

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Norrköpingshus nr 14
Org nr: 725000-3709



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Norrköpingshus
nr 14 upprättar årsredovisning för
räkensårsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stallet 6 i Norrköpings kommun. På fastigheten finns en byggnad med 101 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1970. Fastighetens adress är Slottsgatan 122-128 i Norrköping.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gallagher.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad till 21,64% av fastighetens totalyta.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.kv	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
26	15	1	51	7	1	101

Bostäder hyresrätt (4 st)	164 m ²
Bostäder bostadsrätt	6 974 m ²
Total bostadsarea	7 138 m ²

Total lokalarea	3 934 m ²
-----------------	----------------------

Årets taxeringsvärde	122 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	122 800 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	Löptid
Svensk hemleverans	305	2026-10-31
Däckland	305	2026-09-30
SuciRheum Trafikmedia AB	295	2026-02-28

Intäkter från lokalhyror utgör ca 18,36 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Nordisk hiss	Hisservice
Tele2	Kabel-tv/Bredband/Fiber
Suez, Nodra	Avfallshantering
Siemens, AddSecure	Brandskydd
Tele2	Fiberbredband
Garageportexperten	Service garageportar & grind
Låssmeden	Nyckelhantering
Fastighetsteknik	Fastighetsförvaltning

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 449 tkr och planerat underhåll för 1 454 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens aktuella underhållsplan uppdaterades senast 2024 och visar på ett underhållsbehov på 13 765 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 899 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Värme	2014	Kostnad 1200 tkr
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2014	Kostnad 60 tkr
Brandlarm	2014	Kostnad 157 tkr
Ventilation	2015	Kostnad 135 tkr
Målningsarbeten	2016	Kostnad 60 tkr
Stamspolning	2016	Kostnad 81 tkr
OVK	2016	Kostnad 99 tkr
Lekplatser	2016	Kostnad 215 tkr
Tvättutrustning	2017	Kostnad 74 tkr
Fönsterbyten	2017	Kostnad 7 255 tkr
Byte del av avloppsstam	2018	Kostnad 72 tkr
Fönsterbyten	2018	Kostnad 382 tkr
Ny garageport	2018	Kostnad 70 tkr
Målning ytterstaket	2019	Kostnad 93 tkr
Byte liggande stammar och ventiler	2019	Kostnad 46 tkr
Ny garageport	2019	Kostnad 69 tkr
Byte expansionskärl	2019	Kostnad 80 tkr
Utemiljö	2019	Kostnad 235 tkr
Lokaler	2020	Kostnad 14 tkr
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2020	Kostnad 76 tkr
Målning bänkar	2020	Kostnad 47 tkr
Asfaltering	2020	Kostnad 68 tkr
Bostäder	2021	Kostnad 9,8 tkr
Installationer	2021	Kostnad 142 tkr
Modernisering hissar	2022	Kostnad 820 tkr
Byte avloppspump	2022	Kostnad 76 tkr
RCO & UC	2023	Kostnad 23 tkr
Avloppsrör källare	2023	Kostnad 60 tkr
Ventilation	2023	Kostnad 218 tkr
Modernisering hissar	2023	Kostnad 2 684 tkr
Takomläggning	2023	Kostnad 178 tkr
Garageport	2023	Kostnad 160 tkr

Årets utförda underhåll
Beskrivning
Belopp

Slipning & målning	136 375
Torktumlare	39 091
Avloppspump	11 959
Takomläggning	1 221 196
Byte nödutgång skyltar garage	44 952

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

Styrelse
Ordinarie ledamöter
Uppdrag
Mandat t.o.m ordinarie stämma

Dragan Lamevski	Ordförande	2026
Anna-Lena Hansson	Sekreterare	2026
Adnan Brkic	Vice ordförande	2025
Ingela Jung	Ledamot	2026
Erik Oldfeldt	Ledamot	2025
Christian Johansson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter
Uppdrag
Mandat t.o.m ordinarie stämma

Mikael Aneskär	Suppleant	2026
Niclas André	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer
Ordinarie revisorer
Uppdrag

KPMG AB	Auktoriserad revisor
Kerstin Berglund	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Daniel Kvarnström

