781
Upplupna elkostnader	5 965	6 218
Upplupna värmekostnader	16 266	18 953
Upplupna revisionsarvoden	23 000	20 500
Upplupna styrelsearvoden	2 000	2 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 150	23 025
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	211 993	226 562
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>284 609</b>	<b>311 514</b>

#### Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

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

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	15 804 000	15 804 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

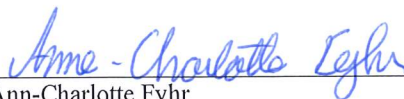
Styrelsens underskrifter

Östra Husby 241002

Ort och datum



Peter Erlandsson



Ann-Charlotte Fyhr



Stefan Asplund



Göran Ringholm



Leif Hallinder

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-10-15



KPMG AB  
Daniel Önell  
Auktoriserad revisor



Magnus Ljusberg  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RBF Östra Husbyhus 1, org. nr 716402-5897

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RBF Östra Husbyhus 1 för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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 utvärderar, 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 besluten 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 RBF Östra Husbyhus 1 för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30 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 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 15 oktober 2024

KPMG AB



Daniel Önell

Auktoriserad revisor



Magnus Ljusberg

Förtroendevald revisor