

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Norrköpingshus 7
Org nr: 725000-3725



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Norrköpingshus 7
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-04-25. Nuvarande stadgar registrerades 2018-03-08.

Föreningen har sitt säte i Norrköpings kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år framför allt p.g.a. lägre kostnader för underhåll och el. Även höjda årsavgifter bidrar till ett positivt resultat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 478 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 875 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 278 m², vilket motsvarar 3 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Djäkneberget 11 i Norrköping Kommun. På fastigheten finns byggnader med 129 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastighetens adress är Knäppingsborgsgatan 38, Skepparegatan 29 och 31 samt Styrmansgatan 28, 30 och 32 i Norrköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

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.	5 r.o.k.	Summa
3	27	54	27	13	5	129

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
26	13	42

Total bostadsarea 8 157 m²
Total lokalarea 1 129 m²

Årets taxeringsvärde	134 202 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	134 202 000 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

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Hissar	Kone AB
Kabel-TV och bredband	Tele 2

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 180 tkr och planerat underhåll för 238 tkr.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 6 311 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 631 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 768 tkr.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Tvättstugeutrustning	2012/2013
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2012/2013
Tvättstugeutrustning	2014/2015
Tvättstugeutrustning	2015/2016
Tvättstugeutrustning	2016/2017
Byte av 5 st stolparmaturer	2016/2017
Renovering av entré och fasad	2017/2018
Ombyggnad av föreningslokal	2017/2018
Målning av trapphus	2018/2019
Installation av ledbelysning i trapphus	2018/2019
Renovering av hissar	2018/2019
OVK och rensning IM-kanaler	2018/2019
Entré till miljörum	2019/2020
Ny tvättmaskin	2019/2020
Hissar	2019/2020
Byte värmepump UC	2020/2021
Målningsarbete golv i korridor och torkrum	2020/2021
Torktumlare	2020/2021
Installation luft/vatten pump	2020/2021
Byte fönster i en lgh	2021/2022
Tvättmaskin	2021/2022
Fläkt	2021/2022
Garage och p-platser	2021/2022
Byte undercentral	2022/2023
Målning p-platser	2022/2023
Ny garageport	2022/2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Belysning tvättstugan	32 000
Trädbelysning	40 732
Ventilation	76 875
Solceller	88 618
OVK och rensning IM-kanaler	88 203

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carina Sjögren	Ordförande	2025
Annika Alsterlind	Sekreterare	2025
Boban Ivanovic	Vice ordförande	2024
Ann-Charlotte Jönsson	Ledamot	2024
Maria Berger	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Efraín Guerrero Minaya	Suppleant	2024
Henrik Connolly Bull	Suppleant	2025
Alisa Kazlagic	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2024
Yvonne Johansson	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tomas Kjellgren	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Stenström	2024
Daniel Svensson	2024

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

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 171 personer. Utöver ovanstående är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-07-01 då den höjdes med 5 %.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade förutom 1 som upplåts med hyresrätt.

Föreningen har under det gångna året ingått avtal med Avarn Security, som med väktare bevakar vår fastighet varje dygn, då vi tyvärr inte förskonats från ovälkomna besök från en orolig omvärld. Detta är ett av flera steg på vägen mot ökad trygghet i boendet.

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	6 017	5 717	5 609	5 581	5 628
Resultat efter finansiella poster*	397	53	343	764	47
Soliditet %*	33	31	30	28	24
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	89	89	90	89	89
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	618	670	659	651	647
Energikostnad kr/kvm*	234	232	202	185	179
Sparande kr/kvm*	120	154	147	199	185
Skuldsättning kr/kvm*	1 380	1 431	1 518	1 605	1 691
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 571	1 629	1 728	1 827	1 925
Räntekänslighet %*	2,2	2,4	2,6	2,8	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.

Sparande kr/kvm:

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	632 267	2 360 862	3 447 089	53 415
Disposition enl. årsstämmobeslut			53 415	-53 415
Reservering underhållsfond		768 000	-768 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-238 225	238 225	
Årets resultat				397 438
Vid årets slut	632 267	2 890 637	2 970 729	397 438

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 500 504
Årets resultat	397 438
Årets fondreservering enligt stadgarna	-768 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	238 225
Summa	3 368 168

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

3 368 168

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-07-01	2022-07-01
		2024-06-30	2023-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 017 104	5 716 839
Övriga rörelseintäkter	Not 3	437 352	403 828
Summa rörelseintäkter		6 454 456	6 120 667
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 044 466	-4 239 588
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 066 455	-947 688
Personalkostnader	Not 6	-320 040	-241 808
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-477 725	-477 725
Summa rörelsekostnader		-5 908 685	-5 906 808
Rörelseresultat		545 771	213 859
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	113 068	83 722
Räntekostnader och liknande resultatposter		-261 401	-244 166
Summa finansiella poster		-148 333	-160 443
Resultat efter finansiella poster		397 438	53 415
Årets resultat		397 438	53 415

