

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Svärtingehus nr 2
Org nr: 716402-8792



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Svärtingehus nr 2
upprättar årsredovisning för
räkensårsåret
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 år p.g.a. lägre underhållskostnader. Dessutom har återföring av tidigare nedskrivning av byggnadernas värde gjorts. Denna innebär en resultatökning om 7 158 tkr.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 320 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 6 774 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Svärtinge 65:1 i Norrköpings Kommun. På fastigheterna finns byggnader med 29 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastighetens adress är Stugvägen 4-12 i Svärtinge.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
4	8	17	29

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
29	10

Total bostadsarea 2 881 m²

Årets taxeringsvärde	32 079 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	29 770 000 kr

Riksbyggens kontor i Norrköping 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.

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 86 tkr och planerat underhåll för 1 391 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast under våren 2024 och visar på ett underhållsbehov om 5 832 tkr för de närmsta nio åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 660 tkr.

Under året har nedan underhåll utförts:

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fasadmålning	2011	1 755 tkr
Byte belysning, låscylindrar och tre dörrar	2014	186 tkr
Renovering soprum	2017	26 tkr
Byte plank, fönsterspröjs mm	2017	486 tkr
Uteplats	2017	72 tkr
Värmepump	2019	65 tkr
Trapphus byte panel samt målning	2018	94 tkr
Byte bastuaggregat	2018	14 tkr
Byte radiatorventiler och termostathuvuden	2018	154 tkr
Tilläggsisolering vindar	2018	227 tkr
Ny ytterdörr	2019	25 tkr
Markytor	2019	2 tkr
Brandskyddsåtgärder vindar	2021	1 052 tkr
Balkonger och loftgångar	2021	701 tkr
Byte värmepumpar	2022	202 tkr
Balkonger och loftgångar	2022	197 tkr
Skärmtak	2022	95 tkr
Dörrbyte 1 lgh	2022	34 tkr
Lekplats	2022	266 tkr

Tidigare utfört underhåll forts

Byte ventilationsaggregat	2023	1 995 tkr
Byte värmepumpar	2023	523 tkr

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte värmepumpar	669 250
Renovering garage	721 478

Planerat underhåll	År
Byte entrédörrar	2025
Byte glödljusarmaturer vid entrédörrar	2025
Byte varmvattenberedare	2025
Byte Dörrar (förråd)	2025
Planteringsytor	2025
Byte av värmepumpar	2025

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Charlotte Wiberg	Ordförande	2025
Hillevi Möller	Sekreterare	2025
Jonas Manell	Vice ordförande	2026
Roger Lindström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lena Andersson	Suppleant	2025
Marie Ekelund	Suppleant	2025
Catarina Zahr	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG AB	Auktoriserad revisor
Lena Andersson	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulf Björkstrand	

Valberedning

Martin Edman
Michael Berndt (sammankallande)

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 7 158 tkr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 41 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 39 personer. Förutom dessa personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav

Föreningens årsavgift ändrades senast 2024-01-01 då den höjdes med 5,3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,5 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 824 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 6 st.)

