

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Svärtingehus nr 1
Org nr: 716402-8784



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Svärtingehus nr 1 upprättar årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31

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 på grund av återföring av tidigare gjorda nedskrivningen av fastigheterna.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 377% till 924%.

I resultatet ingår avskrivningar med 399 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 9 526 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Svärtinge 66:1 i Norrköpings Kommun. På fastigheterna finns byggnader med 39 lägenheter samt 1 gemensamhetslokal uppförda 1989. Fastighetens adress är Stugvägen 14-38 i Svärtinge.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	4
3 rum och kök	7
4 rum och kök	20
5 rum och kök	8

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal garage	39
Antal p-platser	10
Antal förråd	31

Total bostadsarea 3 987 m²

Årets taxeringsvärde 44 723 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 41 587 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk Förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning

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 268 tkr och planerat underhåll för 179 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2024 och visar på ett underhållsbehov på 9 849 tkr för de närmaste 9 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 094 tkr. Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 583 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fastighetsanslutning samt elinstallationer	2011	249
Låssystem	2012	199
Byte takfönster	2013	119
Utebelysning	2013	43
Målning garage	2013	64
Utebelysning, garage och p-platser	2014	61
Markytor	2014	558
Installationer	2015	79
Markytor	2015	46
Takbehandling	2016	215
Plank och asfaltering	2016	113
Garage	2016	195
Garagerenovering	2017	486
Lekredskap	2019	10
Huskropp utvändigt	2020	310
Byte av takfönster	2021	445
Takbehandling	2022	148

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte förrådsdörrar och målning förrådsdörrar	123 776
Byte takfönster	28 616
Målning pelare	26 244

Planerat underhåll	År
Staket/stängsel	2025
Byte stuprör, hängrännor med tillhörande arbeten	2025
Målning dörr	2025

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lena Petersson	Ordförande	2026
Susanna Thorsell	Sekreterare	2025
Therése Gustavsson	Vice ordförande	2025
Eva Hilleberg	Ledamot	2026
Filip Demir	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredrik Karlsson	Suppleant	2026
Mandis Åsberg	Suppleant	2025
Catarina Zahr	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG AB	Auktoriserad revisor
Peter Wickenberg	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Börje Hjalmarsson

Valberedning

Christer Andersson
Mats Sundin

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Då grund för fastigheternas nedskrivning sedan tidigare ej längre föreligger har den tidigare nedskrivningen återförts till fastigheternas bokförda värde. Detta ger en resultatförbättring med 8 855 tkr.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 57 personer. Utöver dessa personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav

Föreningens årsavgift ändrades senast 2023-01-01 då den höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 690 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.