Valberedning
Mandat t.o.m ordinarie stämma

Jimmy Hellberg	sammankallande
Ljubica Lamevski	
Meltem Olausson	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen fortsatt arbetet med omläggning av tak.
 Under året har även föreningens stadgar uppdaterats.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 130 personer. Utöver dessa är Riksbyggen medlem.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-01-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 576 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

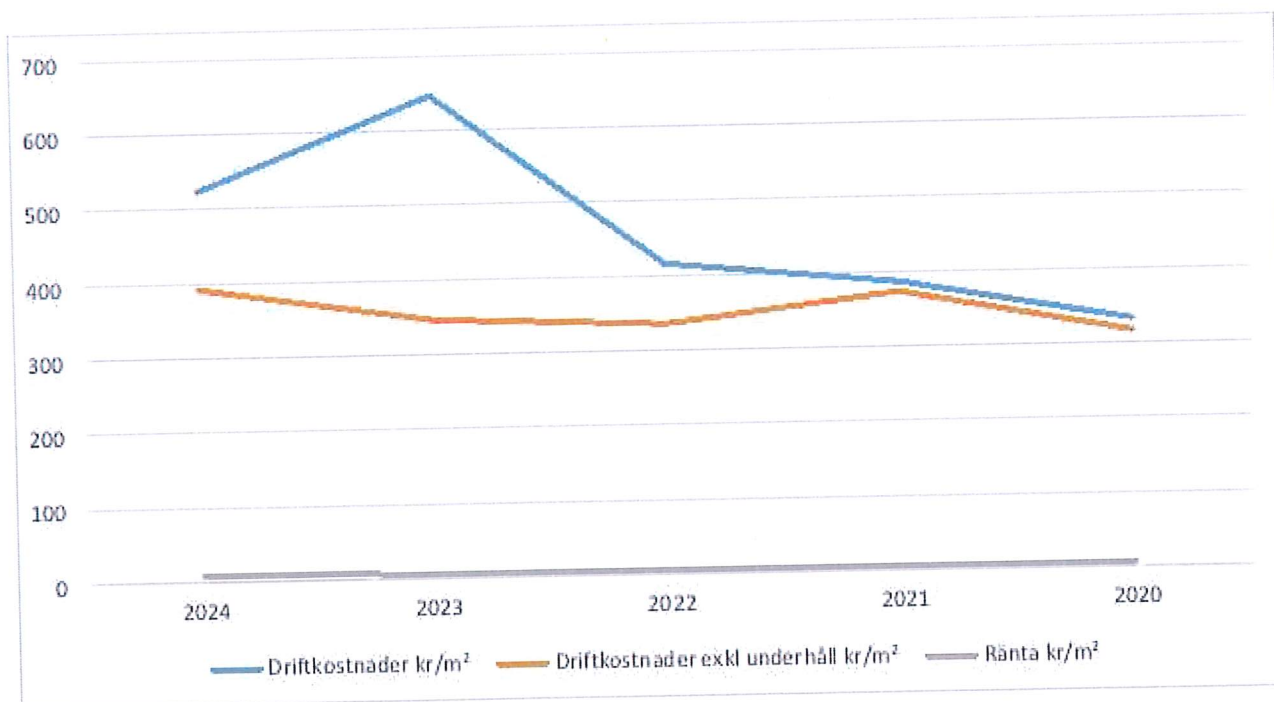
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	6 062	5 816	5 390	5 443	5 151
Resultat efter finansiella poster*	96	-2 075	-281	238	714
Resultat exkl avskrivningar	479	-1 673	140	659	1 135
Balansomslutning	8 267	8 415	11 013	11 878	11 932
Soliditet %*	59	57	62	60	58
Likviditet %	150	67	166	195	149
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	63	66	73	73	74
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	606	595	568	572	569
Driftkostnader kr/kvm	522	646	415	386	333
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	391	346	334	371	315
Energikostnad kr/kvm*	223	208	219	199	161
Underhållsfond kr/kvm	235	285	504	511	452
Sparande kr/kvm*	175	149	94	74	121
Ränta kr/kvm	8	6	4	4	5
Skuldsättning kr/kvm*	176	214	257	305	353
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	280	340	408	484	560
Räntekänslighet %*	0,5	0,6	0,7	0,8	1,0

* 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:

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	799 949	3 158 401	2 878 793	-2 075 125
Disposition enl. årsstämmobeslut			-2 075 125	2 075 125
Reservering underhållsfond		899 000	-899 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 453 572	1 453 572	
Årets resultat				96 159
Vid årets slut	799 949	2 603 828	1 358 240	96 159

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	803 667
Årets resultat	96 159
Årets fondreservering enligt stadgarna	-899 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 453 572
Summa	1 454 399

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

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

1 454 399

Resultaträkning

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Belopp i kr			
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 061 881	5 815 505
Övriga rörelseintäkter	Not 3	696 378	426 874
Summa rörelseintäkter		6 758 259	6 242 379
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 780 839	-7 149 523
Övriga externa kostnader	Not 5	-269 327	-619 162
Personalkostnader	Not 6	-170 583	-136 068
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-383 032	-402 423
Summa rörelsekostnader		-6 603 781	-8 307 175
Rörelseresultat		154 478	-2 064 797
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	3 040
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	25 013	50 226
Räntekostnader och liknande resultatposter		-83 331	-63 595
Summa finansiella poster		-58 318	-10 329
Resultat efter finansiella poster		96 159	-2 075 125
Resultat före skatt		96 159	-2 075 125
Årets resultat		96 159	-2 075 125

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	5 426 034	5 783 190
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	17 749	43 625
Summa materiella anläggningstillgångar		5 443 783	5 826 815
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	152 000	152 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		152 000	152 000
Summa anläggningstillgångar		5 595 783	5 978 815
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	7 878	255 838
Övriga fordringar	Not 14	693 078	389 952
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	348 543	272 329
Summa kortfristiga fordringar		1 049 499	918 119
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	1 621 264	1 518 360
Summa kassa och bank		1 621 264	1 518 360
Summa omsättningstillgångar		2 670 763	2 436 479
Summa tillgångar		8 266 546	8 415 294

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		799 949	799 949
Fond för yttre underhåll		2 603 828	3 158 401
Summa bundet eget kapital		3 403 777	3 958 350
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 358 240	2 878 793
Årets resultat		96 159	-2 075 125
Summa fritt eget kapital		1 454 399	803 667
Summa eget kapital		4 858 177	4 762 017
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 622 784	0
Summa långfristiga skulder		1 622 784	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	327 128	2 373 240
Leverantörsskulder		625 645	278 378
Övriga skulder	Not 18	1 158	27 947
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	831 654	973 711
Summa kortfristiga skulder		1 785 586	3 653 277
Summa eget kapital och skulder		8 266 546	8 415 294

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	154 478	-2 064 797
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	383 032	402 423
	537 510	-1 662 374
Erhållen ränta	25 013	53 266
Erlagd ränta	-81 372	-62 259
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	481 150	-1 671 367
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-131 380	-148 633
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	176 462	-48 525
Kassaflöde från den löpande verksamheten	526 232	-1 868 525
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-423 328	-475 460
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-423 328	-475 460
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	102 904	-2 343 985
Likvida medel vid årets början	1 518 360	3 862 345
Likvida medel vid årets slut	1 621 264	1 518 360

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.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluders, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr o m räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseår och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Kassaflödesanalys redovisas från och med 2024 med indirekt metod. Jämförelseåret har justerats för att lättare kunna jämföra åren.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
<i>Byggnader</i>			
Byggnader	Linjär	70	2039
<i>Markanläggningar</i>			
Ombyggnad gård	Linjär	20	2028
<i>Markinventarier</i>			
Staket	Linjär	15	Helt avskriven
<i>Installationer</i>			
Installation belysning trapphus	Linjär	10	Helt avskriven
Installation belysning garage	Linjär	10	Helt avskriven
<i>Inventarier och verktyg</i>			
Lås- och taggssystem	Linjär	10	Helt avskriven
Lås- och taggssystem	Linjär	10	2025
<i>Standardförbättringar</i>			
Bastu	Linjär	10	2025

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 019 188	3 940 408
Hyror, bostäder	189 900	182 604
Hyror, lokaler	1 113 000	1 046 346
Hyror, garage	383 444	381 515
Hyror, p-platser	63 000	63 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 608	-30 814
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 728	-4 728
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-63 000	-52 500
Rabatter	0	-70 000
Kabel-tv-avgifter	206 040	206 040
Debiterad fastighetsskatt-	129 244	125 570
Övriga ersättningar	26 014	20 979
Fakturerade kostnader	4 387	7 085
Summa nettoomsättning	6 061 881	5 815 505