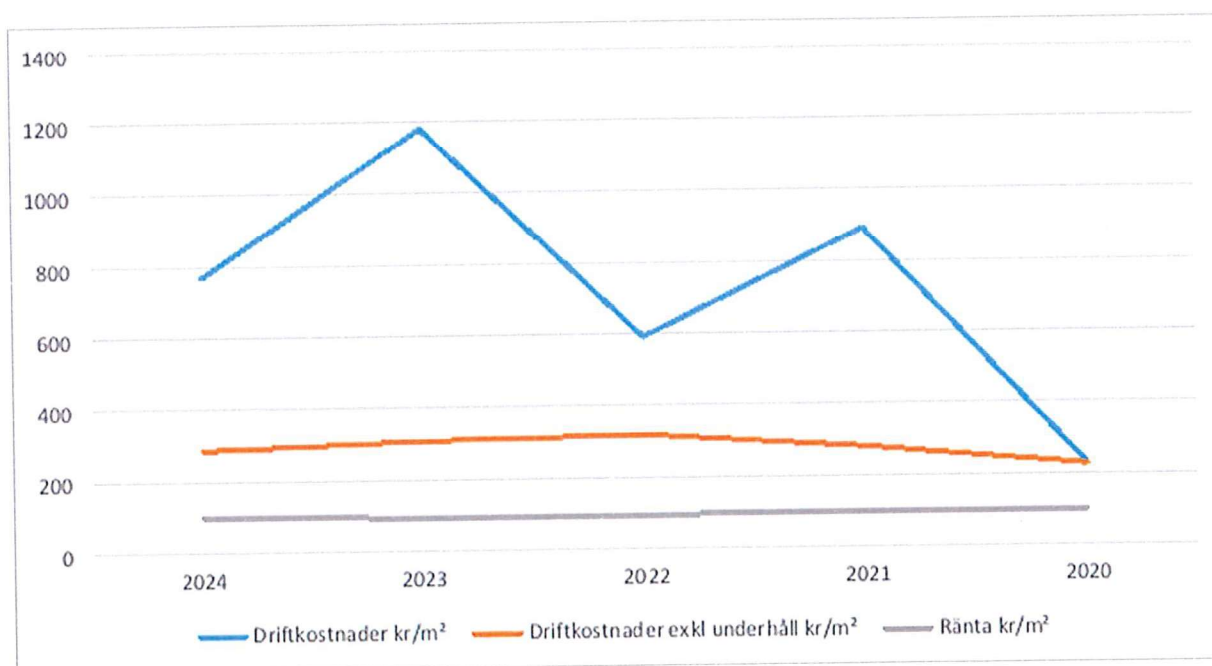
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 497	2 374	2 255	2 220	2 181
Resultat efter finansiella poster*	6 454	-1 939	-414	-1 188	679
Resultat exkl avskrivningar	6 774	-1 618	-96	-871	996
Soliditet %*	53	35	38	39	42
Likviditet %	176	72	129	714	237
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	99	99	98	99
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	858	816	775	762	749
Driftkostnader kr/kvm	767	1 179	591	887	224
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	284	305	315	279	224
Energikostnad kr/kvm*	48	52	52	48	44
Underhållsfond kr/kvm	74	328	921	983	1 394
Sparande kr/kvm*	350	312	243	306	346
Ränta kr/kvm	97	90	92	94	96
Skuldsättning kr/kvm*	3 666	3 777	4 236	4 347	4 458
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 666	3 777	4 236	4 347	4 458
Räntekänslighet %*	4,3	4,6	5,5	5,7	5,9

* 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	4 049 999	943 799	2 954 794	-1 938 549
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 938 549	1 938 549
Reservering underhållsfond		660 000	-660 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 390 728	1 390 728	
Årets resultat				6 454 380
Vid årets slut	4 049 999	213 071	1 746 973	6 454 380

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 016 245
Årets resultat	6 454 380
Årets fondreservering enligt stadgarna	-660 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 390 728
Summa	8 201 353

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

8 201 353

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	2 496 586	2 374 194
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 149	7 745
Summa rörelseintäkter		2 499 735	2 381 939
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 210 006	-3 396 379
Övriga externa kostnader	Not 5	-325 703	-291 124
Personalkostnader	Not 6	-105 584	-124 530
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	6 838 159	-320 059
Summa rörelsekostnader		4 196 866	-4 132 093
Rörelseresultat		6 696 600	-1 750 153
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	38 774	72 167
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-280 994	-260 563
Summa finansiella poster		-242 220	-188 396
Resultat efter finansiella poster		6 454 380	-1 938 549
Resultat före skatt		6 454 380	-1 938 549
Årets resultat		6 454 380	-1 938 549

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	22 177 356	15 336 214
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	38 323	41 306
Summa materiella anläggningstillgångar		22 215 679	15 377 520
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	44 000	44 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		44 000	44 000
Summa anläggningstillgångar		22 259 679	15 421 520
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	-1 100	0
Övriga fordringar	Not 14	848	230
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	152 967	16 182
Summa kortfristiga fordringar		152 715	16 412
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	910 066	1 892 730
Summa kassa och bank		910 066	1 892 730
Summa omsättningstillgångar		1 062 781	1 909 142
Summa tillgångar		23 322 460	17 330 661

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 049 999	4 049 999
Fond för yttre underhåll		213 071	943 799
Summa bundet eget kapital		4 263 070	4 993 798
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 746 973	2 954 794
Årets resultat		6 454 380	-1 938 549
Summa fritt eget kapital		8 201 353	1 016 245
Summa eget kapital		12 464 423	6 010 043
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	10 252 568	8 677 004
Summa långfristiga skulder		3 019 968	8 677 004
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	308 236	2 204 636
Leverantörsskulder		-8 726	0
Skatteskulder		15 830	34 578
Övriga skulder	Not 18	56 709	54 382
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	233 419	350 018
Summa kortfristiga skulder		7 838 069	2 643 614
Summa eget kapital och skulder		23 322 460	17 330 661

