

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Norrköpingshus nr 38
Org nr: 716402-7729

2024-01-01 – 2024-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Norrköpingshus
nr 38 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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 men ligger fortfarande på ett robust positivt resultat.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 26% till 700%. Den stora ökningen beror på att endast amorteringar tas upp som kortfristiga skulder. Tidigare år har även lån som ska sättas om under kommande år tagits upp som kortsiktig skuld, men då de inte ska avslutas, utan sättas om, ska de numer inte tas upp.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 514 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 468 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 380 m², vilket motsvarar 3 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Norr Tull 10 i Norrköpings Kommun med därpå uppförda byggnader med 133 lägenheter och 17 lokaler. Föreningen hyr även ut Studentbostäder. Byggnaderna är uppförda 1989. Fastighetens adress är Tunnbindaregatan 41, 43, 45 och 47 samt Kungsgatan 3, 5 och 7 i Norrköping.

Fastigheten är försäkrad i Folksam (Gallagher).

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
6	41	39	35	12	133

Dessutom tillkommer

Studentbo	Verksamhetslokaler	Förrådslokaler	Garage	P-platser
25	5	12	77	22

Bostäder bostadsrätt

11 404 m²



Total bostadsarea	11 404 m ²
Lokalarea	1 289 m ²
Studentboende	867 m ²
Lokaler hyresrätt	380 m ²
Total lokalarea	2 536 m ²

Årets taxeringsvärde	197 939 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	197 939 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Väsentliga avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	FF Fastighetsskötsel
Bredband, TV och Telefoni	Telenor
Hissar	Otis
El	Bixia
Fågelsanering	Anticimex

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 540 tkr och planerat underhåll för 409 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2024 och visar på ett underhållsbehov på 1 957 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 133 tkr vilket tillsammans med underhållsfonden väl täcker planerat underhåll.



Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Studentbostäder	2015 & 2017	
Målningsarbeten	2015	
Ventilation	2015 & 2017	
Byte av flaggstång	2015	
Målning entréer	2017	
Stamspolning	2017	
Huskropp utvändigt	2017	
Innegård	2017	
Bostäder	2018	
Lokaler	2018	
Byte av anslagstavlor samt byte av tvättutrustning	2018	
Tvättutrustning	2019	
Hissar	2019	
Byte vattenmätare	2019	
Golvård trapphus inför underhåll	2019	
Bostäder	2020	
Tvättutrustning	2020	
Säkerhetsdörrar och belysning	2020	
Målning trapphus	2020	
Studentbo	2021	
Tvättutrustning	2021	
Låssystem och hissar	2021	
Stamspolning	2021	
Torktumlare	2022	
Dörrar	2022	
Passersystem garage och parkering	2022	
Tvättstugor	2023	
Installationer (pumpbyte, kodlås, bokningssystem, hisslinor)	2023	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Tre tvättmaskiner	196 352
Ytterbelysning	35 522
Ventilationssystem	118 133
Vindsdörrar	58 557



Planerat underhåll	År	Beräknad kostnad
Nya maskiner tvättstugan	2025	921 tkr
Målningsarbeten	2025	351 tkr
Underhåll fläktsystemet	2025	383 tkr
Byte ljusrörsarmaturer	2025	319 tkr
Utemiljö	2025	591 tkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mats Persson	Ordförande	2025
Karin Gimbergson	Sekreterare	2025
Kristian Grundberg	Vice ordförande	2026
Mona Lundkvist	Ledamot	2025
Maryam Khandan	Ledamot	2026
Wolfgang Schreyer	Ledamot	2026
Johannes Sköld	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jagodinka Milosavljevic	Suppleant	2025
Mathias Wärnehult	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
KPMG AB Norrköping	Auktoriserad revisor	Stämman
Ola Bergström	Förtroendevald revisor	Stämman

Revisorssuppleant

Anna Ring Wallin

Valberedning

Christoffer Alf (sammankallande)
Ivan Ivanovic

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

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 192 personer. Utöver ovanstående 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 låta årsavgiften ligga oförändrad.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 900 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 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	11 559	11 848	11 482	11 350	11 480
Resultat efter finansiella poster*	955	1 896	2 528	3 362	-62
Balansomslutning	110 476	109 902	114 098	118 862	118 585
Soliditet %*	36	35	32	29	26
Likviditet %	700	26	29	37	104
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	87	83	84	81	78
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	884	882	844	845	846
Driftkostnader kr/kvm	421	442	403	395	670
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	391	364	373	351	338
Energikostnad kr/kvm*	209	209	204	184	159
Underhållsfond kr/kvm	797	743	709	568	442
Sparande kr/kvm*	213	329	328	404	439
Ränta kr/kvm	184	140	77	58	59
Skuldsättning kr/kvm*	5 130	5 150	5 583	6 142	6 378
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 093	6 095	6 608	7 270	7 549
Räntekänslighet %*	6,8	6,9	7,8	8,6	8,9

