

Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Norrköpingshus nr 3
Org nr: 725000-3667



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Norrköpingshus
nr 3 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 lägre än föregående år främst p.g.a. högre underhålls- och räntekostnader.

Föreningens likviditet är likt föregående år 63%.

I resultatet ingår avskrivningar med 167 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -54 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 59 m², vilket motsvarar 4% av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lavendeln 3 i Norrköpings kommun. På fastigheten finns byggnader med 19 lägenheter samt 3 uthyrningslokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1947. Fastighetens adress är Taborsbergsvägen 13-15 i Norrköping.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Gallagher.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	6
3 rum och kök	7

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	3
Antal garage	3
Antal p-platser	5

Total bostadsarea 1 079 m²

Total lokalarea 465 m²

Årets taxeringsvärde 14 042 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 14 042 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Klas Svensson	21
Bihorac Semiha	59
Ak Comet Gym	350

Intäkter från lokalhyror utgör ca 14,74 % av föreningens nettoomsättning.

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.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Fastighetsförvaltning	Riksbyggen
Kabel TV	Telenor AB

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 54 tkr och planerat underhåll för 357 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 2 699 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 270 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 105 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stamreovering	2010
Undercentral	2016
Målning plåttak	2016
Armaturer utvändigt	2016
Markytor	2016
Ventilation	2017
Takbyte	2017
Torktumlare	2020

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Skåp i miljörum	2 221
Bredbandsuttag	4 021
Fönster	334 962
Asfaltering	16 051

Planerat underhåll

	År	Budgeterad kostnad
Målning	2024	112 tkr
Garageport	2024	1 tkr
Termostatventiler byte	2024	115 tkr
Lysrörsarmaturer	2024	42 tkr
Kompaktlysrörsarmaturer	2024	17 tkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonas Lengmark	Ordförande	2024
George Ilestad	Vice ordförande	2024
Elisabeth Eriksson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Albin Karlsson	Suppleant	2024
Camilla Thulin	Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG AB	Auktoriserad revisor
Ann-Louise Oander	Förtroendevald revisor

Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Antonio Ilestad	2024
Sharbel Douric	2024

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 27 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-07-01 då den höjdes med 15 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2% från och med 2024-07-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 1 085 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.

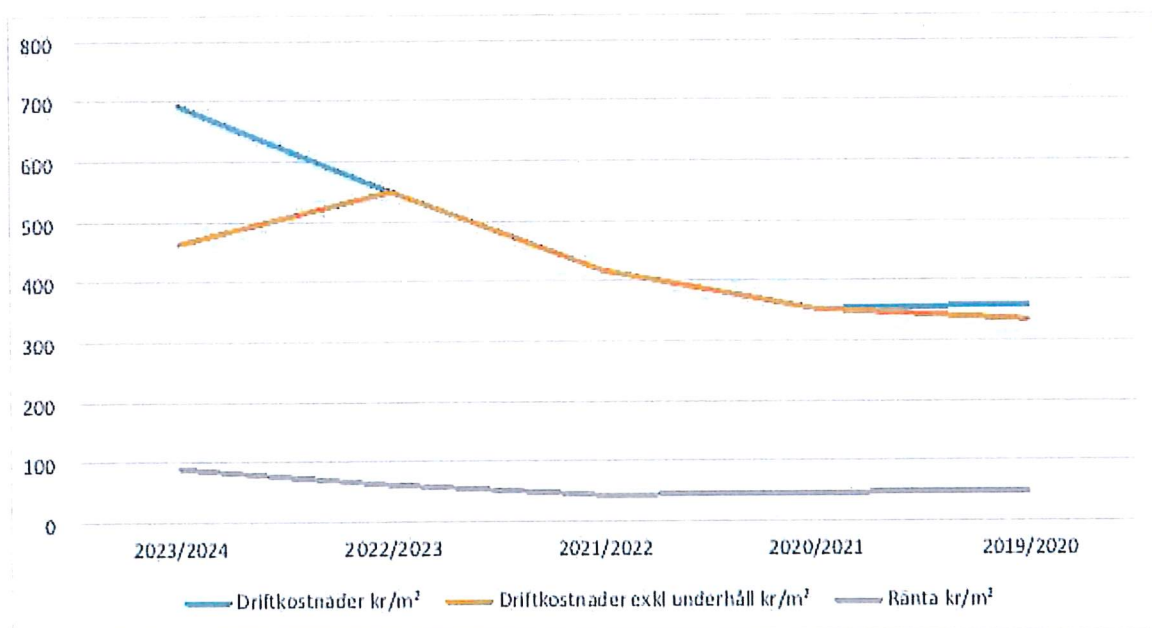
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret inga överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning*	1 409	1 242	1 217	1 229	1 202
Resultat efter finansiella poster*	-221	-43	110	290	164
Balansomslutning	6 733	7 033	7 266	7 373	7 204
Soliditet %*	12	15	15	13	10
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	368	474	545	433	354
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	63	63	82	137	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	83	78	84	80	84
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 123	979	980	980	938
Driftkostnader kr/kvm	693	547	416	353	357
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	461	547	416	353	333
Energikostnad kr/kvm*	277	262	229	221	232
Underhållsfond kr/kvm	553	716	635	506	392
Sparande kr/kvm*	196	80	179	296	238
Ränta kr/kvm	89	62	43	46	49
Skuldsättning kr/kvm*	3 629	3 729	3 835	3 942	4 049
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 193	5 336	5 488	5 641	5 793
Räntekänslighet %*	4,6	5,4	5,6	5,8	6,2