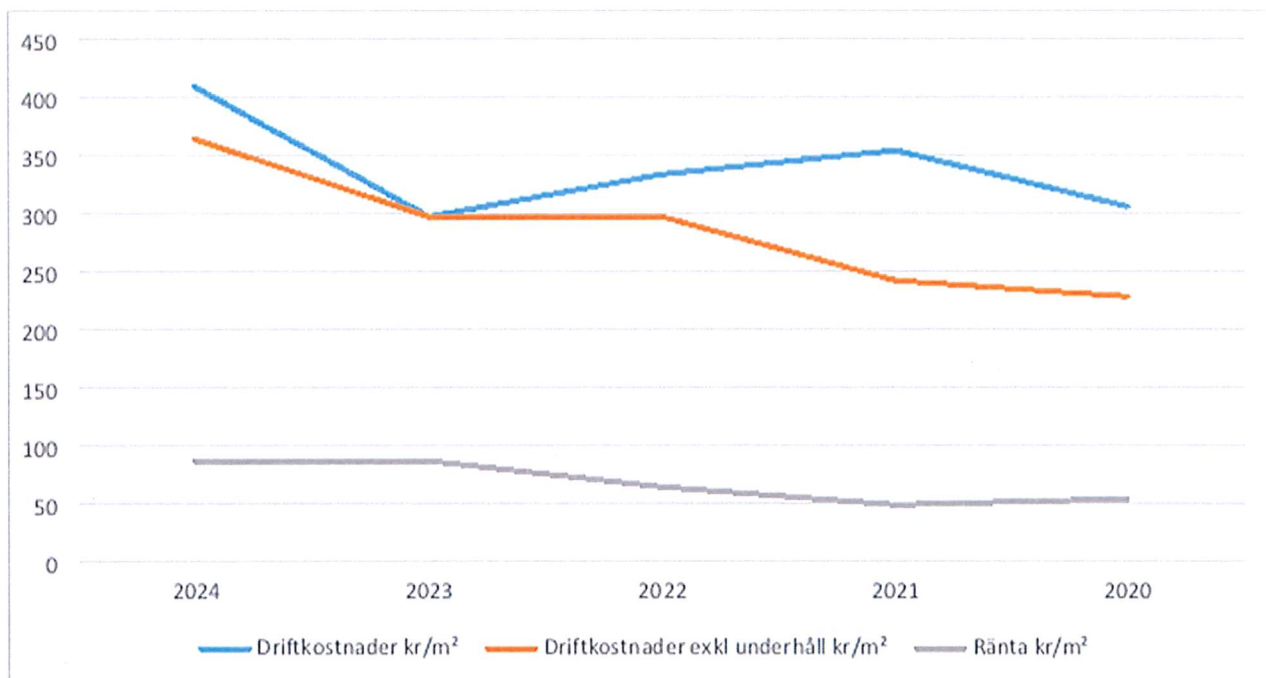
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 739	2 738	2 661	2 659	2 437
Resultat efter finansiella poster*	9 127	684	431	371	418
Resultat exkl avskrivningar	9 526	1 081	827	793	839
Soliditet %*	58	43	41	40	39
Likviditet %	924	377	906	91	257
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	100	99	99	100	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	690	690	670	670	614
Driftkostnader kr/kvm	408	297	333	353	305
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	363	297	296	241	227
Energikostnad kr/kvm*	61	58	59	54	55
Sparande kr/kvm*	213	271	245	310	288
Ränta kr/kvm	85	86	63	48	52
Skuldsättning kr/kvm*	3 837	3 937	4 037	4 138	4 238
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 837	3 937	4 037	4 138	4 238
Räntekänslighet %*	5,6	5,7	6,0	6,2	6,9

* 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	4 747 998	6 063 012	894 084	684 052
Disposition enl. årsstämmobeslut			684 052	-684 052
Reservering underhållsfond		583 000	-583 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-178 636	178 636	
Årets resultat				9 127 380
Vid årets slut	4 747 998	6 467 376	1 173 772	9 127 380

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 578 136
Årets resultat	9 127 380
Årets fondreservering enligt stadgarna	-583 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	178 636
Summa	10 301 153

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **10 301 153**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 738 659	2 737 735
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 568	39 764
Summa rörelseintäkter		2 751 227	2 777 499
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 625 522	-1 183 266
Övriga externa kostnader	Not 5	-222 278	-214 123
Personalkostnader	Not 6	-140 839	-138 785
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	8 456 927	-396 460
Summa rörelsekostnader		6 468 288	-1 932 634
Rörelseresultat		9 219 514	844 865
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	2 580
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	249 644	177 841
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-341 778	-341 234
Summa finansiella poster		-92 134	-160 813
Resultat efter finansiella poster		9 127 380	684 052
Resultat före skatt		9 127 380	684 052
Årets resultat		9 127 380	684 052

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	28 131 214	19 672 115
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	46 703	0
Summa materiella anläggningstillgångar		28 177 917	19 672 115
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	129 000	129 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		129 000	129 000
Summa anläggningstillgångar		28 306 917	19 801 115
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 119	303
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	200 860	184 083
Summa kortfristiga fordringar		201 979	184 386
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	8 887 920	8 604 340
Summa kassa och bank		8 887 920	8 604 340
Summa omsättningstillgångar		9 089 899	8 788 726
Summa tillgångar		37 396 816	28 589 841

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 747 998	4 747 998
Fond för yttre underhåll		6 467 376	6 063 012
Summa bundet eget kapital		11 215 374	10 811 010
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 173 772	894 084
Årets resultat		9 127 380	684 052
Summa fritt eget kapital		10 301 153	1 578 136
Summa eget kapital		21 516 527	12 389 146
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	14 897 033	13 872 033
Summa långfristiga skulder		14 897 033	13 872 033
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	400 000	1 825 000
Leverantörsskulder		171 766	17 238
Skatteskulder		22 726	53 067
Övriga skulder	Not 16	7 652	7 652
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	381 112	425 705
Summa kortfristiga skulder		983 256	2 328 662
Summa eget kapital och skulder		37 396 816	28 589 841

