

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Norrköpingshus nr 18
Org nr: 725000-3733



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 18
upprättar 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.

Föreningen har sitt säte i Norrköpings kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p g a avgiftshöjning som gjordes för att täcka kommande underhållskostnader (reliningen av avloppsstammarna).

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 109% till 190%.

I resultatet ingår avskrivningar med 579 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 683 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Orren 1 i Norrköpings kommun. På fastigheten finns 6 byggnader med 79 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1899-1901 och är ombyggda 1976. Fastighetens adress är Sankt Persgatan 148 A-G och 150 A-F i Norrköping.

Föreningen tillhör en samfällighet där Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 30 samt fastigheten Lärkan 12 ingår.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Norrköpings kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2025-12-31 med en årlig avgäld på 377 000 kr.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	5
2 rum och kokvrå	4
2 rum och kök	54
3 rum och kök	9
4 rum och kök	7

Total bostadsarea 5 534 m²

Total lokalarea 27 m²

Årets taxeringsvärde 81 081 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 81 081 000 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
Tele 2	Kabeltv och Bredband
Bruno Carinci	Järngrind mot Skepparegatan

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 260 tkr och planerat underhåll för 164 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 19 220 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 922 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 000 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Takbyte	2013
Fläktar	2014/2015
Fönstermålning	2015/2016
Installationer	2018/2019
Markytor	2018/2019
Cykelförråd	2021/2022
Byte takfläkt	2022/2023
Apparatskåp i undercentral	2022/2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte av två torktumlare	91 886
Byte styrsåp	24 924
Byte av entrédörr	47 607

Planerat underhåll

	År
Relining av avloppsstammar	2025/2026

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredrik Backman	Ordförande	2024
Ulrica Lindsköld	Sekreterare	2025
Jan Brunnmyra	Vice ordförande	2025
Sabine Löfgren	Ledamot	2024
Alexander Röstberg	Ledamot	2025
Michael Hedelin	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Arne Nilsson	Suppleant	2024
Eva Tingwall	Suppleant	2025
Catarina Zahr	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG AB	Auktoriserad revisor
Henrik Holgersson	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Susanne Lindqvist

Valberedning

Leif Hallingfors
Pernilla Backman (sammankallande)

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 107 personer. Utöver dessa personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10 % från och med 2024-07-01.

Årsavgiften för 2023/2024 uppgick i genomsnitt till 703 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 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

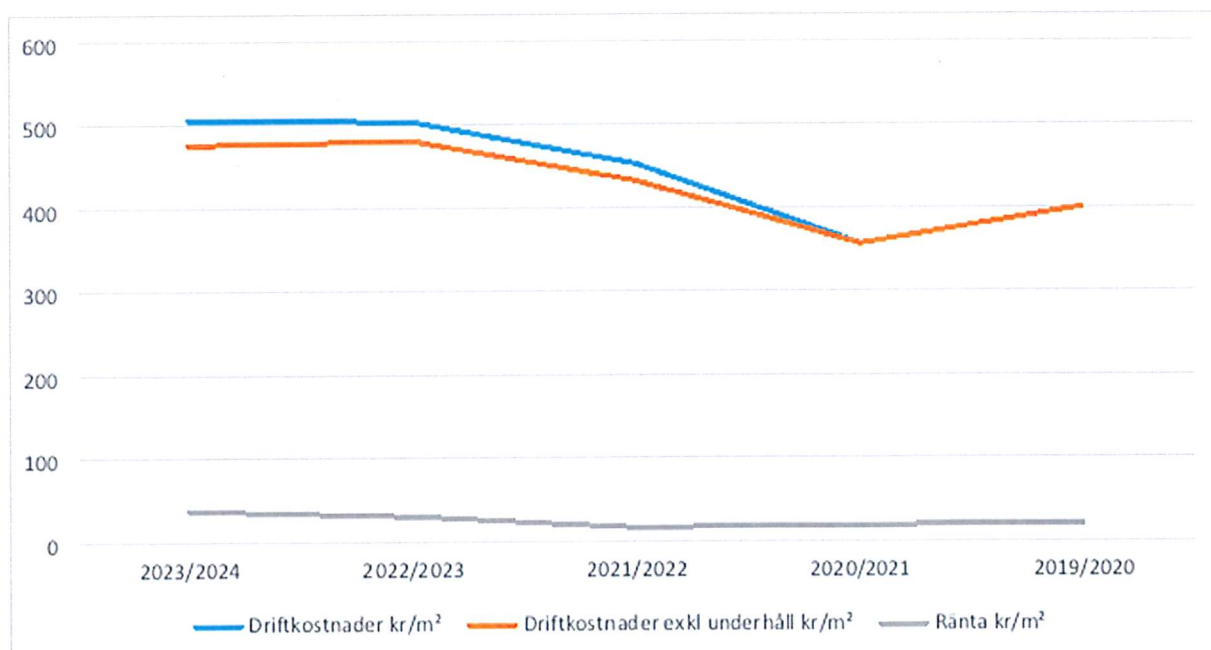
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	4 898	4 442	4 259	4 208	4 131
Resultat efter finansiella poster*	1 105	557	620	1 125	756
Balansomslutning	16 593	16 507	16 557	16 123	15 491
Soliditet %*	50	44	41	37	31
Likviditet %	190	109	172	287	363
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	98	97	98	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	901	819	786	777	763
Driftkostnader kr/kvm	504	503	452	356	400
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	475	480	431	356	400
Energikostnad kr/kvm*	246	241	220	159	197
Underhållsfond kr/kvm	1 213	1 062	941	747	540
Sparande kr/kvm*	332	227	237	306	240
Ränta kr/kvm	37	29	16	18	20
Skuldsättning kr/kvm*	1 305	1 506	1 603	1 680	1 767
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 311	1 514	1 611	1 688	1 775
Räntekänslighet %*	1,5	1,8	2,1	2,2	2,3