* 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.

Upplysning om förlust:

Föreningen redovisar för verksamhetsåret ett negativt resultat främst på grund av högre underhållskostnader och ökade räntekostnader. Föreningens långsiktiga sparande ligger dock i nivå med gällande underhållsplan.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	26 250	1 105 911	-37 912	-42 534
Disposition enl. årsstämmobeslut			-42 534	42 534
Reservering underhållsfond		105 000	-105 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-357 256	357 256	
Årets resultat				-221 015
Vid årets slut	26 250	853 655	-171 811	-221 015

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-80 445
Årets resultat	-221 015
Årets fondreservering enligt stadgarna	-105 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	357 256
Summa	-49 203

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 49 203**

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	1 409 114	1 242 224
Övriga rörelseintäkter	Not 3	53 854	104 221
Summa rörelseintäkter		1 462 968	1 346 445
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 069 346	-844 108
Övriga externa kostnader	Not 5	-299 964	-269 421
Personalkostnader	Not 6	-45 863	-35 748
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-166 652	-166 652
Summa rörelsekostnader		-1 581 824	-1 315 928
Rörelseresultat		-118 856	30 518
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	570
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	35 318	21 847
Räntekostnader och liknande resultatposter		-137 477	-95 468
Summa finansiella poster		-102 159	-73 051
Resultat efter finansiella poster		-221 015	-42 534
Resultat före skatt		-221 015	-42 534
Årets resultat		-221 015	-42 534

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	4 754 839	4 901 106
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	244 620	265 005
Summa materiella anläggningstillgångar		4 999 459	5 166 111
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	28 500	28 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		28 500	28 500
Summa anläggningstillgångar		5 027 959	5 194 611
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		11 412	11 412
Övriga fordringar		25 140	9 926
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	117 496	106 031
Summa kortfristiga fordringar		154 048	127 369
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 551 263	1 710 850
Summa kassa och bank		1 551 263	1 710 850
Summa omsättningstillgångar		1 705 311	1 838 219
Summa tillgångar		6 733 270	7 032 829

Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 250	26 250
Fond för yttre underhåll		853 655	1 105 911
Summa bundet eget kapital		879 905	1 132 161
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		171 811	-37 911
Årets resultat		-221 015	-42 534
Summa fritt eget kapital		-49 203	-80 445
Summa eget kapital		830 701	1 051 716
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	3 189 854	3 065 604
Summa långfristiga skulder		3 189 854	3 065 604
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	2 413 746	2 692 168
Leverantörsskulder		102 736	11 184
Skatteskulder		816	37
Övriga skulder	Not 15	8 844	7 784
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	186 572	204 337
Summa kortfristiga skulder		2 712 715	2 915 510
Summa eget kapital och skulder		6 733 270	7 032 829