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	9 219 514	844 865
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	398 632	396 460
Nedskrivningar	-8 855 559	0
	762 588	1 241 325
Erhållen ränta	249 644	180 421
Erlagd ränta	-339 294	-341 976
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	672 938	1 079 770
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-17 593	2 655
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	77 110	10 123
Kassaflöde från den löpande verksamheten	732 455	1 092 548
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-48 875	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-48 875	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-400 000	-400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-400 000	-400 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	283 580	692 548
Likvida medel vid årets början	8 604 340	7 911 792
Likvida medel vid årets slut	8 887 920	8 604 340
Kassa och Bank BR	8 887 920	8 604 340

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 inkluderas, 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.

Årsavgifter, bostäder

I årsavgiften ingår bredband.

Kassaflödesanalys

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
Byggnader	Linjär	80	2069
Fastighetsanslutning Fiber	Linjär	10	Helt avskriven
Möbler föreningslokal	Linjär	10	Helt avskriven
Laddbox	Linjär	15	2039

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	2 752 068	2 752 068
Rabatter	-18 800	-18 000
Övriga ersättningar	5 396	3 676
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-9
Summa nettoomsättning	2 738 659	2 737 735

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	9 654
Övriga rörelseintäkter	1 318	120
Försäkringsersättningar	11 250	29 990
Summa övriga rörelseintäkter	12 568	39 764

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-178 636	0
Reparationer	-267 777	-132 464
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-335 423	-310 109
Välgavgifter	-18 720	-18 720
Försäkringspremier	-124 202	-103 989
Kabel- och digital-TV	-107 172	-107 172
Återbäring från Riksbyggen	200	1 500
Övriga utgifter, köpta tjänster	-30 411	-45 270
Snö- och halkbekämpning	-59 625	-62 718
Statuskontroll	-58 500	0
Förbrukningsinventarier	-27 081	-26 094
Fordons- och maskinkostnader	-785	-400
Vatten	-184 924	-174 229
Fastighetsel	-59 230	-55 034
Sophantering och återvinning	-158 237	-139 545
Förvaltningsarvode drift	-15 000	-9 022
Summa driftskostnader	-1 625 522	-1 183 266

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-172 738	-167 029
IT-kostnader	-545	0
Arvode, yrkesrevisor	-21 500	-21 125
Övriga förvaltningskostnader	-15 572	-16 322
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 303	-4 200
Medlems- och föreningsavgifter	-2 925	-2 925
Bankkostnader	-2 695	-2 523
Summa övriga externa kostnader	-222 278	-214 123

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-59 150	-58 250
Sammanträdesarvoden	-45 260	-44 530
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 900	-9 500
Övriga kostnadsersättningar	-100	-100
Sociala kostnader	-26 429	-26 405
Summa personalkostnader	-140 839	-138 785

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.

Not 7 Av och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Återföring av nedskrivningar	8 855 559	0
Avskrivning Byggnader	-396 460	-396 460
Avskrivning Installationer	-2 172	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8 456 927	-396 460

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	890
Ränteintäkter från likviditetsplacering	249 203	177 195
Övriga ränteintäkter	441	-244
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	249 644	177 841

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-340 009	-341 234
Övriga räntekostnader	-1 769	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-341 778	-341 234

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	37 177 000	37 177 000
Mark	1 436 000	1 436 000
Anslutningsavgifter	249 375	249 375
	38 862 375	38 862 375
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	38 862 375	38 862 375

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-8 707 795	-8 311 335
Anslutningsavgifter	-249 375	-249 375
	-8 957 170	-8 560 710
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-396 460	-396 460
Återföring ackumulerade avskrivningar nedskrivning	- 1 377 531	0
	-1 773 991	-396 460
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 731 161	-8 957 170

Akkumulerade upp- och nedskrivningar

Ingående nedskrivningar	-10 233 090	-10 233 090
Under årets återförda nedskrivningar	10 233 090	0
	0	-10 233 090

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav	28 131 214	19 672 115
Byggnader	26 695 214	18 236 115
Mark	1 436 000	1 436 000

