

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Torstorp 1:76
Org nr: 716425-9371

2024-01-01 – 2024-12-31



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Torstorp 1:76 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-06-16. Nuvarande stadgar registrerades 2018-09-19.

Föreningen har sitt säte i Finspång kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år vilket beror främst på mindre underhålls och reparations kostnader..

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

I resultatet ingår avskrivningar med 322 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 166 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Risinge-Torstorp 1:76 i Finspångs kommun med därpå uppförda byggnader med 22 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1991. Under 2009 har en tillbyggnad till förskolan uppförts. Fastighetens adress är Torstorpsvägen 39, 41 och 43 i Finspång.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Gallagher.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
3 rum och kök	4
4 rum och kök	18

Total tomtarea 6 400 m²

Total bostadsarea 2 372 m²

Total lokalarea 745 m²

Årets taxeringsvärde	22 750 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	21 954 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 29,81 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Finspång. 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	Fastighetsförvaltning
Telia Sverige AB	Kabel- och digital-TV
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 470 tkr och planerat underhåll för 559 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens aktuella underhållsplan uppdaterades senast i november 2024 och visar på ett underhållsbehov på 7 057 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 551 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fasadmålning	2011	1 253 tkr
Garagemålning	2012	138 tkr
Takrenovering gruppbostad	2013	875 tkr
Installationer	2014	36 tkr
Huskropp utvändigt	2014	37 tkr
Installation av vattenavrinning och elradiator	2015	144 tkr
Rivning och montering av kök (Mogård)	2015	177 tkr
Luckbyte och byte av spishällar i kök (Mogård)	2016	213 tkr
Asfaltering	2016	113 tkr
Byte Minimaster	2017	91 tkr
Golvvärme förskolan	2017	64 tkr
Tvättning tak	2018	214 tkr
Golv Mogård, kyl & spis Skorpna	2019	212 tkr
Byte Minimasteraggregat, aggregat för golvvärme	2019	1 769 tkr
Lokaler, tvättmaskin och torktumlare	2020	14 tkr
Renovering garagetak	2020	34 tkr
Bostäder, golvläggning	2021	152 tkr
Byte av 18 st armaturer	2021	102 tkr
Varmvattenberedare och vattenutkastare	2022	509 tkr
Statuskontroll	2023	30 tkr
Tvättmaskin	2023	47 tkr
Stuprör & vindskivor	2023	236 tkr
Ventilationsaggregat	2023	266 tkr
Lekplats	2023	275 tkr

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Renovering förskola	525 000
Inköp tvättmaskiner	18 527
Lekplats	15 000

Planerat underhåll	År	Kommentar
Enligt underhållsplan	2025	Budgeterad kostnad 504 464 kr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Stefan Eliasson	Ordförande	2025
Lisa Aro	Sekreterare	2025
Kent Wiklund	Ledamot	2026
Ellen Carmstedt	Ledamot	2026
Tobias Nordström	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mairi Stelzl	Suppleant	2025
Per Karlsson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	
Christine Axelsson	Förtroendevald revisor	2025
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Max Törnberg	2025	
Per Karlsson	2025	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 35 personer. Utöver dessa är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

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

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

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 752 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 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