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-118 856	30 518
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	166 652	166 652
	47 796	197 169
Erhållen ränta	27 689	12 150
Erlagd ränta	-139 148	-95 517
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-19 050	-12 894
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	77 298	-26 017
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-5 415	74 892
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-154 172	-164 172
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-154 172	-164 172
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-159 587	-89 280
Likvida medel vid årets början	1 710 850	1 800 130
Likvida medel vid årets slut	1 551 263	1 710 850
Kassa och Bank BR	1 551 263	1 710 850

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.

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	100	2047
<i>Standardförbättringar</i>			
Stambyte	Linjär	50	2059
Ombyggnad nya lägenheter	Linjär	40	2043
<i>Installationer</i>			
Ventilation	Linjär	20	2036

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	1 170 240	1 017 588
Hyror, lokaler	207 654	193 494
Hyror, garage	8 472	8 472
Hyror, p-platser	8 612	8 612
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-78
Bränsleavgifter, bostäder	2 052	2 052
Debiterad fastighetsskatt-	12 084	12 084
Summa nettoomsättning	1 409 114	1 242 224

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kabel-tv-avgifter	39 600	36 960
Övriga ersättningar	525	5 220
Övriga sidointäkter	3 267	3 463
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	2
Återvunna fordringar	0	350
Erhållna statliga bidrag	10 406	0
Övriga rörelseintäkter	60	120
Försäkringsersättningar	0	58 106
Summa övriga rörelseintäkter	53 854	104 221

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Underhåll	-357 256	0
Reparationer	-54 286	-224 353
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-38 260	-37 310
Försäkringspremier	-26 774	-23 036
Kabel- och digital-TV	-100 604	-90 542
Återbäring från Riksbyggen	300	2 700
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-1 611
Obligatoriska besiktningar	0	-9 979
Snö- och halkbekämpning	-36 097	-36 376
Förbrukningsinventarier	-5 310	-1 002
Vatten	-69 121	-65 816
Fastighetsel	-54 312	-63 569
Uppvärmning	-303 906	-274 396
Sophantering och återvinning	-23 720	-18 816
Summa driftskostnader	-1 069 346	-844 108

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Förvaltningsarvode administration	-250 897	-234 909
IT-kostnader	-1 799	-1 969
Arvode, yrkesrevisorer	-23 832	-21 971
Övriga förvaltningskostnader	-13 825	-1 925
Kreditupplysningar	-214	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-573	-5 261
Kontorsmateriel	-3 662	0
Medlems- och föreningsavgifter	-1 425	-1 425
Bankkostnader	-2 653	-1 847
Övriga externa kostnader	-1 083	-114
Summa övriga externa kostnader	-299 964	-269 421

Not 6 Personalkostnader

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Styrelsearvoden	-17 930	-16 000
Sammanträdesarvoden	-16 060	-10 220
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-2 700
Sociala kostnader	-10 373	-6 828
Summa personalkostnader	-45 863	-35 748

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Avskrivning Byggnader	-63 934	-63 934
Avskrivningar tillkommande utgifter	-82 333	-82 333
Avskrivning Installationer	-20 385	-20 385
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-166 652	-166 652

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	-9 596	21 760
Ränteintäkter från likviditetsplacering	44 455	0
Övriga ränteintäkter	459	87
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	35 318	21 847