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	6 696 600	-1 750 153
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	320 059	320 059
Nedskrivningar	-7 158 218	0
	-141 559	-1 430 094
Erhållen ränta	38 774	72 167
Erlagd ränta	-267 923	-258 459
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-370 708	-1 616 386
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-136 303	113 167
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-154 816	-64 962
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-661 827	-1 568 180
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-320 836	-1 320 836
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-320 836	-1 320 836
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-982 663	-2 889 016
Likvida medel vid årets början	1 892 730	4 781 746
Likvida medel vid årets slut	910 066	1 892 730
Kassa och Bank BR	910 066	1 892 730

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.

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	83	2073
<i>Standardförbättringar</i>			
Tilläggsisolering vindar	Linjär	10	2027
<i>Installationer</i>			
Laddstolpar	Linjär	15	2037

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	2 373 924	2 254 392
Hyrer, p-platser	10 800	12 000
Kabel-tv-avgifter	97 092	97 092
Övriga ersättningar	14 782	10 723
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-12	-13
Summa nettoomsättning	2 496 586	2 374 194

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Återvunna fordringar	835	585
Erhållna statliga bidrag	0	6 874
Övriga rörelseintäkter	2 314	286
Summa övriga rörelseintäkter	3 149	7 745

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-1 390 728	-2 518 375
Reparationer	-86 464	-136 259
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-240 593	-223 275
Vägavgifter	-13 920	-13 920
Försäkringspremier	-62 373	-52 340
Kabel- och digital-TV	-97 091	-89 001
Återbäring från Riksbyggen	400	2 600
Serviceavtal	-245	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-1 244	-2 695
Snö- och halkbekämpning	-54 562	-58 793
Statuskontroll	0	-41 688
Förbrukningsinventarier	-12 089	-25 625
Fordons- och maskinkostnader	-1 195	0
Vatten	-87 939	-99 962
Fastighetsel	-48 952	-49 855
Sophantering och återvinning	-101 797	-81 085
Förvaltningsarvode drift	-11 216	-6 107
Summa driftskostnader	-2 210 006	-3 396 379

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-252 484	-230 248
Arvode, yrkesrevisorer	-21 875	-26 625
Övriga förvaltningskostnader	-30 984	-17 939
Kreditupplysningar	-190	-27
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 478	-12 033
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-77
Medlems- och föreningsavgifter	-2 175	-2 175
Bankkostnader	-2 518	-2 000
Summa övriga externa kostnader	-325 703	-291 124

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-27 000	-27 000
Sammanträdesarvoden	-52 000	-62 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 600	-6 300
Övriga kostnadsersättningar	0	-100
Sociala kostnader	-24 984	-28 730
Summa personalkostnader	-105 584	-124 530

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	7 158 218	0
Avskrivning Byggnader	-294 352	-294 352
Avskrivningar Standardförbättringar	-22 725	-22 725
Avskrivning Installationer	-2 983	-2 983
Summa av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6 838 159	-320 059

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	415
Ränteintäkter från likviditetsplacering	36 883	69 472
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	817	685
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	819	887
Utdelning andelar Intresseföreningen	0	880
Övriga ränteintäkter	255	-173
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	38 774	72 167

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-279 439	-260 563
Övriga räntekostnader	-1 555	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-280 994	-260 563

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	29 142 300	29 142 300
Mark	535 000	535 000
Tilläggsisolering vindar	227 250	227 250
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	29 904 550	29 904 550

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-6 251 165	-5 956 813
Tilläggsisolering vindar	-136 350	-113 625
	-6 387 515	-6 070 438

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-294 352	-294 352
Årets avskrivning tilläggsisolering vindar	-22 725	-22 725
Återföring ackumulerade avskrivningar nedskrivning	-863 527	0
	-1 180 604	-317 077

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut
Ackumulerade upp- och nedskrivningar

Ingående nedskrivningar	-8 180 821	-8 180 821
Under året återförda nedskrivningar	8 180 821	0
	0	-8 180 821

Restvärde enligt plan vid årets slut

22 177 356	15 336 214
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	21 574 181	14 710 314
Mark	535 000	535 000
Tilläggsisolering vindar	68 175	90 900