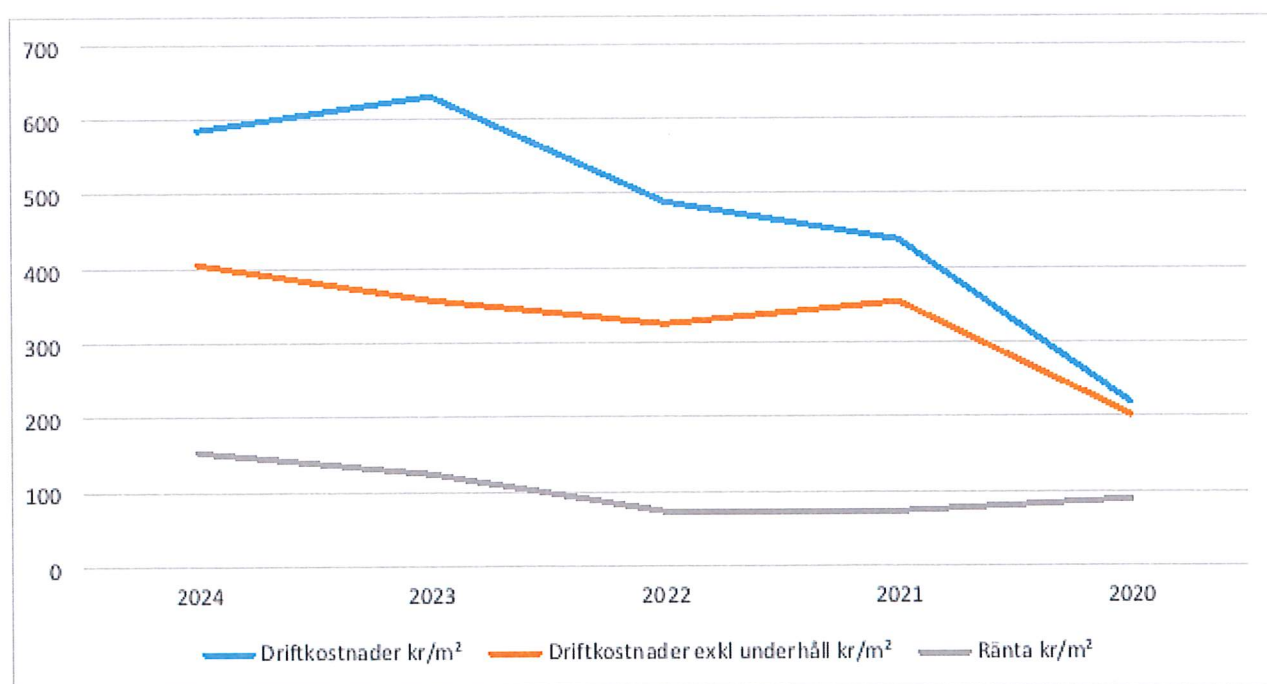
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 657	2 583	2 517	2 511	2 504
Resultat efter finansiella poster*	-156	-470	92	233	875
Årets resultat	-156	-470	92	233	875
Resultat exkl avskrivningar	166	-134	428	569	1 211
Soliditet %*	19	19	21	20	19
Likviditet %	166	19	35	51	33
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	65	69	70	70	71
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	785	763	746	746	746
Driftkostnader kr/kvm	584	629	487	436	216
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	405	355	324	354	201
Energikostnad kr/kvm*	85	83	88	127	77
Underhållsfond kr/kvm	327	329	419	436	355
Sparande kr/kvm*	233	231	301	264	404
Ränta kr/kvm	151	124	73	71	88
Skuldsättning kr/kvm*	4 752	4 876	4 993	5 116	5 273
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 244	6 408	6 561	6 723	6 929
Räntekänslighet %*	8,0	8,4	8,8	9,0	9,3

* 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	2 145 009	1 026 217	1 080 384	-470 151
Disposition enl. årsstämmobeslut			-470 151	470 151
Reservering underhållsfond		551 000	-551 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-558 527	558 527	
Årets resultat				-155 787
Vid årets slut	2 145 009	1 018 690	617 760	-155 787

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	610 233
Årets resultat	-155 787
Årets fondreservering enligt stadgarna	-551 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	558 527
Summa	461 974

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **461 974**

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

Upplysning om förlust:

Föreningen redovisar för verksamhetsåret ett negativt resultat. Främst till följd av ökade ränte- och underhållskostnader. Föreningen arbetar aktivt med underhållsplan för att säkra finansiering av framtida underhåll.

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 656 662	2 583 207
Övriga rörelseintäkter	Not 3	202 724	26 211
Summa rörelseintäkter		2 859 386	2 609 418
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 820 874	-1 961 485
Övriga externa kostnader	Not 5	-358 760	-354 549
Personalkostnader	Not 6	-60 527	-67 901
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-322 180	-336 230
Summa rörelsekostnader		-2 562 341	-2 720 165
Rörelseresultat		297 045	-110 747
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	320
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 760	28 141
Räntekostnader och liknande resultatposter		-472 591	-387 865
Summa finansiella poster		-452 832	-359 404
Resultat efter finansiella poster		-155 787	-470 151
Resultat före skatt		-155 787	-470 151
Årets resultat		-155 787	-470 151

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	17 550 406	17 872 586
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		17 550 406	17 872 586
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav		16 000	16 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		16 000	16 000
Summa anläggningstillgångar		17 566 406	17 888 586
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4	0
Övriga fordringar		27 809	10 918
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	14 636	25 077
Summa kortfristiga fordringar		42 449	35 995
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 176 684	1 778 522
Summa kassa och bank		1 176 684	1 778 522
Summa omsättningstillgångar		1 219 133	1 814 517
Summa tillgångar		18 785 539	19 703 104

