

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

Riksbyggens Bostadsrättsförening
Norrköpingshus nr 8
Org nr: 725000-3618



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 8 får härmed upprätta 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.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 1 819 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 160 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Pingstliljan 3, Hyacinten 1, Hyacinten 5, Nejlikan 2 och Påskliljan 23 i Norrköpings Kommun. På fastigheterna finns 17 byggnader med 441 lägenheter uppförda.

Fastighetsbeteckning	Hus	Adress	Färdigställd	Antal lgh
Pingstliljan 3	A	Smedstugugatan 12	1954-12-31	32
"	H	Smedstugugatan. 14	1957-04-01	41
"	H	Smedstugugatan 14	2003-09-01	2
"	I	Enebymovägen 11	1957-03-31	42
"	K	Norralundsgatan 5-9	1957-01-10	
"	H	Smedstugugatan 14	1996-12-30	2
"	K	Enebymovägen 15 A-B	1996-12-30	2
"	H	Enebymovägen 17	2003-09-01	1
Hyacinten 1	M	Smedstuguplan 9-11	1955-10-01	10
Hyacinten 5	B	Smedstugugatan 9	1954-07-01	24
"	C	Smedstugugatan 11	1954-07-10	22
"	D	Smedstugugatan 13-15	1956-01-15	60
"	E	Smedstugugatan 17	1955-09-30	30
Nejlikan 2	F	Smedstugugatan 20	1955-04-30	23
"	G	Smedstugugatan 16-18	1955-06-01	95
Påskliljan 23	L	Cederborgsågen. 10-14	1957-12-01	24
"	L	Enebymovägen 16 A-D	1996-12-30	4
"		Norralundsgatan 11		
"	L	Norralundgs 13	1957-12-01	27
			Totalt	441

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
94	222	95	28	2	441

Dessutom tillkommer

Hyseslokaler	50 st
Varmgarage	27 st
Garageplats i storgarage	63 st
MC-platser	3 st
P-platser	195 st
P-platser med eluttag	51 st
Samt extra förråd och en antennenläggning	

Total tomtarea 33 557 m²

Total bostadsarea 24 903 m²

Lokaler hyresrätt 3 485 m²

Garage 1 350 m²

Lokaler bostadsrätt 565 m²

Total lokalarea 5 435 m²

Årets taxeringsvärde 321 332 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 321 332 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Kone	Hissar
Telia	Fibernät

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 1 851 tkr och planerat underhåll för 199 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 26 693 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 669 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 2 483 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Beskrivning	År	Kommentar
Målning fönster lokal	2022/2023	6 tkr
Byte av lucka	2022/2023	22 tkr
Skyddsrum	2021/2022	156 tkr
Tvättstuga	2021/2022	96 tkr
Låssystem garage	2020/2021	85 tkr
Hemtjänstens lokaler	2020/2021	2 175 tkr
Byte källardörrar	2020/2021	110 tkr
Asfaltering	2020/2021	40 tkr
Huskropp utvändigt	2019/2020	85 tkr
Gemensamma utrymmen	2019/2020	49 tkr
Lokaler	2018/2019	64 tkr
Tvättutrustning	2018/2019	76 tkr
Markytor (grävning & dränering)	2018/2019	98 tkr
Lokaler	2017/2018	96 tkr
Byte av hissar	2017/2018	6 160 tkr
Föreningslokal	2016/2017	55 tkr
Ventilation	2016/2017	971 tkr
Elinstallationer	2016/2017	100 tkr
Byte av hissar	2016/2017	6 800 tkr
Tvättstugor	2016/2017	300 tkr

Fasader, dörrar och portar	2016/2017	555 tkr
Markytor	2016/2017	30 tkr
Garage och P-platser	2016/2017	23 tkr
Lokaler	2015/2016	1 137 tkr
Tvättstugor	2015/2016	77 tkr
Byte av brandvarnare	2015/2016	161 tkr
Fönster	2015/2016	73 tkr
Tvättstugeutrustning	2014/2015	101 tkr
Ventilation	2014/2015	1 079 tkr
Fasader	2014/2015	121 tkr
Lokaler	2013/2014	365 tkr
Tvättstugor	2013/2014	343 tkr
Ventilation	2013/2014	290 tkr
Huskropp	2013/2014	350 tkr
Gårdar och grönytor	2013/2014	340 tkr
Golvård	2012/2013	343 tkr
Lokaler	2012/2013	443 tkr
Tvättstugor	2012/2013	200 tkr
Belysning källartrappor	2012/2013	43 tkr
Ventilation	2012/2013	22 tkr
Huskropp	2012/2013	345 tkr
Fönster	2012/2013	97 tkr
Gårdar och grönytor	2012/2013	29 tkr
Garage och P-platser	2012/2013	51 tkr