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	600 000	425 914
Övriga rörelseintäkter	1 500	960
Försäkringsersättningar	94 878	0
Summa övriga rörelseintäkter	696 378	426 874

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-1 453 572	-3 323 209
Reparationer	-448 652	-455 910
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-282 630	-278 489
Försäkringspremier	-206 784	-173 582
Kabel- och digital-TV	-206 462	-187 783
Återbäring från Riksbyggen	600	5 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-100 296	-30 298
Serviceavtal	-53 238	-12 660
Obligatoriska besiktningar	-18 512	-30 893
Bevakningskostnader	-14 684	-2 661
Övriga utgifter, köpta tjänster	-8 311	-23 681
Snö- och halkbekämpning	-48 309	-91 904
Förbrukningsinventarier	-73 394	-57 482
Vatten	-287 138	-42 434
Fastighetsel	-768 712	-849 600
Uppvärmning	-1 416 784	-1 413 666
Sophantering och återvinning	-144 449	-117 697
Förvaltningsarvode drift	-249 514	-62 873
Summa driftskostnader	-5 780 839	-7 149 523

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-188 250	-531 987
Arvode, yrkesrevisorer	-20 265	-25 247
Övriga försäljningskostnader	-1 031	0
Övriga förvaltningskostnader	-8 257	-21 116
Kreditupplysningar	-1 929	-95
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 614	-11 708
Kontorsmateriel	-20 091	-8 745
Telefon och porto	-2 434	-9 485
Medlems- och föreningsavgifter	-7 575	-7 575
Bankkostnader	-3 881	-3 205
Summa övriga externa kostnader	-269 327	-619 162

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-57 500	-52 502
Sammanträdesarvoden	-73 500	-40 680
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 929	-14 000
Sociala kostnader	-34 654	-28 886
Summa personalkostnader	-170 583	-136 068

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-230 346	-230 346
Avskrivning Markanläggningar	-79 534	-79 534
Avskrivningar standardförbättringar	-47 277	-47 277
Avskrivning Maskiner och inventarier	-17 751	-37 142
Avskrivning Installationer	-8 125	-8 125
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-383 032	-402 423

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntetäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	3 040
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	3 040

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	1 059
Ränteintäkter från likviditetsplacering	16 742	41 662
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	178	129
Övriga ränteintäkter	8 093	7 376
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	25 013	50 226

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	10 999 000	10 999 000
Mark	1 600 000	1 600 000
Standardförbättringar	472 765	472 765
Markanläggning	1 597 300	1 597 300
Markinventarier	1 243 475	1 243 475
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	15 912 540	15 912 540

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-7 315 023	-7 084 678
Standardförbättringar	-378 213	-330 937
Markanläggningar	-1 192 639	-1 113 105
Markinventarier	-1 243 475	-1 243 475
	-10 129 350	-9 772 195

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-230 346	-230 346
Årets avskrivning standardförbättringar	-47 277	-47 277
Årets avskrivning markanläggningar	-79 534	-79 534
	-357 157	-357 157

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut
Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

Byggnader	3 453 631	3 683 977
Mark	1 600 000	1 600 000
Standardförbättringar	47 276	94 552
Markanläggningar	325 128	404 661

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	519 170	519 170
Installationer	266 250	266 250
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	785 420	785 420
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-483 670	-446 528
Installationer	-258 125	-250 000
	-741 795	-696 528
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-37 142	-37 142
Installationer	-8 125	-8 125
	-45 267	-45 267
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-520 812	-483 670
Installationer	-266 250	-258 125
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-787 062	-741 795
Restvärde enligt plan vid årets slut	17 749	43 625
Varav		
Inventarier och verktyg	17 749	35 500
Installationer	0	8 125

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
304 st Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	152 000	152 000
Summa långfristiga värdepappersinnehav	152 000	152 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-547	247 413
Kundfordringar	8 425	8 425
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	7 878	255 838

Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordringar	95 165	99 306
Skattekonto	298 739	290 646
Momsfordringar	299 174	0
Summa övriga fordringar	693 078	389 952