Taxeringsvärden

Småhus	32 079 000	29 770 000
--------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	32 079 000	29 770 000
<i>varav byggnader</i>	<i>20 740 000</i>	<i>20 490 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 339 000</i>	<i>9 280 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	44 736	44 736
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	44 736	44 736
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Laddstolpar	-3 430	-447
	-3 430	-447
Årets avskrivningar		
Laddstolpar	-2 983	-2 983
	-2 983	-2 983
Ackumulerade avskrivningar		
Laddstolpar	-6 412	-3 430
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 412	-3 430
Restvärde enligt plan vid årets slut	38 323	41 306
Varav		
Laddstolpar	38 323	41 306

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
88 andelar á 500 kr I Intresseföreningen	44 000	44 000
Summa långfristiga värdepappersinnehav	44 000	44 000

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar	-1 100	0
Summa Kundfordringar	- 1 100	0

Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	848	230
Summa övriga fordringar	848	230

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	69 858	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	65 701	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 183	16 182
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 225	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	152 967	16 182

Not 16 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	722 582	1 485 700
Transaktionskonto	187 484	407 030
Summa kassa och bank	910 066	1 892 730

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	10 560 804	10 881 640
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-308 236	-320 836
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-1 883 800
Långfristig skuld vid årets slut	10 252 568	8 677 004

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,32%	2025-03-30	7 232 600	0	7 232 600
STADSHYPOTEK	4,50%	2026-10-30	1 765 240	230 436	1 534 804
STADSHYPOTEK	2,95%	2027-10-30	163 800	50 400	113 400
STADSHYPOTEK	2,95%	2027-10-30	1 720 000	40 000	1 680 000
Summa			10 881 640	320 836	10 560 804

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 308 236 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Inga lån förfaller senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	382	382
Skuld sociala avgifter och skatter	56 327	54 000
Summa övriga skulder	56 709	54 382

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	56 344	43 273
Upplupna elkostnader	5 093	12 796
Upplupna vattenavgifter	0	10 027
Upplupna kostnader för renhållning	2 775	9 533
Upplupna revisionsarvoden	22 000	22 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	71 647
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	147 207	180 742
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	233 419	350 018

Not 19 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	25 598 000	25 598 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Charlotte Wiberg

Hillevi Möller

Jonas Manell

Roger Lindström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-

KPMG AB
Daniel Önell
Auktoriserad revisor

Lena Andersson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557543178783

Dokument

RB Brf Svärtingehus nr 2 ÅR 2024

Huvuddokument

23 sidor

Startades 2025-04-01 17:22:14 CEST (+0200) av Catarina

Zahr (CZ)

Färdigställt 2025-04-11 15:15:48 CEST (+0200)

Initierare

Catarina Zahr (CZ)

Riksbyggen

catarina.zahr@riksbyggen.se

Signerare

Charlotte Wiberg (CW)

charlotte.wiberg@afry.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHARLOTTE WIBERG"

Signerade 2025-04-02 12:08:02 CEST (+0200)

Hillevi Möller (HM)

hillevi_4@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hillevi Haraldsdotter Möller"

Signerade 2025-04-01 19:40:59 CEST (+0200)

Jonas Manell (JM)

jonas@manell.net



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JONAS MANELL"

Signerade 2025-04-08 11:50:32 CEST (+0200)

Roger Lindström (RL)

roger.e.lindstrom@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROGER LINDSTRÖM"

Signerade 2025-04-01 17:36:29 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557543178783

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



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Daniel Kenneth Önell"
Signerade 2025-04-08 11:58:35 CEST (+0200)*

Lena Andersson (LA)
lena7.andersson@norrkoping.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LENA ANDERSSON"
Signerade 2025-04-11 15:15:48 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 Rb Brf Svärtingehus nr 2 , org. nr 716402-8792

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Rb Brf Svärtingehus nr 2 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 oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska be- slut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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.

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.

- 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.

Penneo dokumentnyckel: Cj6TY-KK3FO-SABZA-L1ICW-OETOS-6J5L7

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 Svärtingehus nr 2 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 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 försumelse 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.

I linköping det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Daniel Önell
Auktoriserad revisor

Lena Andersson
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: 195.84.xxx.xxx

2025-04-08 10:00:09 UTC



LENA ANDERSSON

Undertecknare

Serienummer: 1187d6079e0738[...]bd25ee3fb3b05

IP: 78.72.xxx.xxx

2025-04-16 09:14:09 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.