Årets utförda underhåll
Beskrivning
Belopp

Tvättstugor	198 730
-------------	---------

Planerat underhåll
År
Kommentar

Fjärrvärmecentraler	2024/2025	Kostnad ca 3 500 tkr
---------------------	-----------	----------------------

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Robin Jonsson	Ordförande	2025
Freddi Franzén	Vice ordförande	2024
Lars Johansson	Ledamot	2025
Mattias Hallström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christer Hasselgren	Suppleant	2025
Håkan Broman	Suppleant	2025
Thomas Lindgren	Suppleant	2024
Catarina Zahr	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG AB	Auktoriserad revisor
Britt Andersson	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Örjan Danielsson

Valberedning

Inger Andersson
Miriann Jonsson
Perry Lekander

Sammanställande

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

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 571 personer. Utöver dessa personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-07-01 då den höjdes med 2,50 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2024-07-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 459 kr/m²/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 28 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 44 st.)

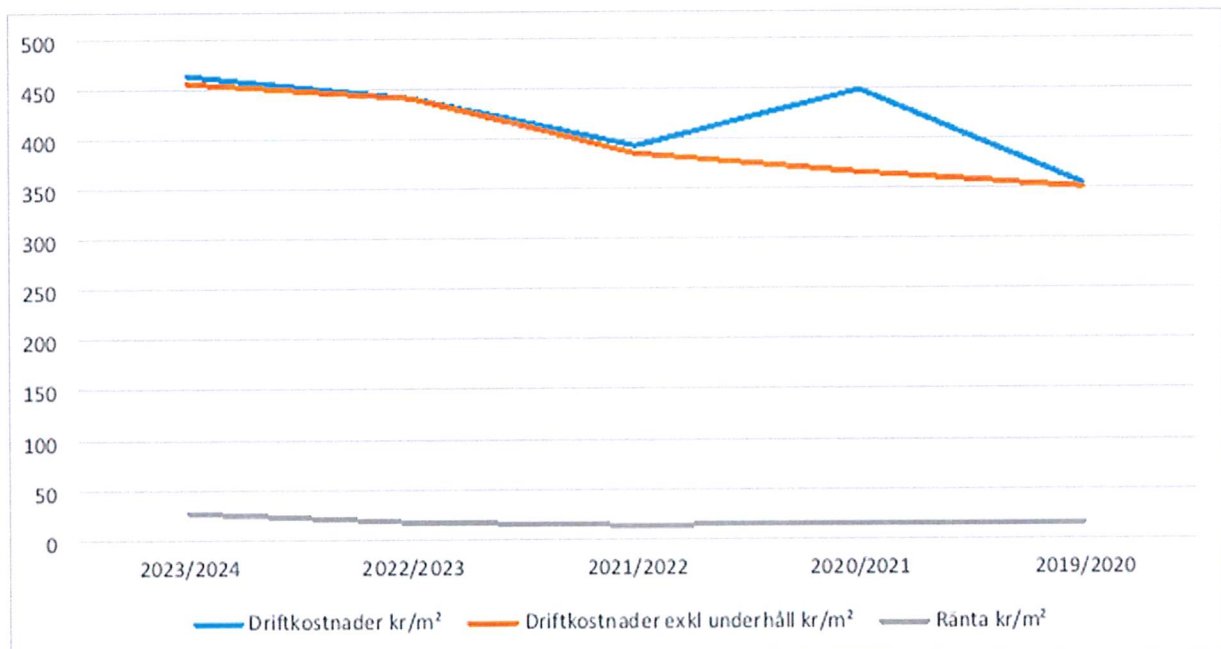
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	20 348	19 343	18 535	18 025	17 876
Resultat efter finansiella poster*	2 341	1 997	2 226	-58	2 332
Balansomslutning	58 561	59 536	58 066	55 316	57 142
Soliditet %*	35	30	27	24	22
Likviditet %	129	151	98	122	230
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	81	81	82	82	83
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	715	680	652	641	634
Driftkostnader kr/kvm	447	426	379	433	342
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	441	425	371	353	338
Energikostnad kr/kvm*	255	260	220	208	199
Underhållsfond kr/kvm	606	521	431	343	331
Sparande kr/kvm*	144	128	154	153	158
Ränta kr/kvm	25	16	14	14	15
Skuldsättning kr/kvm*	1 057	1 160	1 200	1 234	1 287
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 258	1 380	1 428	1 468	1 531
Räntekänslighet %*	1,8	2,0	2,2	2,3	2,4