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	231 598	206 784
Förutbetalda driftkostnader	10 429	10 019
Förutbetalt förvaltningsarvode	49 040	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	51 244	51 681
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 232	3 845
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	348 543	272 329

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	485 099	968 357
Transaktionskonto	1 136 166	550 003
Summa kassa och bank	1 621 264	1 518 360

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	1 949 912	2 373 240
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-327 128	-2 373 240
Långfristig skuld vid årets slut	1 622 784	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2024-04-30	1 381 180	-1 255 616	125 564	0
STADSHYPOTEK	3,94%	2025-01-30	0	1 255 616	125 564	1 130 052
STADSHYPOTEK	4,16%	2025-02-04	192 384	0	96 200	96 184
STADSHYPOTEK	3,87%	2025-02-13	799 676	0	76 000	723 676
Summa			2 373 240	0	423 328	1 949 912

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 327 128 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 622 784 kr till betalning mellan 1 och 5 år efter balansdagen.

Not 18 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	1 158	1 158
Skuld för moms	0	26 789
Summa övriga skulder	1 158	27 947

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	35 800	33 698
Upplupna räntekostnader	11 699	9 740
Upplupna driftskostnader	23 514	41 540
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	76 005	0
Upplupna elkostnader	75 903	81 330
Upplupna värmekostnader	179 905	202 514
Upplupna kostnader för renhållning	3 852	3 089
Upplupna revisionsarvoden	22 000	23 500
Upplupna styrelsearvoden	114 054	107 249
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 190	34 400
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	285 732	436 651
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	831 654	973 711

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	11 565 000	11 565 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Dragan Lamevski

Anna-Lena Hansson

Adnan Brkic

Erik Oldfeldt

Christian Johansson

Ingela Jung

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB
Daniel Önell
Auktoriserad revisor

Daniel Kvarnström
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557543812450

Dokument

233014 ÅRV 2024
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2025-04-09 10:56:40 CEST (+0200) av Philip
Ingemar Johansson (PIJ)
Färdigställt 2025-04-14 08:34:06 CEST (+0200)

Initierare

Philip Ingemar Johansson (PIJ)
Riksbyggen
philipingemar.johansson@riksbyggen.se

Signerare

Dragan Lamevski (DL)
dragan.lamevski@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DRAGAN LAMEVSKI"
Signerade 2025-04-09 11:02:35 CEST (+0200)

Anna-Lena Hansson (AH)
annalenahansson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA-LENA HANSSON"
Signerade 2025-04-09 19:32:34 CEST (+0200)

Adnan Brkic (AB)
adnan_brkic@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ADNAN BRKIC"
Signerade 2025-04-09 18:58:55 CEST (+0200)

Erik Oldfeldt (EO)
erik.oldfeldt@occas.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik
Sten Gunnar Oldfeldt"
Signerade 2025-04-09 14:08:21 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557543812450

Christian Johansson (CJ)
christian.johansson@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN
CHRISTIAN TOBIAS JOHANSSON"
Signerade 2025-04-09 12:25:16 CEST (+0200)

Ingela Jung (IJ)
ingela.j43@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Ingela Kristina Jung"
Signerade 2025-04-09 18:56:32 CEST (+0200)

Daniel Önell (DÖ)
daniel.onell@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Daniel Kenneth Önell"
Signerade 2025-04-14 08:34:06 CEST (+0200)

Daniel Kvarnström (DK)
daniel.kvarnstrom75@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Daniel Kvarnström"
Signerade 2025-04-09 21:03:30 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Norrköpingshus nr 14, org. nr 725000-3709

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Norrköpingshus nr 14 för år 2024.

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 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året 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 in- nehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oe- gentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säker- het, 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 ut- ifrån 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 inform- ation 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revis- ionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovis- ningslagen 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 Norrköpingshus nr 14 för år 2024 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 fortlopande 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 det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Daniel Önell
Auktoriserad revisor

Daniel Kvarnström
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Daniel Kenneth Önell

Undertecknare

Serienummer: fc5c1f0073655d[...]ba83a5c5f0a77

IP: 83.187.xxx.xxx

2025-04-09 08:57:56 UTC



Per Daniel Kvarnström

Undertecknare

Serienummer: fe71842b2aecde[...]1edde71009af6

IP: 188.149.xxx.xxx

2025-04-09 09:18:24 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.