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Byggnader	3 351 200	3 351 200
Mark	837 800	837 800
Tillkommande utgifter	3 809 778	3 809 778
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	7 998 778	7 998 778
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 816 322	-1 752 388
Tillkommande utgifter	-1 281 350	-1 199 018
	-3 097 672	-2 951 406
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-63 934	-63 934
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-82 333	-82 333
	-146 267	-146 266
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 243 939	-3 097 672
Restvärde enligt plan vid årets slut	4 754 839	4 901 106
Varav		
Byggnader	1 470 944	1 534 878
Mark	837 800	837 800
Tillkommande utgifter	2 446 095	2 528 428
Taxeringsvärden		
Bostäder	13 313 000	13 313 000
Lokaler	729 000	729 000
Totalt taxeringsvärde	14 042 000	14 042 000
<i>varav byggnader</i>	<i>9 366 000</i>	<i>9 366 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 676 000</i>	<i>4 676 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början		
Installationer	407 700	407 700
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	407 700	407 700
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-142 695	-122 310
	-142 695	-122 310
Årets avskrivningar		
Installationer	-20 385	-20 385
	-20 385	-20 385
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-163 080	-142 695
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-163 080	-142 695
Restvärde enligt plan vid årets slut	244 620	265 005
Varav		
Installationer	244 620	265 005

Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

	2024-06-30	2023-06-30
57 st Garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggen Intresseförening	28 500	28 500
Summa långfristiga värdepappersinnehav	28 500	28 500

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna ränteintäkter	17 896	10 266
Förutbetalda försäkringspremier	14 604	12 170
Förutbetalt förvaltningsarvode	63 931	61 517
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 322	19 510
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	396
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 743	2 171
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	117 496	106 031

Not 13 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Bankmedel	1 038 503	1 011 943
Transaktionskonto	512 760	698 907
Summa kassa och bank	1 551 263	1 710 850

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-06-30	2023-06-30
Inteckningslån	5 603 600	5 757 772
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 249 574	-2 527 996
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-164 172	-164 172
Långfristig skuld vid årets slut	3 189 854	3 065 604

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,88%	2024-09-30	645 634	30 000	615 634
SWEDBANK	1,04%	2024-08-23	1 733 940	30 000	1 703 940
STADSHYPOTEK	1,05%	2025-09-30	131 664	16 000	115 664
STADSHYPOTEK	4,07%	2025-09-30	1 270 000	24 000	1 246 000
STADSHYPOTEK	4,37%	2026-10-30	169 034	4 172	164 862
STADSHYPOTEK	4,37%	2026-10-30	840 000	40 000	800 000
STADSHYPOTEK	3,62%	2027-03-30	967 500	10 000	957 500
Summa			5 757 772	154 172	5 603 600

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 164 172 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 189 854 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 Stadshypotek lån om 575 634 kr och Swedbank lån om 1 673 940 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 15 Övriga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	6 575	6 575
Skuld för moms	1 084	1 208
Skuld sociala avgifter och skatter	1 185	0
Summa övriga skulder	8 844	7 784

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

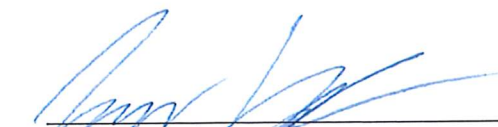
	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna sociala avgifter	5 027	5 027
Upplupna räntekostnader	0	1 671
Upplupna elkostnader	4 426	5 031
Upplupna värmekostnader	12 966	25 505
Upplupna revisionsarvoden	22 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	16 000	16 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 049	9 273
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	123 104	121 830
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	186 572	204 337

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	7 076 000	7 076 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Styrelsens underskrifter

Norrköping 15/10-24
Ort och datum


Jonas Längmark

Elisabeth Eriksson


George Ilestad

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-10-29


KPMG AB
Daniel Önell


Ann-Louise Oander
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Norrköpingshus nr 3, org. nr 725000-3667

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Norrköpingshus nr 3 för räkenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka 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 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 Riksbyggen Brf Norrköpingshus nr 3 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.

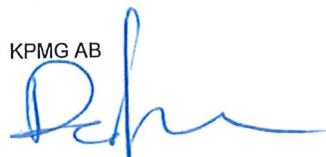
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 29 oktober 2024

KPMG AB



Daniel Önell
Auktoriserad revisor



Ann-Louise Oander
Förtroendevald revisor