

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Norrköpingshus nr 5
Org nr: 725000-3535



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Norrköpingshus
nr 5 upprättar årsredovisning för
räkensårsåret
2023-07-01 till 2024-06-30

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-12-04. Nuvarande stadgar registrerades 2024-03-19. Föreningen har sitt säte i Norrköpings kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år detta beror främst på lägre underhållskostnader.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 86% till 198%.

I resultatet ingår avskrivningar med 878 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 473 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 470 m², vilket motsvarar 7 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Norralund 3 i Norrköpings kommun. På fastigheten finns fem byggnader med 95 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1948-1950. Fastighetens adress är Smedstugugatan 5-7, Smedstuguplan 1-3, 5-7 och Hagagatan 13 och 15 i Norrköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Gallagher. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Enkelrum	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
6	14	37	36	2	95

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
30	9	31

Total bostadsarea	5 687 m ²
Total lokalarea	1 200 m ²
Årets taxeringsvärde	72 040 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	72 040 000 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
Tele 2	Kabel TV
Telenor	Bredband

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 328 tkr och planerat underhåll för 902 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2024 och visar på ett underhållsbehov på 7 523 tkr för de närmaste tio åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 752 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 658 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Målning fotrännor och takbeslag	2015	Kostnad 220 tkr
Målning fönster m.m. förskola	2015	Kostnad 129 tkr
IMD gemensam elmätning	2012	Kostnad 782 tkr
Gårdar och grönanläggningar	2012	Kostnad 500 tkr
Tvättstugor	2010	Kostnad 653 tkr
Miljöhus	2007	Kostnad 252 tkr
Stamventiler, radiatorventiler, stamspolning	2016	Kostnad 1 107 tkr
Lokaler	2017	Kostnad 15 tkr
Huskropp utvändigt	2017	Kostnad 633 tkr
Lekplats	2018	Kostnad 293 tkr
Lokaler	2018	Kostnad 29 tkr
Lokaler (ny frys)	2019	Kostnad 30 tkr
Målningsarbeten (fönster, dörrar, staket)	2019	Kostnad 79 tkr
Byte tvättmaskin	2019	Kostnad 78 tkr
Låssystem	2019	Kostnad 967 tkr
Byte FTX aggregat Hyacinten	2020	Kostnad 275 tkr
Renovering källarkorridorer & fönstergaller	2020	Kostnad 418 tkr
Bättringsmålning trapphus	2020	Kostnad 35 tkr
Tvättmaskiner och torktumlare	2020	Kostnad 288 tkr
Huskropp utvändigt	2021	Kostnad 27 tkr
Markytor	2021	Kostnad 91 tkr
Byte armaturer	2021	Kostnad 88 tkr
Förskola	2022	Kostnad 1 794 tkr
Byte dörr soprum	2022	Kostnad 44 tkr
Spolning köksstammar	2022	Kostnad 26 tkr

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Föreningslokal	655 616
Tak	246 836

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 130 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-07-01 då den höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 5% fr.o.m. 2024-07-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 737 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 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

