

# Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Kimstadshus nr 1  
Org nr: 725000-3469

2023-07-01 – 2024-06-30



---

# Innehållsförteckning

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



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kimstadshus 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.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret visar på full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 115% till 178%.

I resultatet ingår avskrivningar med 145 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 766 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fastigheten Ask 2:30 och Ask 4:1 i Norrköpings Kommun. På fastigheterna finns två byggnader med 42 uppförda. Byggnaderna är uppförda 1964. Fastigheternas adress är Backvägen 3 och 5 i Kimstad.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	12
2 rum och kök	24
3 rum och kök	6

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	8

Total tomtarea	3 834 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	2 246 m <sup>2</sup>
Lokaler hyresrätt	88 m <sup>2</sup>
Garagelokaler	70 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	15 510 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	15 510 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Fastighetsförvaltning
Telia	Digitala tjänster

#### 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 85 tkr och planerat underhåll för 202 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

#### Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 3 672 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 367 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 450 tkr.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

Beskrivning	År
Ombyggnad värme	2008
Fönsterbyte	2012
Garage och P-platser	2015
Relining	2017/2018
Byte elcentraler i tvättstugor	2019/2020
Byte till säkerhetsdörrar	2022/2023
Byte låssystem	2022/2023
Målning trapphus	2022/2023
Byte entredörrar	2022/2023
Byte tvättmaskin	2022/2023
Byte torktumlare	2022/2023

**Årets utförda underhåll**

Beskrivning	Belopp
Byte tvättmaskin	30 698
Miljöhus	171 021

**Planerat underhåll**

	År
Dränering husgrund	2024/2025
Styr- och övervakning	2024/2025
Omputsning del av fasad	2024/2025
Målning träpanel	2024/2025
Luckor	2024/2025
Byte expansionskärl	2024/2025
Byte glödljusarmaturer	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>
Annica Brage	Ordförande	2024
Erica Egonsson	Vice ordförande	2025
Kevin Högberg	Ledamot	2025
Michael Hedelin	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Dick Axelsson	Suppleant	2024
Andreas Vortechz Andersson	Suppleant	2024
Catarina Zahr	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>
KPMG AB	Auktoriserad revisor
Björn Svensson	Förtroendevald revisor

<b>Revisorssuppleanter</b>
Åsa Ahlqvist

<b>Valberedning</b>
Zina Condur

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året påbörjat projektet att gå över från oljevärmning/bergvärme till fjärrvärme/bergvärme.

## Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 58 personer. Utöver dessa personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-01-01 då den höjdes med 14,08 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höjd årsavgift med 10% från 2024-07-01, samt ytterligare höjning med 10% från 2025-01-01.

Årsavgiften för 2023/2024 uppgick i genomsnitt till 970 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.