Taxeringsvärden

Småhus	44 723 000	41 587 000
Totalt taxeringsvärde	44 723 000	41 587 000
varav byggnader	27 641 000	27 625 000
varav mark	17 082 000	13 962 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	78 444	78 444
Gräsklippare	4 626	4 626
	83 070	83 070
Årets anskaffningar		
Installationer	48 475	0
	48 475	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	131 545	83 070
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-78 444	-78 444
Gräsklippare	-4 626	-4 626
	-83 070	-83 070
Årets avskrivningar		
Installationer	-2 172	0
	-2 172	0
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-78 444	-78 444
Installationer	-2 172	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-80 616	-78 444
Restvärde enligt plan vid årets slut	46 703	0
Varav		
Installationer	46 703	0

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
258 garantikapitalbevis á 500 kr	129 000	129 000
Summa långfristiga värdepappersinnehav	129 000	129 000

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	139 104	124 202
Förutbetalt förvaltningsarvode	43 894	42 019
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 862	17 862
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	200 860	184 083

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	1 500	1 500
Bankmedel	8 105 590	6 906 386
Transaktionskonto	780 830	1 696 453
Summa kassa och bank	8 887 920	8 604 340

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	15 297 033	15 697 033
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-400 000	-400 000
Nästa års omförhandling av lån	0	-1 425 000
Långfristig skuld vid årets slut	14 897 033	13 872 033

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,18%	2025-06-01	6 772 033	100 000	6 672 033
STADSHYPOTEK	3,25%	2026-07-30	7 500 000	0	7 500 000
STADSHYPOTEK	2,81%	2027-10-30	1 425 000	300 000	1 125 000
Summa			15 697 033	400 000	15 297 033

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 400 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 14 897 033 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 16 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	7 652	7 652
Summa övriga skulder	7 652	7 652

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner	58 250	56 250
Upplupna sociala avgifter	17 175	16 575
Upplupna räntekostnader	59 016	56 532
Upplupna driftskostnader	5 062	58 793
Upplupna elkostnader	7 380	7 983
Upplupna kostnader för renhållning	3 626	4 289
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	58 500	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	152 103	205 283
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	381 112	425 705

Not 18 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

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

Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	33 896 000	33 896 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 19 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

Lena Petersson

Susanna Thorsell

Therése Gustavsson

Eva Hilleberg

Filip Demir

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-

KPMG AB
Daniel Önell
Auktoriserad revisor

Peter Wickenberg
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557544797542

Dokument

RB Brf Svärtingehus nr 1 ÅR 2024

Huvuddokument

23 sidor

Startades 2025-04-22 12:41:30 CEST (+0200) av Catarina Zahr (CZ)

Färdigställt 2025-04-22 16:09:49 CEST (+0200)

Initierare

Catarina Zahr (CZ)

Riksbyggen

catarina.zahr@riksbyggen.se

Signerare

Eva Hilleberg (EH) eva.hilleberg@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA BIRGITTA HILLEBERG" Signerade 2025-04-22 12:42:59 CEST (+0200)	Lena Petersson (LP) lena.pe@telia.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LENA PETERSSON" Signerade 2025-04-22 14:20:19 CEST (+0200)
Peter Wickenberg (PW) peter.wickenberg@telia.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan Peter Wickenberg" Signerade 2025-04-22 15:53:34 CEST (+0200)	Susanna Thorsell (ST) susanna.thorsell@siemens-energy.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SUSANNA THORSELL" Signerade 2025-04-22 12:43:33 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557544797542

Therése Gustavsson (TG)

gustafsson.tess@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Therése Louise Kristina Gustavsson"
Signerade 2025-04-22 12:45:01 CEST (+0200)

Filip Demir (FD)

filip.demir@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Filip
Demir"
Signerade 2025-04-22 12:43:03 CEST (+0200)

Daniel Önell (DÖ)

daniel.onell@kpmg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Daniel Kenneth Önell"
Signerade 2025-04-22 16:09:49 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 Bostadsrättsförening Svärtingehus nr 1, org. nr 716402-8784

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Svärtingehus nr 1 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 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 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 beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har 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 Svärtingehus nr 1 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

Patrik Wickenberg
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: 83.219.xxx.xxx

2025-04-22 14:08:50 UTC



Jan Peter Wickenberg

Undertecknare

Serienummer: f229d747b1c93b[...]107b30b3b53ff

IP: 81.230.xxx.xxx

2025-04-23 06:26:35 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://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.