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 145 009	2 145 009
Fond för yttre underhåll		1 018 690	1 026 217
Summa bundet eget kapital		3 163 699	3 171 226
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		617 760	1 080 384
Årets resultat		-155 787	-470 151
Summa fritt eget kapital		461 974	610 233
Summa eget kapital		3 625 673	3 781 459
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	14 423 496	6 184 171
Summa långfristiga skulder		14 423 496	6 184 171
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		387 852	9 015 029
Leverantörsskulder		75 344	64 360
Skatteskulder		4 602	54 675
Övriga skulder		230	226
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	268 343	603 183
Summa kortfristiga skulder		736 371	9 737 474
Summa eget kapital och skulder		18 785 539	19 703 104

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	297 045	-110 747
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	322 180	336 230
	619 225	225 483
Erhållen ränta	19 760	28 461
Erlagd ränta	-460 168	-404 741
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	178 817	-150 796
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-6 454	6 628
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-386 349	270 161
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-213 986	125 992
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-387 852	-364 052
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-387 852	-364 052
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-601 838	-238 060
Likvida medel vid årets början	1 778 522	2 016 583
Likvida medel vid årets slut	1 176 684	1 778 522
Kassa och Bank BR	1 176 684	1 778 522

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	85	2076
Anslutningsavgifter	Linjär	10	2023
Standardförbättringar	Linjär	5	Helt avskriven
Inventarier	Linjär	3-5	Helt avskriven

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	1 783 056	1 731 120
Hyrer, lokaler	791 872	770 524
Kabel-tv-avgifter	79 728	79 728
Övriga ersättningar	2 006	1 838
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-3
Summa nettoomsättning	2 656 662	2 583 207

Utöver TV & Bredband, som debiteras separate på avierna, ingår inga andra kostnader så som vatten och el i I årsavgiften.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	9 550
Övriga rörelseintäkter	300	16 661
Försäkringsersättningar	202 424	0
Summa övriga rörelseintäkter	202 724	26 211

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-558 527	-854 427
Reparationer	-470 499	-362 221
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-170 625	-164 655
Arrendeavgifter	-12 180	-12 180
Försäkringspremier	-106 459	-89 061
Kabel- och digital-TV	-83 352	-83 353
Återbäring från Riksbyggen	400	3 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 290	0
Sotning	-5 586	-4 589
Obligatoriska besiktningar	-9 313	0
Snö- och halkbekämpning	-42 595	-23 297
Förbrukningsinventarier	-10 774	-793
Fordons- och maskinkostnader	-4 830	-13 291
Vatten	-223 362	-212 915
Fastighetsel	-40 897	-46 286
Sophantering och återvinning	-79 746	-92 574
Förvaltningsarvode drift	-1 239	-4 944
Summa driftskostnader	-1 820 874	-1 961 485

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-304 008	-290 851
IT-kostnader	-2 689	-4 425
Arvode, yrkesrevisorer	-21 625	-22 000
Övriga förvaltningskostnader	-18 093	-25 246
Kreditupplysningar	0	-370
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 006	-1 838
Kontorsmateriel	-903	-2 108
Medlems- och föreningsavgifter	-2 200	-2 200
Bankkostnader	-7 237	-5 512
Summa övriga externa kostnader	-358 760	-354 549

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-22 000	-24 000
Sammanträdesarvoden	-25 550	-26 280
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 500	-1 500
Övriga kostnadsersättningar	-170	-170
Sociala kostnader	-9 307	-15 951
Summa personalkostnader	-60 527	-67 901

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-322 180	-322 180
Avskrivning Anslutningsavgifter	0	-14 050
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-322 180	-336 230

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	320
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	320

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	39 809 185	39 809 185
Mark	810 000	810 000
Standardförbättringar	203 404	203 404
Anslutningsavgifter	140 500	140 500
	40 963 089	40 963 089
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	40 963 089	40 963 089

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-5 944 599	-5 622 419
Anslutningsavgifter	-140 500	-126 450
Standardförbättringar	-203 404	-203 404
	-6 288 503	-5 952 273
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-322 180	-322 180
Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	14 050
	-322 180	-336 230
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 610 683	-6 288 503
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-16 802 000	-16 802 000
	-16 802 000	-16 802 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	17 550 406	17 872 586
Varav		
Byggnader	16 740 406	17 062 586
Mark	810 000	810 000
Anslutningsavgifter	0	0