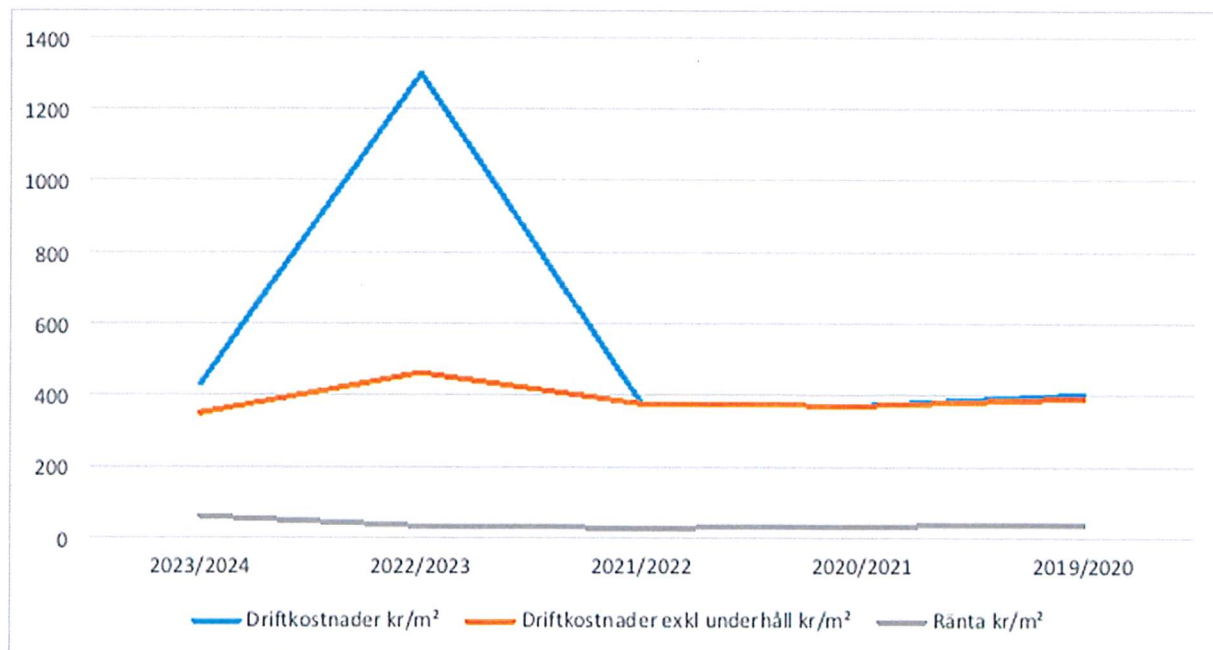
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	2 292	2 264	2 251	2 249	2 248
Resultat efter finansiella poster*	621	-1 430	743	762	802
Balansomslutning	7 515	6 397	8 369	7 623	7 448
Soliditet %*	13	6	22	14	4
Likviditet %	178	115	232	241	619
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	94	96	96	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 038	1 035	1 035	1 035	1 035
Driftkostnader kr/kvm	452	1 298	372	370	401
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	368	458	372	370	389
Energikostnad kr/kvm*	194	241	162	172	171
Underhållsfond kr/kvm	120	17	650	442	325
Reservering till underhållsfond kr/kvm	187	208	208	117	117
Sparande kr/kvm*	403	304	365	372	399
Ränta kr/kvm	59	33	28	31	34
Skuldsättning kr/kvm*	2 123	2 200	2 408	2 501	2 729
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 273	2 354	2 578	2 677	2 921
Räntekänslighet %*	2,2	2,3	2,5	2,6	2,8

\* 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	189 999	40 868	1 577 634	-1 430 035
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 430 035	1 430 035
Reservering underhållsfond		450 000	-450 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-201 718	201 718	
Årets resultat				620 991
<b>Vid årets slut</b>	<b>189 999</b>	<b>289 150</b>	<b>-100 683</b>	<b>620 991</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	147 599
Årets resultat	620 991
Årets fondreservering enligt stadgarna	-450 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	201 718
<b>Summa</b>	<b>520 309</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	-500 000
<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>20 309</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	2 292 198	2 264 463
Övriga rörelseintäkter	Not 3	253 278	206 561
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 545 476</b>	<b>2 471 023</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 085 619	-3 120 894
Övriga externa kostnader	Not 5	-596 949	-563 701
Personalkostnader	Not 6	-66 380	-57 446
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-144 939	-141 233
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 893 888</b>	<b>-3 883 275</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>651 588</b>	<b>-1 412 251</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	110 713	62 109
Räntekostnader och liknande resultatposter		-141 310	-79 893
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-30 597</b>	<b>-17 784</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>620 991</b>	<b>-1 430 035</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>620 991</b>	<b>-1 430 035</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>620 991</b>	<b>-1 430 035</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	2 087 207	2 232 147
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	651 000	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 738 207</b>	<b>2 232 147</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	42 500	42 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>42 500</b>	<b>42 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 780 707</b>	<b>2 274 647</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		13 126	53 507
Övriga fordringar	Not 12	15 642	23 471
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	242 457	201 897
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>271 225</b>	<b>278 875</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	4 462 800	3 843 441
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 462 800</b>	<b>3 843 441</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 734 025</b>	<b>4 122 317</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>7 514 733</b>	<b>6 396 963</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		189 999	189 999
Fond för yttre underhåll		289 149	40 868
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>479 148</b>	<b>230 867</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-100 682	1 577 634
Årets resultat		620 991	-1 430 035
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>520 309</b>	<b>147 599</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>999 457</b>	<b>378 466</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	3 851 273	2 444 204
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 851 273</b>	<b>2 444 204</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	1 252 776	2 843 621
Leverantörsskulder		827 888	171 597
Skatteskulder		40 313	52 105
Övriga skulder	Not 16	136 023	134 997
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	407 003	371 974
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 664 003</b>	<b>3 574 294</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>7 514 733</b>	<b>6 396 963</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	651 588	-1 412 251
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	144 939	141 233
	<b>796 527</b>	<b>-1 271 018</b>
Erhållen ränta	85 393	35 205
Erlagd ränta	-134 371	-76 001
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>747 550</b>	<b>-1 311 814</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	32 970	-42 808
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	673 615	-44 155
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 454 135</b>	<b>-1 398 777</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i byggnader och mark	-651 000	-317 500
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-651 000</b>	<b>-317 500</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-183 776	-501 860
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-183 776</b>	<b>-501 860</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	619 359	-2 218 137
Likvida medel vid årets början	3 843 441	6 061 578
Likvida medel vid årets slut	4 462 800	3 843 441
Kassa och Bank BR	4 462 800	3 843 441