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 330 466	5 907 773	-524 129	557 006
Disposition enl. årsstämmobeslut			557 006	-557 006
Reservering underhållsfond		1 000 000	-1 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-164 417	164 417	
Årets resultat				1 104 808
Vid årets slut	1 330 466	6 743 356	-802 706	1 104 808

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	32 877
Årets resultat	1 104 808
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	164 417
Summa	302 103

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **302 103**

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	4 897 604	4 441 913
Övriga rörelseintäkter	Not 3	258 523	185 880
Summa rörelseintäkter		5 156 127	4 627 793
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 803 997	-2 796 794
Övriga externa kostnader	Not 5	-575 864	-539 337
Personalkostnader	Not 6	-87 004	-89 672
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-578 563	-578 563
Summa rörelsekostnader		-4 045 428	-4 004 365
Rörelseresultat		1 110 699	623 427
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	201 931	94 361
Räntekostnader och liknande resultatposter		-207 822	-160 782
Summa finansiella poster		-5 891	-66 421
Resultat efter finansiella poster		1 104 808	557 006
Resultat före skatt		1 104 808	557 006
Årets resultat		1 104 808	557 006

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	8 261 181	8 821 586
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	54 477	72 635
Summa materiella anläggningstillgångar		8 315 658	8 894 221
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	118 500	118 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		118 500	118 500
Summa anläggningstillgångar		8 434 158	9 012 721
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		62	9 739
Övriga fordringar	Not 12	14 042	13 698
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	535 810	450 099
Summa kortfristiga fordringar		549 914	473 536
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	7 609 119	7 020 446
Summa kassa och bank		7 609 119	7 020 446
Summa omsättningstillgångar		8 159 033	7 493 982
Summa tillgångar		16 593 191	16 506 703

Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 330 466	1 330 466
Fond för yttre underhåll	6 743 356	5 907 773
Summa bundet eget kapital	8 073 822	7 238 239
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	−802 706	−524 129
Årets resultat	1 104 808	557 006
Summa fritt eget kapital	302 103	32 877
Summa eget kapital	8 375 924	7 271 116
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	3 925 404
Summa långfristiga skulder	3 925 404	2 384 512
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	3 331 146
Leverantörsskulder		231 955
Skatteskulder		12 837
Övriga skulder	Not 16	144 228
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	571 697
Summa kortfristiga skulder	4 291 862	6 851 075
Summa eget kapital och skulder	16 593 191	16 506 703

