

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Norrköpingshus nr 40
Org nr: 716426-0023

2024-07-01 – 2025-06-30



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Norrköpingshus
nr 40 upprättar årsredovisning för
räkensårsåret
2024-07-01 till 2025-06-30

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1990-11-16. Ekonomisk plan registrerades 1992-03-20.
Nuvarande stadgar registrerades 2024-06-10.

Föreningen har sitt säte i Norrköpings kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 300 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 10 986 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tunnan 16 i Norrköpings kommun. På fastigheten finns en byggnad med 30 lägenheter uppförda 1992. Fastighetens adress är Kristinagatan 23 A-C i Norrköping.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gallagher.

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

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
6	18	3	3	30

Total bostadsarea 2 399 m²

Årets taxeringsvärde 43 400 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 41 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen är delägare i Parkeringshuset Ankaret med 2,81%. Fastighetens beteckning är Ankarstocken ga:1. Parkeringshuset är en gemensamhetsanläggning. Utdelning från Parkeringshuset Ankaret har i år skett med 102 tkr.

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 117 tkr och planerat underhåll för 237 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens gällande underhållsplan uppdaterades senast i april 2025 och visar på ett underhållsbehov på 3 074 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 307 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 349 tkr vilket motsvarar den rekommenderade avsättningen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Beskrivning	
Målning gemensamma ytor	2015/2016
Stampolning	2015/2016
Ventilation	2015/2016
Hissar	2015/2016
Gård och markytor	2015/2016
Parkeringshuset Ankaret	2015/2016
Elinstallationer	2016/2017
Parkeringsshuset Ankaret	2016-2017
Byte av termostater och termostatventiler	2017/2018
Fönsterbyte	2017/2018
Målning gemensamma utrymmen	2018/2019
Byte av fönster	2020/2021
Nödljus i trapphus	2020/2021
Styrelserum taggläsare	2020/2021
Montering nytt passersystem	2020/2021
Utökning av UC bastu	2020/2021
Golv tvättstuga	2021/2022
Renovering soprum	2022/2023
RB Connect & 4G Hissar	2022/2023
Fönstertvätt & målning	2022/2023
Bastu	2023/2024
Låssystem iLoq	2023/2024
Spolning lägenheter och bastu	2023/2024

Årets utförda underhåll	Belopp
Beskrivning	
Byte IMD-mätare	58 000
Plasttak och snörasskydd	178 650

Planerat underhåll	År	Kommentar
Enligt underhållsplan	2025/2026	Budgeterad kostnad 500 tkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hanun Akcan	Ordförande	2025
Anna Jansson	Sekreterare	2025
Eugenios Soilemetsidis	Vice ordförande	2026
Marie Skott	Ledamot	2026
Roger Lindström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Hanne Bek Jensen	Suppleant	2025
Meryem Jakob	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Azets Revision & Rådgivning	Auktoriserad revisor
Louise Hazell	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Anna Nilsson

Valberedning

Fredrik Johansson	sammankallande
Tommy Fridén	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen återfört en nedskrivning av fastigheten vilket medför en positiv påverkan på årets resultat med 10 491 324 kr. Exkluderar man återföringen blir årets resultat 194 560 kr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 42 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 42 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-07-01 då den höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 890 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 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 0 st).