# 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	70	2033
<i>Standardförbättringar</i>			
Fasadisolering	Linjär	35	2019
Badrumsrenovering	Linjär	Färdigavskriven	2011
Ombyggnad fönster	Linjär	40	2051
Ombyggnad värme	Linjär	20	2027
Miljöhus	Linjär	Färdigavskriven	2018
Taksäkerhet	Linjär	20	2026
Takhuvar	Linjär	20	2041
Postboxar	Linjär	20	2043
<i>Anslutningsavgifter</i>			
TV, telefoni, bredband	Linjär	Färdigavskriven	2023

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	2 178 120	2 178 120
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-9 954	-9 954
Hyror, lokaler	49 266	29 316
Hyror, garage	28 800	28 800
Hyror, p-platser	36 000	36 150
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-3 237
Bränsleavgifter, bostäder	9 966	5 268
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 292 198</b>	<b>2 264 463</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kabel-tv-avgifter	152 208	152 208
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	7 472	10 220
Fakturerade kostnader	17 600	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	-8
Elstöd	74 804	0
Övriga rörelseintäkter	1 200	6 450
Försäkringsersättningar	0	37 691
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>253 278</b>	<b>206 561</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-201 718	-2 020 633
Reparationer	-84 587	-177 132
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-47 531	-47 531
Vägavgifter	630	-45 360
Försäkringspremier	-56 821	-49 122
Kabel- och digital-TV	-112 407	-116 477
Återbäring från Riksbyggen	700	7 100
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-3 851
Övriga utgifter, köpta tjänster	-3 700	-7 443
Snö- och halkbekämpning	-8 697	-9 041
Förbrukningsinventarier	-30 600	-7 963
Vatten	-97 659	-94 793
Fastighetsel	-39 916	-362 820
Uppvärmning	-327 871	-121 844
Sophantering och återvinning	-58 894	-61 622
Förvaltningsarvode drift	-16 547	-2 363
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 085 619</b>	<b>-3 120 894</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-534 710	-499 431
IT-kostnader	-8 985	-6 115
Arvode, yrkesrevisorer	-22 500	-20 750
Övriga förvaltningskostnader	-9 425	-6 138
Inkassokostnader	-421	-3 083
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 498	-11 088
Kontorsmateriel	-143	-3 701
Telefon och porto	-6 220	-8 580
Medlems- och föreningsavgifter	-3 150	-3 150
Bankkostnader	-2 899	-1 667
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-596 949</b>	<b>-563 701</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-30 000	-25 750
Sammanträdesarvoden	-23 250	-18 000
Sociala kostnader	-13 130	-13 696
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-66 380</b>	<b>-57 446</b>

*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 Byggnader	-34 054	-34 054
Avskrivning Anslutningsavgifter	0	-6 877
Avskrivningar Standardförbättringar	-110 886	-100 302
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-144 939</b>	<b>-141 233</b>



**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	431	6 182
Ränteintäkter från likviditetsplacering	108 554	54 595
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 446	279
Utdelning andelar från Intresseföreningen	0	850
Övriga ränteintäkter	282	204
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>110 713</b>	<b>62 109</b>