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 110 699	623 427
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	578 563	578 563
	1 689 262	1 201 991
Erhållen ränta	141 471	48 359
Erlagd ränta	-212 396	-148 752
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 618 337	1 101 598
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-15 918	40 106
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	107 140	-79 995
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 709 559	1 061 709
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 120 887	-538 884
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 120 887	-538 884
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	588 672	522 825
Likvida medel vid årets början	7 020 446	6 497 621
Likvida medel vid årets slut	7 609 119	7 020 446
Kassa och Bank BR	7 609 119	7 020 446

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	60	2035
Materiella anläggningstillgångar			
Fasader	Linjär	30	2036
Tak	Linjär	40	2052
Installationer			
Elmätare (IMD)	Linjär	15	2027

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	3 889 092	3 536 771
Hyror, lokaler	14 400	14 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 800	-4 800
Bränsleavgifter, bostäder	783 012	713 072
Elavgifter	215 900	182 470
Summa nettoomsättning	4 897 604	4 441 913

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kabel-tv-avgifter	99 540	99 540
Pantförskrivnings och överlåtelseavgifter	10 147	14 640
Fakturerade kostnader	0	9 600
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-14	-7
Erhållna statliga bidrag	100 523	0
Övriga rörelseintäkter	720	10 277
Försäkringsersättningar	47 607	51 830
Summa övriga rörelseintäkter	258 523	185 880

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-164 417	-124 750
Reparationer	-260 294	-290 030
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-129 580	-125 633
Tomträttsavgäld	-377 000	-377 000
Försäkringspremier	-173 739	-149 924
Kabel- och digital-TV	-98 062	-97 902
Återbäring från Riksbyggen	600	5 700
Serviceavtal	-38 226	-38 811
Obligatoriska besiktningar	0	-126 500
Övriga utgifter, köpta tjänster	-11 306	-3 763
Snö- och halkbekämpning	-30 228	-13 608
Förbrukningsinventarier	-8 047	-7 218
Vatten	-213 258	-208 417
Fastighetsel	-359 884	-416 298
Uppvärmning	-795 278	-715 423
Sophantering och återvinning	-121 549	-98 928
Förvaltningsarvode drift	-23 728	-8 288
Summa driftskostnader	-2 803 997	-2 796 794

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-483 972	-466 106
IT-kostnader	-295	-1 808
Arvode, yrkesrevisorer	-30 000	-22 125
Övriga förvaltningskostnader	-39 568	-17 049
Kreditupplysningar	-489	-40
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 150	-7 151
Telefon och porto	0	-2 686
Medlems- och föreningsavgifter	-5 925	-13 035
Konsultarvoden	0	-5 438
Bankkostnader	-3 464	-3 899
Summa övriga externa kostnader	-575 864	-539 337

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-25 000	-25 000
Sammanträdesarvoden	-41 600	-43 550
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-1 500
Sociala kostnader	-18 904	-19 622
Summa personalkostnader	-87 004	-89 672

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-263 290	-263 290
Avskrivningar Standardförbättringar	-297 115	-297 115
Avskrivning Installationer	-18 158	-18 158
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-578 563	-578 563

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	0	12 412
Ränteintäkter från likviditetsplacering	201 339	79 380
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	249	30
Utdelning andelar från Intresseföreningen	0	2 370
Övriga ränteintäkter	344	168
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	201 931	94 361

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	10 378 000	10 378 000
Standardförbättringar	12 117 000	12 117 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	22 495 000	22 495 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-7 222 292	-6 959 002
Standardförbättringar	-6 451 122	-6 154 007
	-13 673 414	-13 113 009

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-263 290	-263 290
Årets avskrivning Standardförbättringar	-297 115	-297 115
	-560 405	-560 405

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut
-14 233 819 -13 673 414
Restvärde enligt plan vid årets slut
8 261 180 8 821 586
Varav

Byggnader	2 892 418	3 155 708
Standardförbättringar	5 368 762	5 665 878

Taxeringsvärden

Bostäder	81 000 000	81 000 000
Lokaler	81 000	81 000

Totalt taxeringsvärde
81 081 000 81 081 000
varav byggnader
51 081 000 51 081 000
varav mark
30 000 000 30 000 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Installationer	272 375	272 375
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	272 375	272 375
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-199 740	-181 582
	-199 740	-181 582
Årets avskrivningar		
Installationer	-18 158	-18 158
	-18 158	-18 158
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-217 898	-199 740
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-217 898	-199 740
Restvärde enligt plan vid årets slut	54 477	72 635
Varav		
Installationer	54 477	72 635

Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

	2024-06-30	2023-06-30
Garantikapitalbevis i Intresseföreningen	118 500	118 500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	118 500	118 500

Not 12 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	14 042	13 698
Summa övriga fordringar	14 042	13 698

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	115 587	55 127
Förutbetalda försäkringspremier	94 498	79 242
Förutbetalt förvaltningsarvode	123 209	118 778
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 516	24 516
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	83 751	78 186
Förutbetald tomträttsavgäld	94 250	94 250
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	535 810	450 099

Not 14 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel	6 694 103	5 154 811
Transaktionskonto	915 016	1 865 636
Summa kassa och bank	7 609 119	7 020 446

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	7 256 550	8 377 437
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 832 762	-5 416 541
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-498 384	-576 384
Långfristig skuld vid årets slut	3 925 404	2 384 512

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,7%	2023-09-01	233 478	233 478	0
STADSHYPOTEK	4,7%	2023-09-01	389 025	389 025	0
STADSHYPOTEK	0,96%	2024-06-30	1 070 250	133 000	937 250
STADSHYPOTEK	1,12%	2025-03-30	1 915 896	20 384	1 895 512
STADSHYPOTEK	0,96%	2026-06-01	1 045 000	95 000	950 000
STADSHYPOTEK	4,56%	2026-09-30	1 887 500	150 000	1 737 500
STADSHYPOTEK	3,53%	2027-01-30	1 836 288	100 000	1 736 288
Summa			8 377 437	1 120 887	7 256 550

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 498 384 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen ska omförhandla lån på totalt 2 832 762 kr som även den betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 925 404 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 16 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	147 909	164 175
Skuld för moms	-3 681	-3 933
Summa övriga skulder	144 228	160 242

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna sociala avgifter	7 800	7 800
Upplupna räntekostnader	15 273	19 847
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	31 473	14 896
Upplupna elkostnader	29 585	17 749
Upplupna värmekostnader	31 586	30 072
Upplupna kostnader för renhållning	3 951	3 205
Upplupna revisionsarvoden	24 000	18 000
Upplupna styrelsearvoden	25 000	25 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 925	5 925
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	397 103	403 573
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	571 697	546 067

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser
Ställda säkerheter

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

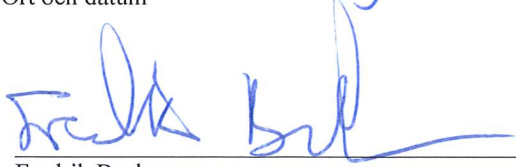
	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	15 052 000	15 052 000
Summa ställda säkerheter	15 052 000	15 052 000

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
----------------------	------	------

Styrelsens underskrifter

Norrköping 241029

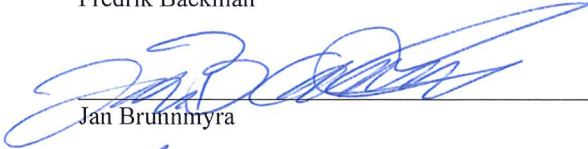
Ort och datum



Fredrik Backman



Ulrica Lindsköld



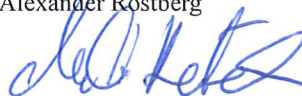
Jan Brunnmyra



Alexander Röstberg



Sabine Löfgren

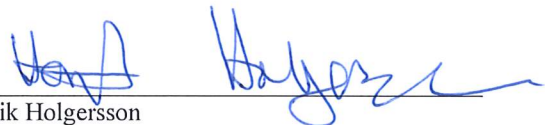


Michael Hedelin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024- 10-29



KPMG AB
Daniel Önell
Auktoriserad revisor



Henrik Holgersson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 18, org. nr 725000-3733

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 18 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 för-mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be-slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra 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 be-slut 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. Risker 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 att utföra 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 18 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed 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 29 oktober 2024

KPMG AB



Daniel Önell

Auktoriserad revisor



Henrik Holgersson

Förtroendevald revisor