* 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	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	19 024 979	10 028 743	7 565 298	1 895 590
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 895 590	-1 895 590
Reservering underhållsfond		1 133 000	-1 133 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-408 564	408 564	
Årets resultat				954 576
Vid årets slut	19 024 979	10 753 179	8 736 452	954 576

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	9 460 888
Årets resultat	954 576
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 133 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	408 564
Summa	9 691 029

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

9 691 029

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	11 558 596	11 848 164
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 650	283 767
Summa rörelseintäkter		11 576 246	12 131 931
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 686 450	-5 960 243
Övriga externa kostnader	Not 5	-909 821	-868 033
Personalkostnader	Not 6	-281 749	-228 905
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 513 845	-1 502 647
Summa rörelsekostnader		-8 391 865	-8 559 827
Rörelseresultat		3 184 381	3 572 104
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	4 750
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	251 412	203 254
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-2 481 217	-1 884 518
Summa finansiella poster		-2 229 805	-1 676 514
Resultat efter finansiella poster		954 576	1 895 590
Årets resultat		954 576	1 895 590

Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	99 449 795	100 909 367
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	181 181	86 150
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 13	125 415	125 415
Summa materiella anläggningstillgångar		99 756 391	101 120 932
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 14	237 500	237 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		237 500	237 500
Summa anläggningstillgångar		99 993 891	101 358 432
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 15	73 588	203 862
Övriga fordringar	Not 16	67 497	63 086
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	667 817	461 061
Summa kortfristiga fordringar		808 902	728 009
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 18	9 673 688	7 815 110
Summa kassa och bank		9 673 688	7 815 110
Summa omsättningstillgångar		10 482 590	8 543 119
Summa tillgångar		110 476 481	109 901 551



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 024 979	19 024 979
Fond för yttre underhåll		10 753 179	10 028 743
Summa bundet eget kapital		29 778 158	29 053 722
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 736 452	7 565 298
Årets resultat		954 576	1 895 590
Summa fritt eget kapital		9 691 029	9 460 888
Summa eget kapital		39 469 186	38 514 610
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	69 314 268	38 314 322
Summa långfristiga skulder		69 314 268	38 314 322
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	98 044	31 196 034
Leverantörsskulder	Not 20	315 078	273 752
Skatteskulder	Not 21	31 399	26 626
Övriga skulder	Not 22	68 816	83 490
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	1 179 690	1 492 717
Summa kortfristiga skulder		1 693 027	33 072 619
Summa eget kapital och skulder		110 476 481	109 901 551



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	3 184 381	3 572 104
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 513 845	1 502 647
	4 698 226	5 074 751
Erhållen ränta	251 412	208 004
Erlagd ränta	-2 497 598	-1 895 756
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 452 040	3 386 999
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-80 894	-90 068
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-265 221	-232 276
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 105 925	3 064 655
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-149 304	0
Investeringar i pågående byggnation	0	-125 415
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-149 304	-125 415
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-98 044	-5 848 044
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-98 044	-5 848 044
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 858 578	-2 908 804
Likvida medel vid årets början	7 815 110	10 723 914
Likvida medel vid årets slut	9 673 688	7 815 110
Kassa och Bank BR	9 673 688	7 815 110



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 aviserar 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 år	2088
Anslutningsavgifter	Linjär	15 år	Färdigavskriven
<i>Standardförbättringar</i>			
Gård	Linjär	15 år	Färdigavskriven
Grind och garageautomatik	Linjär	10 år	Färdigavskriven
Förråd	Linjär	3 år	Färdigavskriven
Taksäkerhet	Linjär	10 år	2025
<i>Installationer</i>			
Individuell mätning el (IMD)	Linjär	10 år	2025
Laddstolpar	Linjär	10 år	2035

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	9 565 416	9 286 860
Hyror, bostäder	968 993	923 739
Hyror, lokaler	392 745	434 733
Hyror, garage	424 200	424 200
Hyror, p-platser	87 625	81 400
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-593 045	-169 188
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-75 267	-4 655
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-11 961	-13 050
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-12 197	-4 035
Rabatter	0	-4 002
Elavgifter	493 518	564 649
Kabel-tv-avgifter	207 480	207 480
Debiterad fastighetsskatt-	17 973	30 662
Övriga avgifter	39 900	40 150
Övriga ersättningar	53 242	49 221
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-26	0
Summa nettoomsättning	11 558 596	11 848 164

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	277 478
Övriga rörelseintäkter	17 650	6 289
Summa övriga rörelseintäkter	17 650	283 767



Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-408 564	-1 040 492
Reparationer	-540 328	-320 486
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-386 930	-380 452
Försäkringspremier	-182 101	-151 945
Kabel- och digital-TV	-323 554	-300 325
Återbäring från Riksbyggen	17 473	7 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-45 343	-23 251
Serviceavtal	-66 812	-57 636
Sotning	-27 840	0
Obligatoriska besiktningar	-55 039	-26 339
Bevakningskostnader	-99 446	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-4 477	0
Snö- och halkbekämpning	-38 470	-60 055
Statuskontroll	-4 775	0
Förbrukningsinventarier	-24 752	-18 619
Vatten	-520 624	-457 173
Fastighetsel	-932 138	-927 420
Uppvärmning	-1 369 736	-1 432 812
Sophantering och återvinning	-168 655	-191 773
Förvaltningsarvode drift	-504 340	-578 963
Summa driftskostnader	-5 686 450	-5 960 243

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-785 500	-713 236
Lokalkostnader	-1 000	0
IT-kostnader	3 453	-5 191
Arvode, yrkesrevisor	-24 005	-32 502
Övriga försäljningskostnader	-1 031	0
Övriga förvaltningskostnader	-33 939	-37 718
Kreditupplysningar	-7 932	-4 266
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 719	-14 879
Kontorsmateriel	-22 324	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-12
Medlems- och föreningsavgifter	-9 975	-9 975
Bankkostnader	-7 851	-6 004
Övriga externa kostnader	0	-44 250
Summa övriga externa kostnader	-909 821	-868 033



Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-1 800	-12 208
Styrelsearvoden	-119 000	-118 980
Sammanträdesarvoden	-49 910	-66 978
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-60 096	-642
Övriga kostnadsersättningar	-88	-183
Pensionskostnader	-77	0
Sociala kostnader	-50 779	-29 914
Summa personalkostnader	-281 749	-228 905

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 428 447	-1 428 447
Avskrivningar tillkommande utgifter	-31 125	-31 125
Avskrivning Installationer	-54 273	-43 075
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 513 845	-1 502 647

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	4 750
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	4 750



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	1 402
Ränteintäkter från likviditetsplacering	218 442	194 425
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	31 523	4 239
Övriga ränteintäkter	1 447	3 189
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	251 412	203 254

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 481 293	-1 884 351
Övriga räntekostnader	76	-167
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 481 217	-1 884 518

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	128 301 516	128 301 516
Mark	8 000 000	8 000 000
Anslutningsavgifter	338 221	338 221
Standardförbättringar	1 246 617	1 246 617
	137 886 354	137 886 354
Årets anskaffningar		
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	137 886 354	137 886 354

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-22 494 265	-21 065 817
Anslutningsavgifter	-338 221	-338 221
Standardförbättringar	-1 188 742	-1 157 617
	-24 021 228	-22 561 655

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 428 447	-1 428 447
Årets avskrivning standardförbättringar	-31 125	-31 125
	-1 459 572	-1 459 572

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**Akkumulerade upp- och nedskrivningar**

Ingående nedskrivningar	-12 955 759	-12 955 759
	-12 955 759	-12 955 759
Restvärde enligt plan vid årets slut	99 449 795	100 909 368

Varav

Byggnader	91 423 045	92 851 493
Mark	8 000 000	8 000 000
Standardförbättringar	26 750	57 875

Taxeringsvärden

Bostäder	185 000 000	185 000 000
Lokaler	12 939 000	12 939 000

Totalt taxeringsvärde

	197 939 000	197 939 000
<i>varav byggnader</i>	<i>132 000 000</i>	<i>132 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>65 939 000</i>	<i>65 939 000</i>



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	877 641	877 641
Installationer	430 750	430 750
	1 308 391	1 308 391
Årets anskaffningar		
Installationer	149 304	0
	149 304	0
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	0	-754 416
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	-754 416
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 457 695	553 975
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-877 641	-877 641
Installationer	-344 600	-301 525
	-1 222 241	-1 179 166
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	0	754 416
	0	754 416
Årets avskrivningar		
Installationer	-54 273	-43 075
	-54 273	-43 075
Restvärde enligt plan vid årets slut	181 181	86 150
Varav		
Installationer	181 181	86 150

Not 13 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Laddboxar	125 415	125 415
Vid årets slut	125 415	125 415

Not 14 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	237 500	237 500
Summa andra långfristiga fordringar	237 500	237 500

Not 15 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	74 198	188 647
Kundfordringar	-610	15 215
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	73 588	203 862

Not 16 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	64 533	63 086
Momsfordringar	2 964	0
Summa övriga fordringar	67 497	63 086

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	203 954	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	289 157	223 413
Förutbetald kabel-tv-avgift	85 098	79 852
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	89 607	157 796
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	667 817	461 061