* 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	1 185 960	15 796 855	-832 917	1 997 443
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 997 443	-1 997 443
Reservering underhållsfond		2 483 000	-2 483 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-198 730	198 730	
Årets resultat				2 340 745
Vid årets slut	1 185 960	18 081 125	-1 119 744	2 340 745

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 164 526
Årets resultat	2 340 745
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 483 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	198 730
Summa	1 221 000

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

1 221 000

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
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	20 347 797	19 342 630
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 144 126	1 914 731
Summa rörelseintäkter		22 491 923	21 257 360
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-13 546 428	-12 907 906
Övriga externa kostnader	Not 5	-4 283 390	-4 061 673
Personalkostnader	Not 6	-191 560	-183 847
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 819 333	-1 845 729
Summa rörelsekostnader		-19 840 710	-18 999 155
Rörelseresultat		2 651 213	2 258 206
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	460 642	222 327
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-771 110	-483 089
Summa finansiella poster		-310 468	-260 762
Resultat efter finansiella poster		2 340 745	1 997 443
Resultat före skatt		2 340 745	1 997 443
Årets resultat		2 340 745	1 997 443

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	33 523 835	35 236 363
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	1 815 677	1 922 482
Summa materiella anläggningstillgångar		35 339 512	37 158 845
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	653 000	653 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		653 000	653 000
Summa anläggningstillgångar		35 992 512	37 811 845
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	61 868	33 251
Övriga fordringar	Not 14	151 728	148 119
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	1 412 715	1 210 277
Summa kortfristiga fordringar		1 626 311	1 391 647
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	20 942 101	20 332 220
Summa kassa och bank		20 942 101	20 332 220
Summa omsättningstillgångar		22 568 412	21 723 867
Summa tillgångar		58 560 925	59 535 712

Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 185 960	1 185 960	
Fond för yttre underhåll	18 358 841	15 796 855	
Summa bundet eget kapital	19 544 801	16 982 815	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 119 744	-832 917	
Årets resultat	2 340 745	1 997 443	
Summa fritt eget kapital	1 221 000	1 164 526	
Summa eget kapital	20 765 801	18 147 341	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	20 006 262	26 715 073
Summa långfristiga skulder		20 006 262	26 715 073
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	12 028 636	8 432 768
Leverantörsskulder		850 171	521 593
Skatteskulder		99 438	84 198
Övriga skulder	Not 18	838 742	786 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	3 971 875	4 847 990
Summa kortfristiga skulder		17 788 861	14 673 299
Summa eget kapital och skulder		58 560 925	59 535 712

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 651 213	2 258 206
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 819 333	1 845 729
Amortering lån från underhållsfonden ombyggnad lokal	277 716	277 716
Ökning reparations- och underhållsfond lokal	14 364	43 915
	4 762 726	4 425 566
Erhållen ränta	312 829	128 772
Erlagd ränta	-741 234	-449 692
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-86 851	-212 786
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-524 546	332 503
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 722 924	4 224 363
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-3 112 943	-1 214 988
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 112 943	-1 214 988
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	609 981	3 009 375
Likvida medel vid årets början	20 332 220	17 322 844
Likvida medel vid årets slut	20 942 101	20 332 219
Kassa och Bank BR	20 942 101	20 332 220

