

Årsredovisning

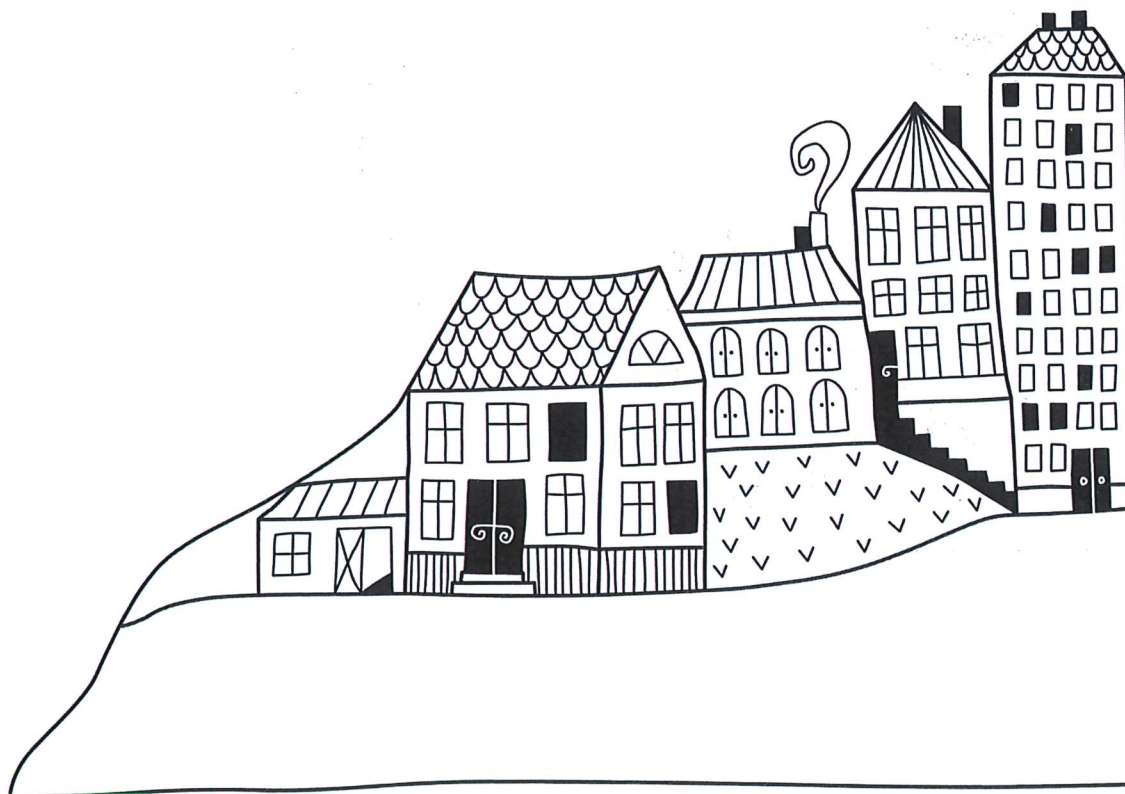
2023-07-01 – 2024-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Åbyhus nr 1
Org nr: 725000-3527



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Åbyhus nr 1
upprättar årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-07-01 till 2024-06-30

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 främst på högre intäkter och lägre underhållskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 94% till 109%.

I resultatet ingår avskrivningar med 669 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 575 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kvarntorp Borgargård 1:220 i Norrköpings Kommun. På fastigheten finns 6 byggnader med 92 lägenheter uppförda. Dessutom uthyres 3 lokaler, 1 varmgarage, 58 parkeringsplatser med eluttag, 10 parkeringsplatser med eluttag under tak, 18 parkeringsplatser varav 8 med eluttag, samt 2 förråd. Byggnaderna är uppförda 1966-1967. Fastighetens adress är Katrineholmsvägen 2, 4, 6, 8, 10 och Nyköpingsvägen 31 i Åby.