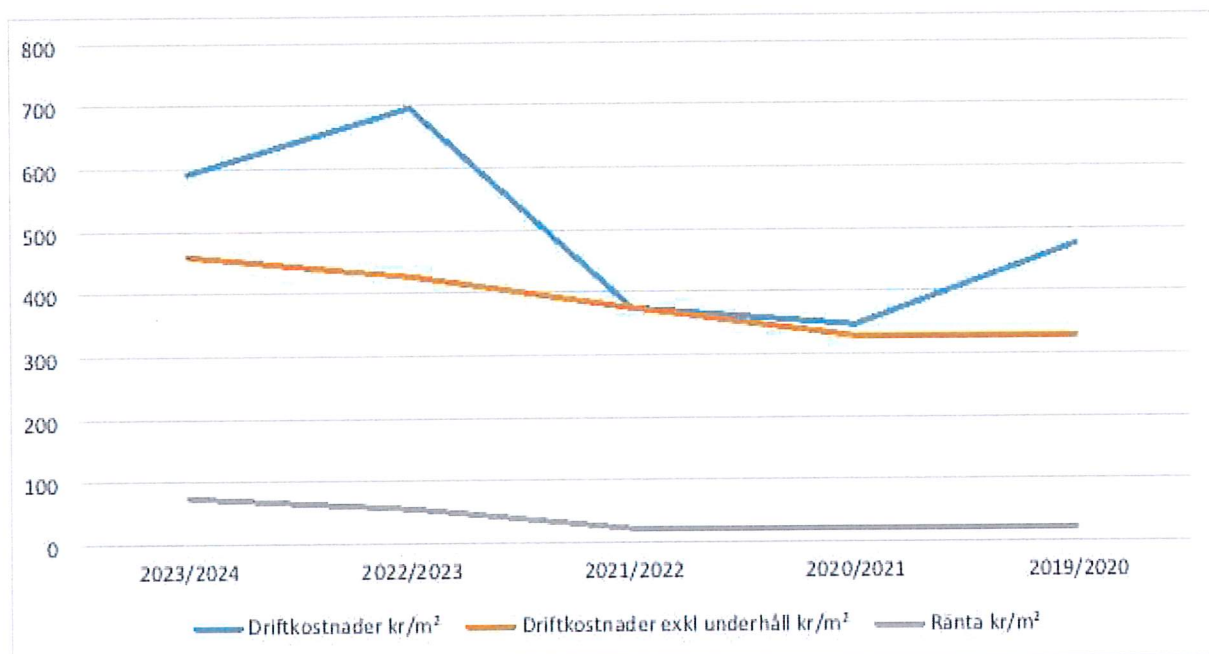
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	5 560	4 666	4 642	4 520	4 614
Resultat efter finansiella poster*	-406	-1 588	752	718	-29
Balansomslutning	19 870	22 332	16 206	16 077	16 717
Soliditet %*	12	12	27	22	17
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	198	234	244	221	152
Likviditet %	198	86	126	115	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	78	81	83	83	82
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	828	741	742	704	709
Driftkostnader kr/kvm	591	695	373	346	474
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	460	424	373	329	326
Energikostnad kr/kvm*	288	280	245	234	216
Underhållsfond kr/kvm	236	10	181	121	46
Sparande kr/kvm*	200	134	200	213	235
Ränta kr/kvm	73	55	20	21	22
Skuldsättning kr/kvm*	2 374	2 605	1 564	1 663	1 762
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 875	3 154	1 894	2 014	2 134
Räntekänslighet %*	3,5	4,3	2,6	2,9	3,0

* 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. Då föreningen debiterar enligt IMD ingår även medlemmarnas del av förbrukningen (el) här.

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.

Upplysning om förlust:

Föreningen redovisar ett negativt resultat för verksamhetsåret. Föreningens långsiktiga sparande ligger i nivå med gällande underhållsplan för att säkerställa finansiering av framtida underhåll.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	133 643	71 717	4 118 115	-1 588 391
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		1 800 000	-1 800 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 588 391	1 588 391
Reservering underhållsfond		658 000	-658 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-902 452	902 452	
Årets resultat				-405 580
Vid årets slut	133 643	1 627 265	974 175	-405 580

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	729 723
Årets resultat	-405 580
Årets fondreservering enligt stadgarna	-658 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	902 452
Summa	568 595

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **568 595**

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 5 560 004	4 665 803
Övriga rörelseintäkter	Not 3 459 836	532 114
Summa rörelseintäkter	6 019 840	5 197 917
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	Not 4 -4 070 146	-4 785 599
Övriga externa kostnader	Not 5 -989 250	-939 735
Personalkostnader	Not 6 -117 446	-119 049
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7 -878 217	-649 050
Summa rörelsekostnader	-6 055 058	-6 493 433
Rörelseresultat	-35 219	-1 295 516
Finansiella poster		
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8 0	2 850
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9 129 887	80 305
Räntekostnader och liknande resultatposter	-500 249	-376 030
Summa finansiella poster	-370 362	-292 875
Resultat efter finansiella poster	-405 580	-1 588 391
Resultat före skatt	-405 580	-1 588 391
Årets resultat	-405 580	-1 588 391

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	15 132 009	16 010 225
Summa materiella anläggningstillgångar		15 132 009	16 010 225
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	142 500	142 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		142 500	142 500
Summa anläggningstillgångar		15 274 509	16 152 725
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-835	-784
Övriga fordringar	Not 12	2 005 904	1 961 954
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	548 978	504 789
Summa kortfristiga fordringar		2 554 047	2 465 959
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	2 041 565	3 713 476
Summa kassa och bank		2 041 565	3 713 476
Summa omsättningstillgångar		4 595 612	6 179 435
Summa tillgångar		19 870 121	22 332 160

Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	133 643	133 643
Fond för yttre underhåll	1 627 265	71 717
Summa bundet eget kapital	1 760 908	205 360
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	974 175	4 118 115
Årets resultat	-405 580	-1 588 391
Summa fritt eget kapital	568 595	2 529 723
Summa eget kapital	2 329 503	2 735 084
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	15 218 104
Summa långfristiga skulder		15 218 104
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	1 131 892
Leverantörsskulder		335 482
Skatteskulder		10 004
Övriga skulder	Not 16	127 106
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	718 030
Summa kortfristiga skulder		2 322 514
Summa eget kapital och skulder	19 870 121	22 332 160

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-35 219	-1 295 516
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	878 217	649 050
	842 998	-646 466
Erhållen ränta	122 851	56 272
Erlagd ränta	-491 628	-347 218
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-81 052	-1 719 872
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-477 328	517 805
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-84 159	-2 139 479
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-5 000 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-5 000 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 587 752	-831 912
Upptagna lån	0	8 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 587 752	7 168 088
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-1 671 911	28 609
Likvida medel vid årets början	3 713 476	3 684 866
Likvida medel vid årets slut	2 041 565	3 713 476
Kassa och Bank BR	2 041 565	3 713 476

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	2048
<i>Standardförbättringar:</i>			
Vatten- och avloppsledningar	Linjär	35	2032
Kulvert och värmeväxlare	Linjär	20	Färdigavskriven
Fasader, VA mm	Linjär	40	2044
Ombyggnad lokaler till lägenhet	Linjär	40	2043
Miljöhus	Linjär	20	2026
IMD gemensam el	Linjär	15	2027
Förskolerenovering	Linjär	20	2042
<i>Anslutningsavgifter:</i>			
Bredbandsanslutning	Linjär	10	Färdigavskriven
Inventarier	Linjär	5	Färdigavskriven

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	4 193 268	3 812 280
Hyrer, lokaler	1 027 056	681 107
Hyrer, garage	33 696	33 696
Hyrer, p-platser	46 600	46 500
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-88 860	-73 837
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-100	0
Rabatter	0	-78 450
Bränsleavgifter, bostäder	49 328	46 606
Elavgifter	292 668	185 126
Debiterad fastighetsskatt-	6 348	12 775
Summa nettoomsättning	5 560 004	4 665 803

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Kabel-tv-avgifter	171 000	171 000
Övriga lokalintäkter	600	300
Övriga ersättningar	17 675	16 763
Fakturerade kostnader	240 956	205 831
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	-14
Erhållna statliga bidrag, elstöd	0	101 859
Övriga rörelseintäkter	29 613	36 376
Summa övriga rörelseintäkter	459 836	532 114

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01	2022-07-01
	2024-06-30	2023-06-30
Underhåll	-902 452	-1 864 663
Reparationer	-327 623	-176 031
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-179 250	-174 620
Försäkringspremier	-111 648	-96 605
Kabel- och digital-TV	-167 354	-166 145
Återbäring från Riksbyggen	900	9 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 437	0
Obligatoriska besiktningar	0	-10 765
Bevakningskostnader	-18 210	-2 760
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-82 549
Snö- och halkbekämpning	-211 390	-138 347
Drift och förbrukning, övrigt	-3 963	0
Förbrukningsinventarier	-5 826	-13 401
Vatten	-335 078	-333 723
Fastighetsel	-359 838	-451 299
Uppvärmning	-1 290 801	-1 142 201
Sophantering och återvinning	-92 437	-88 294
Förvaltningsarvode drift	-60 738	-53 497
Summa driftskostnader	-4 070 146	-4 785 599

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-856 881	-823 935
IT-kostnader	-19 094	-18 208
Arvode, yrkesrevisorer	-25 403	-24 079
Övriga förvaltningskostnader	-26 151	-28 799
Kreditupplysningar	0	-627
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 062	-16 086
Kontorsmateriel	-30 404	0
Telefon och porto	-4 732	-7 686
Medlems- och föreningsavgifter	-7 350	-7 350
Bankkostnader	-4 172	-2 507
Övriga externa kostnader	0	-10 457
Summa övriga externa kostnader	-989 250	-939 735

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Lön till kollektivanställda	0	-730
Styrelsearvoden	-46 250	-30 000
Sammanträdesarvoden	-44 700	-61 320
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 860	-5 230
Övriga kostnadsersättningar	-3 750	0
Pensionskostnader	0	-31
Sociala kostnader	-19 886	-21 738
Summa personalkostnader	-117 446	-119 049

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-17 606	-17 606
Avskrivningar standardförbättringar	-860 610	-631 444
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-878 217	-649 050

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	2 850
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	2 850

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	4 550	25 970
Ränteintäkter från likviditetsplacering	78 630	44 001
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	1 128	238
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3 095	1 361
Övriga ränteintäkter	42 484	8 735
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	129 887	80 305