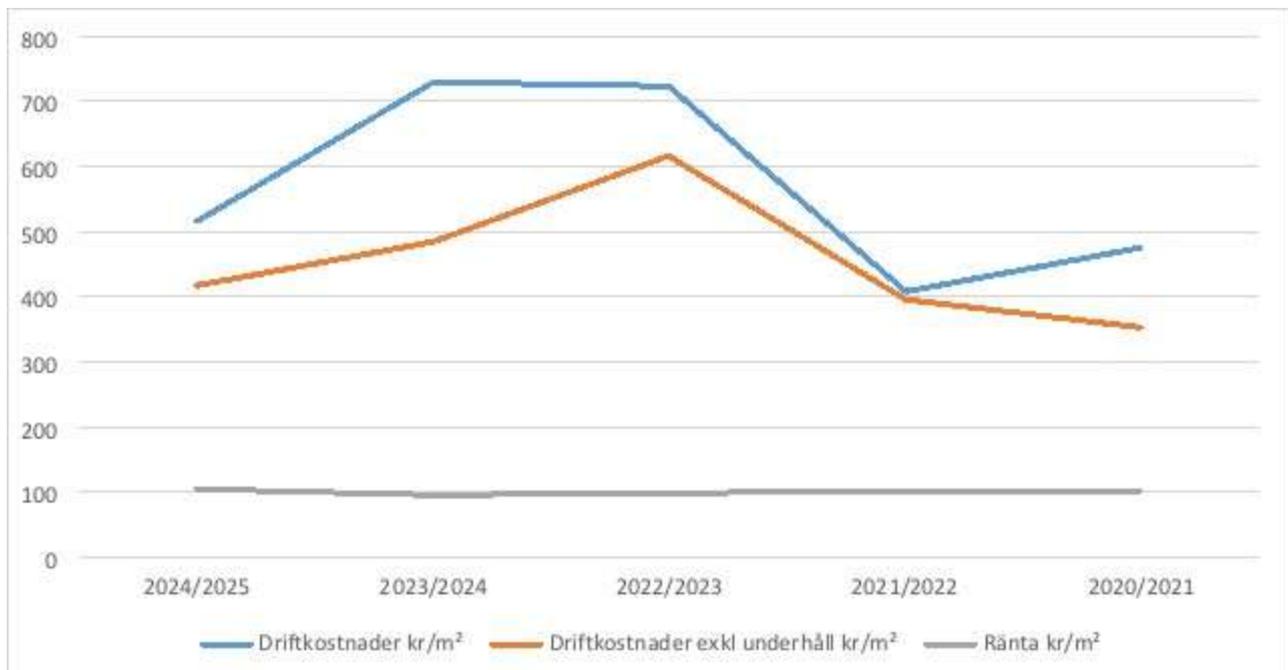
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	2 395	2 339	2 302	2 254	2 228
Resultat efter finansiella poster*	10 686	66	-230	304	226
Soliditet %*	49	17	17	18	16
Likviditet %	257	26	233	275	100
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	82	89	95	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	994	969	957	934	925
Driftkostnader kr/kvm	516	730	722	406	475
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	417	485	614	394	351
Energikostnad kr/kvm*	233	239	234	198	192
Underhållsfond kr/kvm	512	465	571	555	447
Sparande kr/kvm*	305	398	147	275	342
Ränta kr/kvm	104	96	98	99	100
Skuldsättning kr/kvm*	5 719	5 851	5 988	6 114	6 229
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 719	5 851	5 988	6 114	6 229
Räntekänslighet %*	5,8	6,0	6,3	6,5	6,7

* 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. Här ingår även medlemmarnas elförbrukning då föreningen debiterar el med IMD.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	700 652	1 114 798	1 180 014	65 776
Disposition enl. årsstämmobeslut			65 776	-65 776
Reservering underhållsfond		349 000	-349 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-236 650	236 650	
Årets resultat				10 685 884
Vid årets slut	700 652	1 227 148	1 133 440	10 685 884

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 245 790
Årets resultat	10 685 884
Årets fondreservering enligt stadgarna	-349 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	236 650
Summa	11 819 324

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **11 819 324**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 394 924	2 338 553
Övriga rörelseintäkter	Not 3	124 855	490 587
Summa rörelseintäkter		2 519 779	2 829 140
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 237 022	-1 751 452
Övriga externa kostnader	Not 5	-430 105	-425 825
Personalkostnader	Not 6	-135 324	-96 404
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	10 191 204	-300 120
Summa rörelsekostnader		8 388 753	-2 573 801
Rörelseresultat		10 908 531	255 339
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	27 452	40 667
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-250 099	-230 230
Summa finansiella poster		-222 647	-189 563
Resultat efter finansiella poster		10 685 884	65 776
Resultat före skatt		10 685 884	65 776
Årets resultat		10 685 884	65 776