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

Lägenhetsfördelning

	Antal
1 rum och kök	20
2 rum och kök	18
3 rum och kök	36
4 rum och kök	18

Total bostadsarea 6 522 m²

Total lokalarea 73 m²

Årets taxeringsvärde	56 188 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	56 188 000 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
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Nordisk Hiss	Hisservice
Telia	TV, Telefoni, bredband
Securitas	Parkeringsvakt

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 295 tkr och planerat underhåll för 327 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 7 962 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 772 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Balkongrenovering	2010	6 386 tkr
Anslutningsavgifter	2013	109 tkr
Entrépartier	2014	269 tkr
Hissrenovering	2015	2 035 tkr
Markytor	2015	307 tkr
Byte armaturer	2016	117 tkr
Fasader	2016	206 tkr
Stambyte	2017	28 048 tkr
Installationer, radiatorventiler	2018	355 tkr
Byte av torkskåp	2019	56 tkr
Markytor (ny sandlåda)	2019	17 tkr
Garage och p-platser	2019	6 tkr
OVK besiktning, rensning kanaler, byte aggregat	2020	187 tkr
Byte dörröppningsautomatik	2020	22 tkr
Ny torktumlare	2020	25 tkr
Trapphusrenovering	2021	2 581 tkr
Byte vitvaror lokal	2021	7 tkr
Torktumlare	2021	52 tkr
Ventilationsaggregat	2021	41 tkr
Rengöring gavelsidor	2021	61 tkr
Målning miljörum, garage, carportar	2022	85 tkr
Byte entrédörr	2022	41 tkr
Torkskåp	2022	77 tkr
Kodlås	2022	52 tkr
Byte armaturer	2022	138 tkr
Uppgradering nödtelefon i hissar	2022	37 tkr
Asfaltering	2022	170 tkr
Lekplats	2022	13 tkr

Årets utförda underhåll Beskrivning	Belopp
Styrskåp	62 394
Lekplats	220 000
Värmeoptimering	45 000

Planerat underhåll	År
Byte mangel	2024

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ralf Eriksson	Ordförande	2024
Camilla Johansson	Sekreterare	2025
Anders Holmberg	Vice ordförande	2025
Dennis Sunnerberg	Ledamot	2024
Johannes Sköld	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Britt Marie Carlsson	Suppleant	2025, har avgått under året
Rosita Filipsson	Suppleant	2024
Alisa Kazlagic	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG AB	Auktoriserad revisor
Ingalill Mattsson	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Thommy Andersson

Valberedning

Anders Johansson	sammankallande
Sune Olofsson	

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

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 130 personer.

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften på 1,49% fr.o.m. 2024-07-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 899 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.

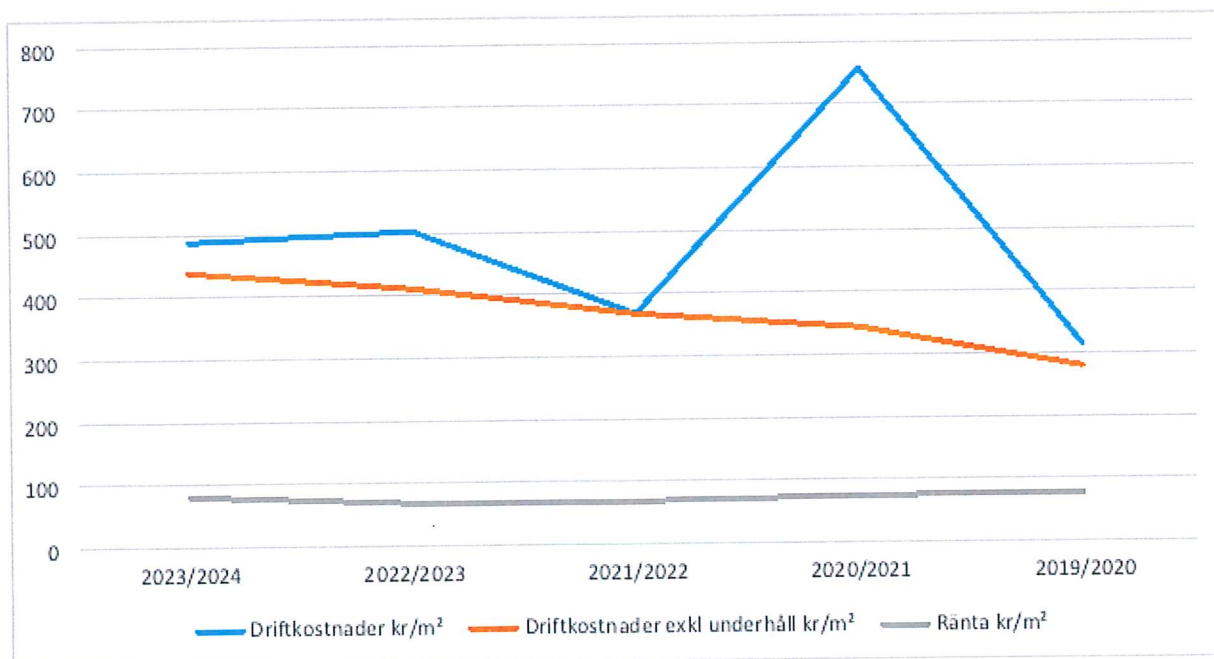
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	6 501	6 057	6 086	6 014	5 852
Resultat efter finansiella poster*	906	603	1 341	-1 243	1 414
Balansomslutning	11 503	11 768	12 153	12 212	15 038
Soliditet %*	-138	-143	-143	-153	-116
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	244	263	274	203	414
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	109	94	65	40	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	93	95	95	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	957	890	893	882	857
Driftkostnader kr/kvm	486	502	369	757	312
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	436	409	369	341	277
Energikostnad kr/kvm*	236	244	217	201	148
Underhållsfond kr/kvm	398	333	326	243	542
Sparande kr/kvm*	288	285	306	329	343
Ränta kr/kvm	78	68	66	72	76
Skuldsättning kr/kvm*	3 946	4 172	4 298	4 462	4 781
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 990	4 219	4 346	4 511	4 834
Räntekänslighet %*	4,2	4,7	4,9	5,1	5,6