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	Progressiv	Färdigavskriven	
<i>Standardförbättringar</i>			
Stämbyte m.m.	Linjär	40	2037
Omb lokal till 8 lägenheter	Linjär	40	2036
Omb lokal till 3 lägenheter	Linjär	40	2043
Omb lokal 631	Linjär	Färdigavskriven	
Omb lokal 623	Linjär	Färdigavskriven	
Omb lokal 632 till övernattningslgh	Linjär	Färdigavskriven	
Byte av tak	Linjär	50	2061
Hissar, fönsterbyte m.m.	Linjär	40	2034
Dörrbyte	Linjär	50	2058
IMD individuell elmätning	Linjär	15	2027
Vattenbesparande åtgärd	Linjär	Färdigavskriven	
<i>Markinventarier</i>			
Miljöhus	Linjär	40	2046
<i>Inventarier</i>			
Högtryckstvätt	Linjär	Färdigavskriven	
<i>Installationer</i>			
Solceller	Linjär	20	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	11 431 728	11 154 982
Årsavgifter, lokaler	231 832	226 196
Hyror, lokaler	2 569 318	2 451 112
Hyror, garage	384 336	383 794
Hyror, p-platser	355 880	355 578
Hyror, övriga	27 903	25 696
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-57 574	-33 516
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-8 820	-9 343
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 014	-3 017
Bränsleavgifter, bostäder	3 854 145	3 492 386
Elavgifter	1 496 404	1 234 376
Sophämningsavgifter	14 093	12 650
Debiterad fastighetsskatt-	51 566	51 736
Summa nettoomsättning	20 347 797	19 342 630

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kabel-tv-avgifter	1 206 372	1 206 830
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	136 757	122 314
Övriga sidointäkter	136 776	132 327
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-17	-22
Erhållna statliga bidrag (Elstöd)	571 806	0
Övriga rörelseintäkter	53 265	223 326
Försäkringsersättningar	39 167	229 955
Summa övriga rörelseintäkter	2 144 126	1 914 731

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-198 730	-28 157
Reparationer	-1 850 990	-1 522 657
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-842 150	-820 116
Försäkringspremier	-793 938	-685 544
Kabel- och digital-TV	-1 242 858	-1 242 906
Återbäring från Riksbyggen	4 400	39 400
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-7 081
Serviceavtal	-48 596	-35 545
Obligatoriska besiktningar	-11 361	-77 696
Övriga utgifter, köpta tjänster	-15 316	-32 439
Snö- och halkbekämpning	-312 411	-142 553
Förbrukningsinventarier	-102 993	-91 793
Vatten	-1 197 932	-1 295 816
Fastighetsel	-2 089 517	-2 623 343
Uppvärmning	-4 425 726	-3 955 955
Sophantering och återvinning	-367 463	-344 537
Förvaltningsarvode drift	-50 847	-41 167
Summa driftskostnader	-13 546 428	-12 907 906

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-3 988 592	-3 809 659
Lokalkostnader	-3 866	-3 522
IT-kostnader	-6 101	-7 699
Övriga riskkostnader	0	-5 808
Arvode, yrkesrevisorer	-25 676	-23 964
Övriga förvaltningskostnader	-130 373	-66 224
Inkassoavgifter	-6 925	-2 208
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-72 773	-97 136
Telefon och porto	-4 837	-5 438
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-22	0
Medlems- och föreningsavgifter	-33 075	-33 075
Bankkostnader	-11 151	-6 941
Summa övriga externa kostnader	-4 283 390	-4 061 673

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-73 000	-67 000
Sammanträdesarvoden	-74 250	-70 690
Övriga ersättningar	0	-890
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-16 000	-11 330
Övriga kostnadsersättningar	0	-2 250
Sociala kostnader	-28 310	-31 687
Summa personalkostnader	-191 560	-183 847

Föreningen har inga egna anställda, enbart arvoderad personal.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Markinventarier	-38 157	-38 157
Avskrivningar Standardförbättringar	-1 674 372	-1 700 768
Avskrivning Installationer	-106 805	-106 805
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 819 333	-1 845 729

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	0	55 099
Ränteintäkter från likviditetsplacering	454 830	152 126
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	2 203	676
Ränteintäkter från värdepapper	0	13 060
Övriga ränteintäkter	3 609	1 366
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	460 642	222 327

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-763 247	-479 952
Övriga räntekostnader	-7 863	-3 137
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-771 110	-483 089