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	25 719 975	15 500 079
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	4 782	33 474
Summa materiella anläggningstillgångar		25 724 757	15 533 553
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	45 000	45 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		45 000	45 000
Summa anläggningstillgångar		25 769 757	15 578 553
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	156
Övriga fordringar	Not 13	18 344	2 580
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	194 097	198 925
Summa kortfristiga fordringar		212 441	201 661
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 029 154	1 855 427
Summa kassa och bank		2 029 154	1 855 427
Summa omsättningstillgångar		2 241 596	2 057 088
Summa tillgångar		28 011 353	17 635 641

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		700 652	700 652
Fond för yttre underhåll		1 227 148	1 114 798
Summa bundet eget kapital		1 927 800	1 815 450
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 133 440	1 180 014
Årets resultat		10 685 884	65 776
Summa fritt eget kapital		11 819 324	1 245 790
Summa eget kapital		13 747 124	3 061 240
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	13 391 990	6 617 490
Summa långfristiga skulder		13 391 990	6 617 490
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	329 000	7 419 000
Leverantörsskulder		129 718	182 251
Skatteskulder		5 839	3 228
Övriga skulder	Not 17	-2 209	13 885
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	409 890	338 547
Summa kortfristiga skulder		872 238	7 956 911
Summa eget kapital och skulder		28 011 353	17 635 641

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	10 908 531	255 339
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Återförd nedskrivning	-10 491 324	
Avskrivningar	300 120	300 120
	717 327	555 459
Erhållen ränta	36 230	32 261
Erlagd ränta	-190 450	-230 707
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	563 107	357 012
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-19 559	132 427
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-54 322	-2 119
Kassaflöde från den löpande verksamheten	489 226	487 320
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-315 500	-329 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-315 500	-329 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	173 727	158 320
Likvida medel vid årets början	1 855 427	1 697 107
Likvida medel vid årets slut	2 029 154	1 855 427
Kassa och Bank BR	2 029 154	1 855 427

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. I årsavgiften ingår värme och vatten.

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2091
<i>Standardförbättringar</i>			
Ombyggnad av lägenhet	Linjär	30	2037
Bastu & relaxrum	Linjär	30	2041
Övernattningsrum	Linjär	10	Färdigavskriven
Installation av gemensam el	Linjär	20	2031
Trapphusbelysning LED-armaturer	Linjär	10	Färdigavskriven
Takvärmeanläggning	Linjär	10	Färdigavskriven
Inventarier	Linjär	5	Färdigavskriven
Gymtrustning	Linjär	5	2025
Solceller	Linjär	30	2051

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 135 004	2 072 820
Elavgifter	155 155	156 348
Kabel-tv-avgifter	95 040	95 040
Övriga lokalintäkter	20	0
Övriga ersättningar	7 957	9 347
Övriga sidointäkter	1 747	4 999
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-1
Summa nettoomsättning	2 394 924	2 338 553

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Erhållna statliga bidrag	0	44 173
Övriga rörelseintäkter	124 855	147 549
Försäkringsersättningar	0	298 865
Summa övriga rörelseintäkter	124 855	490 587

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-236 650	-588 410
Reparationer	-116 710	-228 523
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-51 720	-48 900
Försäkringspremier	-48 742	-42 001
Kabel- och digital-TV	-101 146	-95 070
Återbäring från Riksbyggen	1 200	400
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 942	-12 817
Serviceavtal	-12 264	-23 610
Obligatoriska besiktningar	-36 638	-22 014
Snö- och halkbekämpning	-9 086	-24 597
Förbrukningsinventarier	-19 524	-51 801
Fordons- och maskinkostnader	0	-966
Vatten	-129 196	-120 434
Fastighetsel	-167 179	-181 318
Uppvärmning	-262 453	-270 774
Sophantering och återvinning	-38 973	-37 748
Förvaltningsarvode drift	0	-2 869
Summa driftskostnader	-1 237 022	-1 751 452