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	14 345 847	14 823 572
Summa materiella anläggningstillgångar		14 345 847	14 823 572
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	1 129 000	1 129 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 129 000	1 129 000
Summa anläggningstillgångar		15 474 847	15 952 572
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 020	5 922
Övriga fordringar	Not 11	54 631	52 181
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	501 685	479 472
Summa kortfristiga fordringar		561 336	537 575
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	4 952 758	4 246 170
Summa kassa och bank		4 952 758	4 246 170
Summa omsättningstillgångar		5 514 094	4 783 745
Summa tillgångar		20 988 941	20 736 317

Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	632 267	632 267
Fond för yttre underhåll	2 890 637	2 360 862
Summa bundet eget kapital	3 522 904	2 993 129
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	2 970 730	3 447 089
Årets resultat	397 438	53 415
Summa fritt eget kapital	3 368 168	3 500 504
Summa eget kapital	6 891 072	6 493 634
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	10 995 277
Summa långfristiga skulder	10 995 277	12 815 977
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	1 820 700
Leverantörsskulder	536 662	176 384
Skatteskulder	19 298	14 009
Övriga skulder	Not 15	23 329
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	702 603
Summa kortfristiga skulder	3 102 593	1 426 706
Summa eget kapital och skulder	20 988 941	20 736 317

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	545 771	213 859
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	477 725	477 725
	1 023 496	691 583
Erhållen ränta	76 806	54 423
Erlagd ränta	-262 030	-235 318
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	838 271	510 688
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	12 501	-11 887
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	326 469	-135 635
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 177 242	363 167
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-470 654	-807 940
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-470 654	-807 940
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	706 588	-444 773
Likvida medel vid årets början	4 246 170	4 690 943
Likvida medel vid årets slut	4 952 758	4 246 170

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	60	Färdigavskriven
<i>Standardförbättringar</i>			
Ombyggnad, fönster, hissar mm.	Linjär	30	Färdigavskriven
Individuell mätning (IMD)	Linjär	15	2025
Solfångare	Linjär	30	2040
Stambyte	Linjär	50	2055
Tak	Linjär	50	2060

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	5 188 296	4 941 156
Hyror, bostäder	11 772	11 772
Hyror, lokaler	296 567	287 040
Hyror, garage	59 619	57 468
Hyror, p-platser	146 496	139 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-3 305	-4 900
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 170	-3 447
Bränsleavgifter, bostäder	5 100	5 100
Elavgifter	310 017	277 938
Debiterad fastighetsskatt-	5 712	5 712
Summa nettoomsättning	6 017 104	5 716 839

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kabel-tv-avgifter	237 120	237 120
Övriga lokalintäkter	3 900	2 400
Övriga ersättningar	22 106	36 245
Återvunna fordringar	2 700	0
Erhållna statliga bidrag	169 833	0
Övriga rörelseintäkter	1 693	41 400
Försäkringsersättningar	0	86 663
Summa övriga rörelseintäkter	437 352	403 828

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-238 225	-900 908
Reparationer	-179 590	-192 024
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-242 290	-235 844
Försäkringspremier	-221 596	-191 376
Kabel- och digital-TV	-239 854	-239 558
Återbäring från Riksbyggen	1 000	9 200
Obligatoriska besiktningar	-173 306	26 317
Bevakningskostnader	-28 739	-4 910
Snö- och halkbekämpning	-118 796	-90 431
Statuskontroll	-210 825	0
Förbrukningsinventarier	-13 294	-29 604
Vatten	-371 861	-313 935
Fastighetsel	-557 558	-691 925
Uppvärmning	-1 240 440	-1 147 052
Sophantering och återvinning	-155 197	-170 331
Förvaltningsarvode drift	-53 895	-67 205
Summa driftskostnader	-4 044 466	-4 239 588

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-875 464	-828 192
Lokalkostnader	-5 681	0
IT-kostnader	-7 604	-8 152
Arvode, yrkesrevisor	-25 500	-25 078
Övriga försäljningskostnader	-2 062	0
Övriga förvaltningskostnader	-77 266	-39 823
Kreditupplysningar	-630	-429
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 265	-32 046
Representation	-78	0
Kontorsmateriel	-36 919	-1 526
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-72
Medlems- och föreningsavgifter	-9 675	-9 675
Bankkostnader	-5 222	-2 694
Övriga externa kostnader	-90	0
Summa övriga externa kostnader	-1 066 455	-947 688

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Lön till kollektivanställda	-52 416	-80 102
Styrelsearvoden	-111 450	-48 600
Sammanträdesarvoden	-86 680	-59 860
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-18 570	-17 495
Övriga kostnadsersättningar	-1 200	-600
Pensionskostnader	-1 750	-4 811
Sociala kostnader	-47 974	-30 340
Summa personalkostnader	-320 040	-241 808

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivningar Standardförbättringar	-477 725	-477 725
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-477 725	-477 725

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Utdelning andelar Riksbyggens Intresseförening	0	22 580
Ränteintäkter från bankkonton	0	14 708
Ränteintäkter från likviditetsplacering	110 723	45 829
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	325	208
Övriga ränteintäkter	2 020	397
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	113 068	83 722