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	85 427	85 427
	85 427	85 427
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	85 427	85 427
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-85 427	-85 427
	-85 427	-85 427
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-85 427	-85 427
	-85 427	-85 427
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-85 427	-85 427
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	11 185
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 892	13 892
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	744	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 636	25 077

Not 12 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	575 248	1 055 488
Transaktionskonto	601 437	723 034
Summa kassa och bank	1 176 684	1 778 522

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	14 811 348	15 199 200
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-387 852	-9 015 029
Långfristig skuld vid årets slut	14 423 496	6 184 171

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,66%	2025-03-20	4 736 200,00	47 600,00	4 688 600,00
STADSHYPOTEK	4,38%	2025-03-21	308 122,00	36 252,00	271 870,00
STADSHYPOTEK	3,30%	2025-06-03	3 730 707,00	64 000,00	3 666 707,00
STADSHYPOTEK	1,34%	2025-09-01	3 230 000,00	40 000,00	3 190 000,00
SWEDBANK	4,17%	2027-10-25	3 194 171,00	200 000,00	2 994 171,00
Summa			15 199 200,00	387 852,00	14 811 348,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 387 852 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Nästa års omfördelning till på långfristiga skulder till kreditinstitut uppgår till 3 190 000. Av den långfristiga skulden förfaller 2 994 171 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 8 627 177 kr är för närvarande bundet på 90-dagars rörligt.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	12 695	15 798
Upplupna räntekostnader	35 649	23 226
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	32 097
Upplupna elkostnader	6 421	6 358
Upplupna kostnader för renhållning	20 880	8 326
Upplupna revisionsarvoden	22 000	21 000
Upplupna styrelsearvoden	50 550	50 280
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	311 471
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	120 148	134 627
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	268 343	603 183

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	17 300 000	17 300 000

Not 16 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Finspång, datum enligt digital signering

Stefan Eliasson

Lisa Aro

Kent Wiklund

Ellen Carmstedt

Tobias Nordström

Vår revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

KPMG AB

KPMG AB
Daniel Önell
Auktoriserad revisor

Christine Axelsson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557547141478

Dokument

233147 Årsredovisning 2024

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2025-05-19 13:20:13 CEST (+0200) av Håkan Karlsson (HK)

Färdigställt 2025-05-21 07:59:13 CEST (+0200)

Initierare

Håkan Karlsson (HK)

Riksbyggen

hakan.karlsson@riksbyggen.se

Signerare

Stefan Eliasson (SE) stefaneliasson65@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "STEFAN ELIASSON" Signerade 2025-05-20 19:18:09 CEST (+0200)	Ellen Carmstedt (EC) e.carmstedt@hotmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ellen Ann Carolin Carmstedt" Signerade 2025-05-20 20:07:26 CEST (+0200)
Lisa Aro (LA) lisa.aro@hotmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LISA ARO" Signerade 2025-05-20 19:31:15 CEST (+0200)	Kent Wiklund (KW) kentwik@hotmail.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kent Ove Arthur Wiklund" Signerade 2025-05-19 14:19:31 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557547141478

Tobias Nordström (TN)
tobias.nordstrom@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Tobias Sture Nordström"
Signerade 2025-05-19 14:11:42 CEST (+0200)

Christine Axelsson (CA)
kickiaxe@hotmail.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTINE AXELSSON"
Signerade 2025-05-20 21:03:30 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Daniel Kenneth Önell"
Signerade 2025-05-21 07:59:13 CEST (+0200)

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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Torstorp 1:76, org. nr 716425-9371

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Torstorp 1:76 för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte in- nehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oe- gentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säker- het, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska be- slut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat 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 infor- mation eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revis- ionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovis- ningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Torstorp 1:76 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 förlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Daniel Önell	Christine Axelsson
Auktoriserad revisor	Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse Riksbyggen Bostadsrättsförening Torstorp 1:76, org. nr 716425-9371, 2024

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."

CHRISTINE AXELSSON

Underskrivare 1

Serienummer: 76b36e767da12a[...]0816d5d5c81a5

IP: 158.174.xxx.xxx

2025-05-21 07:52:59 UTC



Daniel Kenneth Önell

Underskrivare 2

Serienummer: fc5c1f0073655d[...]ba83a5c5f0a77

IP: 83.219.xxx.xxx

2025-05-21 07:59:28 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. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

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.