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	30 098 753	30 098 753
Mark	7 249 247	7 249 247
Standardförbättringar	69 700 733	69 700 733
Markinventarier	1 526 260	1 526 260
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	108 574 993	108 574 993
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-30 098 753	-30 098 753
Standardförbättringar	-42 591 214	-40 890 446
Markinventarier	-648 663	-610 506
	-73 338 630	-71 599 705
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 674 372	-1 700 768
Årets avskrivning markinventarier	-38 156	-38 156
	-1 712 528	-1 738 924
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-75 051 158	-73 338 629
Restvärde enligt plan vid årets slut	33 523 835	35 236 363
Varav		
Mark	7 249 247	7 249 247
Standardförbättringar	25 435 148	27 109 519
Markinventarier	839 440	877 597
Taxeringsvärden		
Bostäder	309 000 000	309 000 000
Lokaler	12 332 000	12 332 000
Totalt taxeringsvärde	321 332 000	321 332 000
<i>varav byggnader</i>	<i>219 000 000</i>	<i>219 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>102 332 000</i>	<i>102 332 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	39 694	39 694
Installationer	2 136 091	2 136 091
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 175 785	2 175 785
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-39 694	-39 694
Installationer	-213 609	-106 845
	-253 303	-146 539
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-106 805	-106 805
	-106 805	-106 805
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-39 694	-39 694
Installationer	-320 414	-213 609
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-360 108	-253 303
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 815 677	1 922 482
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	1 815 677	1 922 482

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

	2024-06-30	2023-06-30
5 andelar i Riksbyggen	2 500	2 500
1 301 andelar i Riksbyggens Intresseförening i Norrköping	650 500	650 500
Summa långfristiga värdepappersinnehav	653 000	653 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	43 007	14 095
Kundfordringar	18 861	19 156
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	61 868	33 251

Not 14 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	151 728	148 119
Summa övriga fordringar	151 728	148 119

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	258 015	110 202
Förutbetalda försäkringspremier	431 557	362 381
Förutbetalt förvaltningsarvode	13 346	12 791
Förutbetald kabel-tv-avgift	310 715	310 715
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 220	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	397 862	414 188
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 412 715	1 210 277

Not 16 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Handkassa	8 437	2 242
Bankmedel	14 918 700	12 019 234
Transaktionskonto	6 014 964	8 310 744
Summa kassa och bank	20 942 101	20 332 220

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	32 034 898	35 147 841
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 849 908	-1 863 008
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 178 728	-6 569 760
Långfristig skuld vid årets slut	20 006 262	26 715 073

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2023-07-30	1 409 760	1 409 760	0
STADSHYPOTEK	2,27%	2025-03-30	1 181 800	12 440	1 169 360
STADSHYPOTEK	2,27%	2025-03-30	1 233 100	12 980	1 220 120
STADSHYPOTEK	2,27%	2025-03-30	2 212 540	23 292	2 189 248
STADSHYPOTEK	1,10%	2025-06-01	5 700 000	100 000	5 600 000
STADSHYPOTEK	0,86%	2026-04-30	6 702 997	394 296	6 308 701
STADSHYPOTEK	4,02%	2027-04-30	9 200 000	600 000	8 600 000
STADSHYPOTEK	4,40%	2027-06-30	2 347 644	440 175	1 907 469
STADSHYPOTEK	3,44%	2028-03-30	5 160 000	120 000	5 040 000
Summa			35 147 841	3 112 943	32 034 898

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 849 908 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen ska omförhandla lån på totalt -10 178 728 kr som även den betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 20 006 262 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 18 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	434 118	440 869
Mottagna depositioner	8 220	7 770
Skuld för moms	94 910	61 691
Clearing	10 710	0
Reparations- och underhållsfond lokal nr 623	290 784	276 420
Summa övriga skulder	838 742	786 750

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna sociala avgifter	27 865	31 228
Upplupna räntekostnader	136 352	106 476
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	50 676	313 360
Upplupna elkostnader	162 782	363 926
Upplupna värmekostnader	180 735	377 766
Upplupna revisionsarvoden	21 000	21 000
Upplupna styrelsearvoden	161 000	147 520
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 083 075	1 083 075
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	71	24 722
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 148 319	2 378 917
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 971 875	4 847 990

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

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

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	62 073 300	62 073 300
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Styrelsens underskrifter

Norrköping 23/9-2024

Ort och datum



Robin Jonsson



Freddi Franzén

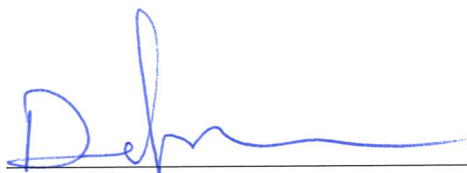


Lars Johansson



Mattias Hallström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024- 10-15



KPMG AB
Daniel Önell
Auktoriserad revisor



Britt Andersson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB Brf Norrköpingshus nr 8, org. nr 725000-3618

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Norrköpingshus nr 8 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 revisionsd 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 revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 RB Brf Norrköpingshus nr 8 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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



Britt Andersson

Förtroendevald revisor