* 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. I detta mått ingår även medlemmarnas förbrukning av el då föreningen debiterar elen med IMD.

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.

Upplysning om förlust:

Föreningen redovisar ett förbrukat fritt eget kapital. Föreningens långsiktiga sparande ligger dock i nivå med gällande underhållsplan. Man ser även varje år över avgiftsnivåerna för att kompensera detta.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	659 922	2 194 554	-20 243 381	602 657
Disposition enl. årsstämmobeslut			602 657	-602 657
Reservering underhållsfond		772 000	-772 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-327 394	327 394	
Årets resultat				905 760
Vid årets slut	659 922	2 639 160	-20 085 329	905 760

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-19 640 724
Årets resultat	905 760
Årets fondreservering enligt stadgarna	-772 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	327 394
Summa	-19 179 569

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 19 179 569

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	6 501 058	6 056 796
Övriga rörelseintäkter	Not 3	68 661	156 948
Summa rörelseintäkter		6 569 719	6 213 744
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 203 788	-3 310 852
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 242 826	-1 147 163
Personalkostnader	Not 6	-154 359	-109 680
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-668 823	-664 428
Summa rörelsekostnader		-5 269 796	-5 232 122
Rörelseresultat		1 299 923	981 622
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	120 983	66 273
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-515 146	-445 237
Summa finansiella poster		-394 163	-378 964
Resultat efter finansiella poster		905 760	602 657
Resultat före skatt		905 760	602 657
Årets resultat		905 760	602 657

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	5 061 228	5 683 119
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	338 823	298 794
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	155 250	68 815
Summa materiella anläggningstillgångar		5 555 302	6 050 728
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	184 000	184 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		184 000	184 000
Summa anläggningstillgångar		5 739 302	6 234 728
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		250	544
Övriga fordringar	Not 14	37 490	174 224
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	565 749	484 819
Summa kortfristiga fordringar		603 489	659 586
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	5 160 436	4 873 201
Summa kassa och bank		5 160 436	4 873 201
Summa omsättningstillgångar		5 763 925	5 532 787
Summa tillgångar		11 503 227	11 767 515

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		659 922	659 922
Fond för yttre underhåll		2 639 160	2 194 554
Summa bundet eget kapital		3 299 082	2 854 476
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-20 085 329	-20 243 381
Årets resultat		905 760	602 657
Summa fritt eget kapital		-19 179 569	-19 640 724
Summa eget kapital		-15 880 487	-16 786 247
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	22 113 987	22 693 355
Summa långfristiga skulder		22 113 987	22 693 355
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	3 910 368	4 823 988
Leverantörsskulder		558 173	198 409
Skatteskulder		19 440	15 199
Övriga skulder	Not 18	28 121	41 319
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	753 625	781 492
Summa kortfristiga skulder		5 269 727	5 860 407
Summa eget kapital och skulder		11 503 227	11 767 515