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

	2024-06-30	2023-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	1 799 166	1 799 166
Mark	3 834	3 834
Standardförbättringar	6 352 848	6 035 348
Anslutningsavgifter	68 847	68 847
	<b>8 224 695</b>	<b>7 907 195</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Standardförbättringar	0	317 500
	<b>0</b>	<b>317 500</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>8 224 695</b>	<b>8 224 695</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**
**Vid årets början**

Byggnader	-1 458 751	-1 424 697
Anslutningsavgifter	-68 847	-61 970
Standardförbättringar	-4 464 950	-4 364 648
	<b>-5 992 548</b>	<b>-5 851 315</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-34 054	-34 054
Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	-6 877
Årets avskrivning standardförbättringar	-110 886	-100 302
	<b>-144 940</b>	<b>-141 233</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>2 087 207</b>	<b>2 232 147</b>
--	------------------	------------------

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

Byggnader	306 361	340 415
Mark	3 834	3 834
Anslutningsavgifter	0	0
Standardförbättringar	1 777 012	1 887 898

**Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2024-06-30	2023-06-30
Fjärrvärmeinstallation	651 000	0
<b>Summa pågående</b>	<b>651 000</b>	<b>0</b>

**Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav**

	2024-06-30	2023-06-30
84 Garantikapitalbevis á 500 kr I Intresseföreningen	42 000	42 000
Andelar I Riksbyggen	500	500
<b>Summa andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>42 500</b>	<b>42 500</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	15 642	23 471
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>15 642</b>	<b>23 471</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	59 391	34 072
Förutbetalda försäkringspremier	30 850	25 971
Förutbetalt förvaltningsarvode	138 228	129 127
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 490	9 608
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 498	1 498
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 623
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>242 457</b>	<b>201 897</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel	3 463 719	3 080 484
Transaktionskonto	999 082	762 957
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 462 800</b>	<b>3 843 441</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	5 104 049	5 287 825
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 069 000	-2 659 845
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-183 776	-183 776
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>3 851 273</b>	<b>2 444 204</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,69%	2025-04-30	1 202 000	133 000	1 069 000
STADSHYPOTEK	4,74%	2026-09-30	659 845	15 996	643 849
STADSHYPOTEK	3,98%	2027-04-30	2 000 000	0	2 000 000
STADSHYPOTEK	4,14%	2027-06-01	1 425 980	34 780	1 391 200
<b>Summa</b>			<b>5 287 825</b>	<b>183 776</b>	<b>5 104 049</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 183 766 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Under nästa verksamhetsår ska föreningen omförhandla lån på totalt 1 069 000 kr, som även dem betraktas som krotfristig skuld.

Av den långfristiga skulden förfaller 3 851 273 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

**Not 16 Övriga skulder**

	2024-06-30	2023-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	135 323	131 247
Övriga skulder	0	3 750
Skulder för löner	700	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>136 023</b>	<b>134 997</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Upplupna sociala avgifter	9 000	9 000
Upplupna räntekostnader	20 603	13 664
Upplupna driftskostnader	0	1 055
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	22 130
Upplupna elkostnader	3 064	13 789
Upplupna värmekostnader	63 655	0
Upplupna kostnader för renhållning	1 776	1 915
Upplupna revisionsarvoden	19 125	19 125
Upplupna styrelsearvoden	30 000	30 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	70 560	71 190
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	189 220	190 106
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>407 003</b>	<b>371 974</b>

**Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställt för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckning	7 506 000	7 506 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga



Styrelsens underskrifter

Kimstad 241009  
Ort och datum

Annika Brage  
Annika Brage

Kevin Högberg  
Kevin Högberg

Dick Axelsson  
Dick Axelsson  
(suppleant)

Michael Hedelin  
Michael Hedelin

Vår revisionsberättelse har avlämnats 2024- 10 -15

Daniel Önell  
KPMG AB  
Daniel Önell  
Auktoriserad revisor

Björn Svensson  
Björn Svensson  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB Brf Kimstadhus nr 1, org. nr 725000-3469

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 Kimstadhus nr 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 försumelse 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

Björn Svensson  
Förtroendevald revisor