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	4 869 612	4 869 612
Mark	142 988	142 988
Anslutningsavgifter	216 000	216 000
Standardförbättringar	25 468 057	20 468 057
	30 696 657	25 696 657
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar, förskolerenovering	0	5 000 000
	0	5 000 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	30 696 657	30 696 657

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-4 429 445	-4 411 839
Anslutningsavgifter	-216 000	-216 000
Standardförbättringar	-10 040 986	-9 409 542
	-14 686 431	-14 037 381

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-17 606	-17 606
Årets avskrivning standardförbättringar	-860 611	-631 444
	-878 217	-649 050

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-15 564 648	-14 686 431
Restvärde enligt plan vid årets slut	15 132 009	16 010 225
Varav		
Byggnader	422 561	440 167
Mark	142 988	142 988
Standardförbättringar	14 566 460	15 427 070

Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

	2024-06-30	2023-06-30
285 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	142 500	142 500
Summa långfristiga värdepappersinnehav	142 500	142 500

Not 12 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	2 005 904	1 917 791
Momsfordringar	0	44 163
Summa övriga fordringar	2 005 904	1 961 954

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	36 932	29 895
Förutbetalda försäkringspremier	60 566	51 083
Förutbetalt förvaltningsarvode	203 516	207 137
Förutbetald kabel-tv-avgift	41 325	41 736
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	3 319	3 319
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	203 320	171 618
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	548 978	504 789

Not 14 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	1 318 751	2 947 157
Transaktionskonto	720 814	764 319
Summa kassa och bank	2 041 565	3 713 476

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	16 349 996	17 937 748
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 131 892	-981 912
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-4 555 840
Långfristig skuld vid årets slut	15 218 104	12 399 996

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,01%	2024-04-30	340 300	340 300	0
STADSHYPOTEK	1,13%	2025-09-30	1 342 836	85 260	1 257 576
STADSHYPOTEK	1,01%	2025-09-30	2 538 057	106 492	2 431 565
STADSHYPOTEK	3,26%	2027-07-30	1 430 855	270 000	1 160 855
STADSHYPOTEK	4,14%	2027-10-30	7 850 000	300 000	7 550 000
STADSHYPOTEK	3,26%	2027-12-30	4 435 700	485 700	3 950 000
Summa			17 937 748	1 587 752	16 349 996

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 131 892 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulder förfaller 15 218 104 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 16 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	71 256	71 256
Skuld för moms	9 979	-23 525
Skuld sociala avgifter och skatter	45 871	0
Summa övriga skulder	127 106	47 731

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna sociala avgifter	459	20 900
Upplupna räntekostnader	57 125	48 504
Upplupna driftskostnader	5 654	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	49 301	0
Upplupna elkostnader	29 941	35 371
Upplupna värmekostnader	53 808	50 438
Upplupna revisionsarvoden	24 000	22 000
Upplupna styrelsearvoden	4 500	95 070
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 313	2 310
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	477 929	492 698
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	718 030	767 291

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	23 187 000	23 187 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

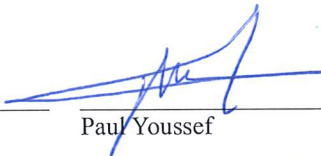
Styrelsens underskrifter

Norrköping 17/9 - 2024

Ort och datum



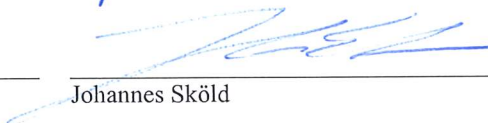
Sören Svensson



Paul Youssef



Malin Svensson

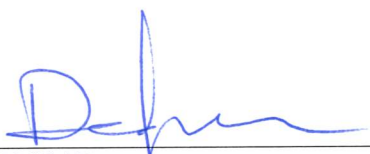


Johannes Sköld

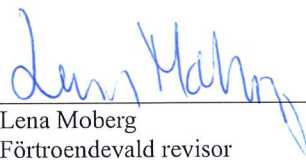


Daniel Lundahl, suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-10-01



KPMG AB
Daniell Önell
Auktoriserad revisor



Lena Moberg
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB BRF Norrköpingshus nr 5, org. nr 725000-3535

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Norrköpingshus nr 5 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har 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. 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 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 RB BRF Norrköpingshus nr 5 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Linköping den 1 oktober 2024

KPMG AB



Daniel Önell

Auktoriserad revisor



Lena Moberg

Förtroendevald revisor