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 299 923	981 622
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	668 823	664 428
	1 968 746	1 646 050
Erhållen ränta	88 193	36 169
Erlagd ränta	-516 352	-445 617
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	94 397	-143 562
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	318 636	-158 698
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 953 620	934 342
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-86 963	0
Investeringar i pågående byggnation	-86 435	-68 815
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-173 398	-68 815
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-1 492 988	-829 552
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 492 988	-829 552
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	287 235	35 975
Likvida medel vid årets början	4 873 201	4 837 226
Likvida medel vid årets slut	5 160 436	4 873 201
Kassa och Bank BR	5 160 436	4 873 201

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2066
<i>Standardförbättringar</i>			
Tak, hissar, energibesparingsåtgärder	Linjär	40	2028
Fönsterbyte	Linjär	40	2038
Balkonger	Linjär	20	2029
Uteplats och vägbommar	Linjär	10	2030
Säkerhetsdörrar	Linjär	30	2051
<i>Anslutningsavgifter</i>			
Bredbandsanslutning	Linjär	10	färdigavskriven
<i>Installationer</i>			
IMD (Individuell mätning och debitering av el)	Linjär	10	2031
Laddstolpar	Linjär	10	2034

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Årsavgifter, bostäder	5 860 047	5 587 084
Hyror, lokaler	23 010	22 464
Hyror, garage	6 000	6 000
Hyror, p-platser	245 986	238 185
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 060	-1 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-12 873	-9 421
Bränsleavgifter, bostäder	432	432
Elavgifter	379 516	213 852
Summa nettoomsättning	6 501 058	6 056 796

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Övriga lokalintäkter	4 900	5 250
Övriga ersättningar	25 619	16 248
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-8	0
Erhållna statliga bidrag	0	118 229
Övriga rörelseintäkter	38 150	17 221
Summa övriga rörelseintäkter	68 661	156 948

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-327 394	-613 090
Reparationer	-294 886	-192 688
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-151 840	-157 091
Vägavgifter	-57 960	-38 640
Försäkringspremier	-151 986	-131 279
Kabel- och digital-TV	-250 092	-250 157
Återbäring från Riksbyggen	1 200	10 700
Serviceavtal	-28 433	-21 576
Obligatoriska besiktningar	-35 435	-33 641
Snö- och halkbekämpning	-143 776	-122 272
Drift och förbrukning, övrigt	-688	0
Förbrukningsinventarier	-6 956	-5 904
Vatten	-176 486	-208 224
Fastighetsel	-441 409	-569 660
Uppvärmning	-940 637	-830 379
Sophantering och återvinning	-129 374	-123 668
Förvaltningsarvode drift	-67 636	-23 282
Summa driftskostnader	-3 203 788	-3 310 852

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 124 495	-1 055 168
IT-kostnader	-11 985	-12 034
Arvode, yrkesrevisorer	-24 850	-24 900
Övriga förvaltningskostnader	-7 727	-21 308
Kreditupplysningar	-1 560	-367
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-23 798	-15 603
Representation	-589	0
Kontorsmateriel	-28 039	0
Telefon och porto	-8 978	-8 596
Medlems- och föreningsavgifter	-6 900	-6 900
Bankkostnader	-3 905	-2 288
Summa övriga externa kostnader	-1 242 826	-1 147 163

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-76 050	-46 395
Sammanträdesarvoden	-40 500	-35 625
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 125	-6 500
Övriga kostnadsersättningar	-90	0
Sociala kostnader	-30 594	-21 160
Summa personalkostnader	-154 359	-109 680

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	-43 050	-43 050
Avskrivningar tillkommande utgifter	-578 840	-578 840
Avskrivning Installationer	-46 933	-42 538
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-668 823	-664 428

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	0	10 950
Ränteintäkter från likviditetsplacering	118 123	51 295
Andelsutdelning	0	3680
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	48
Övriga ränteintäkter	2 860	300
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	120 983	66 273

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-515 338	-445 237
Övriga räntekostnader	192	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-515 146	-445 237

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	6 967 000	6 967 000
Mark	200 000	200 000
Anslutningsavgifter	220 678	220 678
Standardförbättringar	12 157 063	12 157 063
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	19 544 741	19 544 741

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-5 115 701	-5 072 649
Anslutningsavgifter	-220 678	-220 678
Standardförbättringar	-8 525 243	-7 946 404
	-13 861 621	-13 239 731

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-43 050	-43 050
Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	0
Årets avskrivning standardförbättringar	-578 840	-578 840
	-621 890	-621 890

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-14 483 512	-13 861 621
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