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-360 840	-348 187
IT-kostnader	-2 040	-1 530
Arvode, yrkesrevisorer	-27 250	-24 500
Övriga förvaltningskostnader	-18 775	-38 826
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 043	-2 148
Representation	-1 213	-312
Kontorsmateriel	-9 347	-1 737
Telefon och porto	-2 978	-3 362
Medlems- och föreningsavgifter	-2 250	-2 250
Bankkostnader	-3 370	-2 973
Summa övriga externa kostnader	-430 105	-425 825

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Lön till kollektivanställda	-27 728	-16 884
Styrelsearvoden	-16 000	-15 000
Sammanträdesarvoden	-57 670	-37 370
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 900	-8 050
Pensionskostnader	-1 253	-531
Sociala kostnader	-25 773	-18 569
Summa personalkostnader	-135 324	-96 404

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-191 471	-191 471
Avskrivningar tillkommande utgifter	-79 957	-79 957
Avskrivning Maskiner och inventarier	-28 692	-28 692
Återförd nedskrivning	10 491 324	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	10 191 204	-300 120

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	0	564
Ränteintäkter från likviditetsplacering	27 597	37 675
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	64	60
Övriga ränteintäkter	-209	2 368
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	27 452	40 667

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01	2023-07-01
	2025-06-30	2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-250 099	-229 793
Övriga räntekostnader	0	-437
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-250 099	-230 230

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	32 181 213	32 181 213
Mark	1 415 000	1 415 000
Standardförbättringar	2 371 771	2 371 771
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	35 967 984	35 967 984

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-7 597 983	-7 406 512
Standardförbättringar	-1 106 921	-1 026 964
	-8 704 904	-8 433 476

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-191 471	-191 471
Årets avskrivning standardförbättringar	-79 957	-79 957
	-271 428	-271 428

Årets återförda avskrivningar (nedskrivning)

	-1 271 676	0
--	------------	---

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-9 061 130	-8 704 904
--	-------------------	-------------------

Akkumulerade upp- och nedskrivningar

Ingående nedskrivningar	-11 763 000	-11 763 000
Under årets återförda nedskrivningar	11 763 000	0
	0	-11 763 000

Restvärde enligt plan vid årets slut

	25 719 975	15 500 079
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	23 120 083	12 820 230
Mark	1 415 000	1 415 000
Standardförbättringar	1 184 892	1 264 849

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	226 346	226 346
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	226 346	226 346
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-192 871	-164 181
	-192 871	-164 181
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-28 691	-28 691
	-28 691	-28 691
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-221 564	-192 871
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-221 564	-192 871
Restvärde enligt plan vid årets slut	4 782	33 474
Varav		
Inventarier och verktyg	4 782	33 474

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

	2025-06-30	2024-06-30
90 st Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseförening	45 000	45 000
Summa långfristiga värdepappersinnehav	45 000	45 000

Not 13 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	14 391	14 600
Momsfordringar	3 953	-12 020
Summa övriga fordringar	18 344	2 580

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	10 939	19 718
Förutbetalda försäkringspremier	25 545	22 808
Förutbetalt förvaltningsarvode	97 614	88 038
Förutbetald kabel-tv-avgift	25 845	24 728
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 154	43 634
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	194 097	198 925

Not 15 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	1 181 513	1 144 233
Transaktionskonto	847 642	711 194
Summa kassa och bank	2 029 154	1 855 427

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	13 720 990	14 036 490
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-329 000	-329 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-7 090 000
Långfristig skuld vid årets slut	13 391 990	6 617 490