Not 18 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	7 732 067	6 013 626
Transaktionskonto	1 941 620	1 801 485
Summa kassa och bank	9 673 688	7 815 110

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	69 412 312	69 510 356
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-98 044	-31 196 034
Långfristig skuld vid årets slut	69 314 268	38 314 322

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	3,65%	2024-09-28	21 045 248,00	-21 045 248,00	0,00	0,00
SEB	3,65%	2024-09-28	10 052 742,00	-10 052 742,00	0,00	0,00
NORDEA	2,91%	2025-03-27	0,00	10 052 742,00	0,00	10 052 742,00
NORDEA	2,91%	2025-03-27	0,00	21 045 248,00	0,00	21 045 248,00
STADSHYPOTEK	0,69%	2025-10-30	8 412 366,00	0,00	98 044,00	8 314 322,00
SBAB	3,65%	2027-09-10	30 000 000,00	0,00	0,00	30 000 000,00
Summa			69 510 356,00	0,00	98 044,00	69 412 312,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 98 044 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Föreningen ska omförhandla tre lån nästkommande år.



Not 20 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	315 078	273 752
Summa leverantörsskulder	315 078	273 752

Not 21 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	31 399	26 626
Summa skatteskulder	31 399	26 626

Not 22 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Mottagna depositioner	77 050	76 250
Skuld för moms	-8 314	7 240
Skuld sociala avgifter och skatter	80	0
Summa övriga skulder	68 816	83 490

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner	182 140	168 700
Upplupna sociala avgifter	57 229	55 000
Upplupna räntekostnader	13 306	29 687
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	900
Upplupna elkostnader	96 946	102 232
Upplupna värmekostnader	177 107	207 216
Upplupna kostnader för renhållning	5 802	4 765
Upplupna revisionsarvoden	25 000	24 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	30 468
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	622 160	869 750
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 179 690	1 492 717

Not 24 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	118 685 000	118 685 000

Not 25 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 26 Väsentliga efter räkenskapens utgång

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

Styrelsens underskrifter

Norrköping, datum enligt digital signering

Mats Persson

Karin Gimbergson

Kristian Grundberg

Maryam Khandan

Wolfgang Schreyer

Mona Lundkvist

Johannes Sköld

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Daniel Önell
Auktoriserad revisor

Ola Bergström
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557543799859

Dokument

233038 Årsredovisning 2024

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2025-04-09 10:01:14 CEST (+0200) av Håkan Karlsson (HK)

Karlsson (HK)

Färdigställt 2025-04-14 11:25:38 CEST (+0200)

Initierare

Håkan Karlsson (HK)

Riksbyggen

hakan.karlsson@riksbyggen.se

Signerare

Mats Persson (MP) matsgp@yahoo.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Mats Gunnar Persson" Signerade 2025-04-09 10:06:12 CEST (+0200)	Karin Gimbergson (KG1) karin.gimbergson@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KARIN GIMBERGSON" Signerade 2025-04-09 10:05:40 CEST (+0200)
Kristian Grundberg (KG2) grundbergkris@hotmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kristian Lars Grundberg" Signerade 2025-04-10 08:23:56 CEST (+0200)	Mona Lundkvist (ML) mona.lundkvist.ml@gmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MONA LUNDKVIST" Signerade 2025-04-10 10:58:35 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557543799859

Maryam Khandan (MK)
maryamkhandan@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Maryam Khandan"
Signerade 2025-04-09 11:52:31 CEST (+0200)

Wolfgang Schreyer (WS)
wolfgang.schreyer@hotmail.de



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Wolfgang Karl Schreyer"
Signerade 2025-04-14 08:53:07 CEST (+0200)

Johannes Sköld (JS)
johannes.skold@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHANNES SKÖLD"
Signerade 2025-04-09 10:38:51 CEST (+0200)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Daniel Kenneth Önell"
Signerade 2025-04-14 09:30:22 CEST (+0200)

Ola Bergström (OB)
olakerstin48@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ola
Leonard Bergström"
Signerade 2025-04-14 11:25:38 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557543799859

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 Bostadsrättsföreningen Norrköpingshus nr 38, org. nr 716402-7729

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsföreningen Norrköpingshus nr 38 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 ut-ifrån 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 inform-ation 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 Bostadsrättsföreningen Norrköpingshus nr 38 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon 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.

Linköping det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Daniel Önell
Auktoriserad revisor

Ola Bergström
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."

Ola Leonard Bergström

Underskrivare 1

Serienummer: 9a13d567c425a0[...]a6a1ce0073503

IP: 92.34.xxx.xxx

2025-04-15 11:40:51 UTC



Daniel Kenneth Önell

Underskrivare 2

Serienummer: fc5c1f0073655d[...]ba83a5c5f0a77

IP: 83.219.xxx.xxx

2025-04-15 11:43:18 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 försedd 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.