Byggnader	1 808 248	1 851 300
Mark	200 000	200 000
Anslutningsavgifter	0	0
Standardförbättringar	3 052 980	3 631 819

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	28 319	28 319
Installationer	425 375	425 375
	453 694	453 694
Årets anskaffningar		
Installationer, moms IMD	-85 075	0
Installationer, laddstolpar	172 038	
	86 963	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	540 657	453 694
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-28 319	-28 319
Installationer	-126 581	-84 043
	-154 900	-112 362
Årets avskrivningar		
Installationer	-46 933	-42 537
	0	0
	-46 933	-42 537
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-201 833	-154 900
Restvärde enligt plan vid årets slut	338 823	298 794
Varav		
Installationer	338 823	298 794

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Laddstolpar	0	68 815
Värmegivare	155 250	0
Vid årets slut	155 250	68 815

Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav

	2024-06-30	2023-06-30
368 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	184 000	184 000
Summa långfristiga värdepappersinnehav	184 000	184 000

Not 14 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Skattefordringar	0	21 557
Skattekonto	37 490	152 667
Summa övriga fordringar	37 490	174 224

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	68 438	35 648
Förutbetalda försäkringspremier	82 587	69 399
Förutbetalt förvaltningsarvode	288 883	269 691
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 841	20 841
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	5 430
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	104 999	83 810
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	565 749	484 819

Not 16 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel	3 972 161	3 388 102
Transaktionskonto	1 188 275	1 485 099
Summa kassa och bank	5 160 436	4 873 201

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	26 024 355	27 517 343
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-996 368	-579 368
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 914 000	-4 244 620
Långfristig skuld vid årets slut	22 113 987	22 693 355

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2024-04-30	496 620	496 620	0
STADSHYPOTEK	4,42%	2024-09-30	3 748 000	417 000	3 331 000
STADSHYPOTEK	1,21%	2025-09-01	1 825 504	43 208	1 782 296
STADSHYPOTEK	1,09%	2025-12-01	6 250 000	0	6 250 000
STADSHYPOTEK	3,77%	2026-03-30	6 170 000	320 000	5 850 000
STADSHYPOTEK	0,89%	2026-09-01	1 547 509	58 212	1 489 297
STADSHYPOTEK	1,20%	2026-12-01	1 229 710	157 948	1 071 762
STADSHYPOTEK	1,45%	2027-01-30	6 250 000	0	6 250 000
Summa			27 517 343	1 492 988	26 024 355

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 996 368 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristig skulden förfaller 22 113 987 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbanken lån om 2 914 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 18 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	29 219	41 319
Skuld för moms	-6 607	0
Övrig skulder	5 509	0
Summa övriga skulder	28 121	41 319

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna sociala avgifter	24 000	23 000
Upplupna räntekostnader	17 130	18 336
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	8 675	0
Upplupna elkostnader	40 091	45 653
Upplupna värmekostnader	36 435	36 556
Upplupna kostnader för renhållning	3 148	4 518
Upplupna revisionsarvoden	24 000	22 900
Upplupna styrelsearvoden	76 500	71 700
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	31 908
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	523 646	526 921
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	753 625	781 492

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar	34 975 000	34 975 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Styrelsens underskrifter

Norrköping 19/10-24

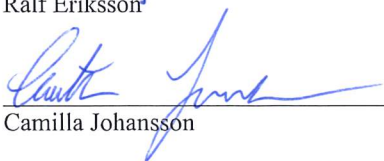
Ort och datum



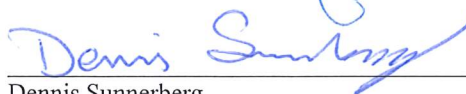
Ralf Eriksson



Anders Holmberg



Camilla Johansson



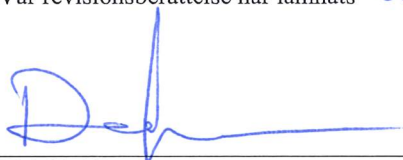
Dennis Sunnerberg



Johannes Sköld

Vår revisionsberättelse har lämnats

2024-10-15



KPMG AB
Daniel Önell
Auktoriserad revisor



Ingall Matsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB Brf Äbyhus nr 1, org. nr 725000-3527

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för RB Brf Äbyhus nr 1 för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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 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. 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 RB Brf Åbyhus nr 1 för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 15 oktober 2024

KPMG AB



Daniel Önell

Auktoriserad revisor



Ingalill Matsson

Förtroendevald revisor