Not 9 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	6 473 000	6 473 000
Mark	350 000	350 000
Standardförbättringar	31 998 596	31 998 596
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	38 821 596	38 821 596
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 473 000	-6 473 000
Standardförbättringar	-17 525 025	-17 047 300
	-23 998 025	-23 520 300
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning standardförbättringar	-477 725	-477 725
	-477 725	-477 725
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-24 475 750	-23 998 025
Restvärde enligt plan vid årets slut	14 345 847	14 823 572
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	350 000	350 000
Standardförbättringar	13 995 847	14 473 572
Taxeringsvärden		
Bostäder	131 000 000	131 000 000
Lokaler	3 202 000	3 202 000
Totalt taxeringsvärde	134 202 000	134 202 000
<i>varav byggnader</i>	<i>88 945 000</i>	<i>88 945 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>45 257 000</i>	<i>45 257 000</i>

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
2258 st Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	1 129 000	1 129 000
Summa andra långfristiga fordringar	1 129 000	1 129 000

Not 11 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattefordringar	8 586	8 156
Skattekonto	46 045	44 025
Summa övriga fordringar	54 631	52 181

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	65 568	29 306
Förutbetalda försäkringspremier	121 276	101 165
Förutbetalda driftkostnader	20 789	13 590
Förutbetalt förvaltningsarvode	225 321	213 739
Förutbetald kabel-tv-avgift	60 074	60 074
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	447	1 275
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 211	60 324
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	501 685	479 472

Not 13 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel	3 805 174	2 732 299
Transaktionskonto	1 147 584	1 513 871
Summa kassa och bank	4 952 758	4 246 170

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	12 815 977	13 286 631
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-108 200	-470 654
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 712 500	0
Långfristig skuld vid årets slut	10 995 277	12 815 977

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,95%	2023-09-01	112 454,00	0,00	112 454,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,95%	2025-09-30	4 434 415,00	0,00	40 000,00	4 394 415,00
STADSHYPOTEK	0,87%	2026-09-01	2 386 912,00	0,00	0,00	2 386 912,00
STADSHYPOTEK	4,17%	2027-09-01	2 657 850,00	0,00	28 200,00	2 629 650,00
STADSHYPOTEK	4,11%	2027-10-30	1 732 500,00	0,00	40 000,00	1 692 500,00
STADSHYPOTEK	0,96%	2024-09-01	1 962 500,00	0,00	250 000,00	1 712 500,00
Summa			13 286 631,00	0,00	470 654,00	12 815 977,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 108 200 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen ska omförhandla ett lån på totalt 1 712 500 kr som även det betraktas som kortfristig skulder. Av den långfristiga skulden förfaller 10 995 277 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 15 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Skuld för moms	5 029	6 018
Skuld sociala avgifter och skatter	18 300	3 189
Avräkning hyror och avgifter	0	317
Summa övriga skulder	23 329	9 524

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna sociala avgifter	18 000	18 000
Upplupna räntekostnader	16 699	17 328
Upplupna elkostnader	45 840	56 243
Upplupna värmekostnader	49 620	49 650
Upplupna kostnader för renhållning	5 771	5 878
Upplupna revisionsarvoden	24 500	24 000
Upplupna styrelsearvoden	55 800	55 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 675	38 310
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	476 698	490 927
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	702 603	756 136

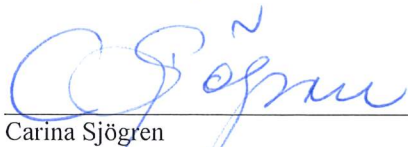
Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

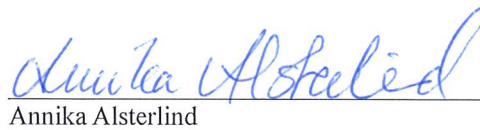
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

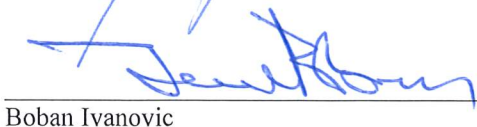
	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	24 794 000	24 794 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Styrelsens underskrifter

Norrköping 28/10 2024
Ort och datum


Carina Sjögren



Annika Alsterlind

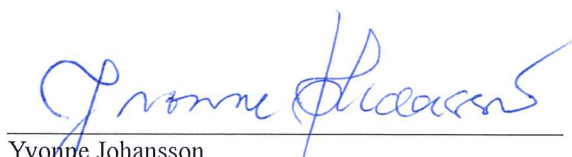

Boban Ivanovic


Ann-Charlotte Jönsson


Maria Berger

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-11-07


Daniel Önell
Auktoriserad revisor
KPMG AB


Yvonne Johansson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Norrköpingshus nr 7, org. nr 725000-3725

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Norrköpingshus nr 7 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 revisionsred 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 revisorsred 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 uppger, 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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Brf Norrköpingshus nr 7 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 revisions 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 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 revisions sed 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 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 7 november 2024

KPMG AB



Daniel Önell
Auktoriserad revisor



Yvonne Johansson
Förtroendevald revisor