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,31%	2029-03-23	7 144 000	0	40 500	7 103 500
STADSHYPOTEK	1,23%	2029-09-01	1 612 500	0	50 000	1 562 500
SWEDBANK	1,24%	2030-06-19	5 279 990	0	225 000	5 054 990
Summa			14 036 490	0	315 500	13 720 990

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 329 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 13 391 990 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 17 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skuld för moms	-2 209	13 885
Summa övriga skulder	-2 209	13 885

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	21 400	21 000
Upplupna räntekostnader	89 813	30 164
Upplupna elkostnader	10 504	10 440
Upplupna värmekostnader	12 291	11 302
Upplupna revisionsarvoden	25 500	23 000
Upplupna styrelsearvoden	68 200	67 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	182 182	175 641
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	409 890	338 547

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	30 263 000	30 263 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Efter räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomi, inträffat.

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2025-10-28

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Hanun Akcan

Anna Jansson

Eugenios Soilemetsidis

Marie Skott

Roger Lindström

Vår revisionsberättelse har lämnats

Azets Revision & Rådgivning
Gustaf Hallgren
Auktoriserad revisor

Louise Hazell
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557562777583

Dokument

ÅRV 250630

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2025-11-20 09:54:38 CET (+0100) av Philip

Ingemar Johansson (PIJ)

Färdigställt 2025-11-26 19:23:46 CET (+0100)

Initierare

Philip Ingemar Johansson (PIJ)

Riksbyggen

philipingemar.johansson@riksbyggen.se

Signerare

Hanun Akcan (HA)

j_akcan@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"HANUN AKCAN"

Signerade 2025-11-20 10:45:09 CET (+0100)

Anna Jansson (AJ)

anna.jansson222@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ANNA JANSSON"

Signerade 2025-11-20 14:10:43 CET (+0100)

Eugenios Soilemetsidis (ES)

soilemetzidis@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"EUGENIOS SOILEMETSIDIS"

Signerade 2025-11-20 11:55:31 CET (+0100)

Marie Skott (MS)

marie_skott@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"LAILA MARIE SKOTT"

Signerade 2025-11-20 15:21:48 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557562777583

Roger Lindström (RL)
roger.e.lindstrom@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROGER LINDSTRÖM"
Signerade 2025-11-20 10:35:22 CET (+0100)

Louise Hazell (LH)
louise.olderin.hazell@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LOUISE OLDERIN HAZELL"
Signerade 2025-11-24 11:14:02 CET (+0100)

Gustaf Hallgren (GH)
gustaf.hallgren@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl
Gustaf Henrik Hallgren"
Signerade 2025-11-26 19:23:46 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat 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 Brf Norrköpingshus nr 40, org.nr 716426-0023.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Norrköpingshus nr 40 för räkenskapsåret 2024-07-01–2025-06-30.

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 2025 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. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 29 oktober 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 upplyser, 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. Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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:

- o identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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.
- o 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 Brf Norrköpingshus nr 40 för räkenskapsåret 2024-07-01–2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 vi 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 vår professionella 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 överträdelse 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.

Kristianstad den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Gustaf Hallgren
Auktoriserad revisor

Louise Hazell
Förtroendevald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557562778053

Dokument

RB, BRF Norrköpingshus nr 40
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2025-11-20 09:55:35 CET (+0100) av Philip
Ingemar Johansson (PIJ)
Färdigställt 2025-11-26 19:22:58 CET (+0100)

Initierare

Philip Ingemar Johansson (PIJ)
Riksbyggen
philipingemar.johansson@riksbyggen.se

Signerare

Louise Hazell (LH)
louise.olderin.hazell@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LOUISE OLDERIN HAZELL"
Signerade 2025-11-20 13:10:47 CET (+0100)

Gustaf Hallgren (GH)
gustaf.hallgren@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl
Gustaf Henrik Hallgren"
Signerade 2025-11-26 19:22:58 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat 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>

