

Årsredovisning

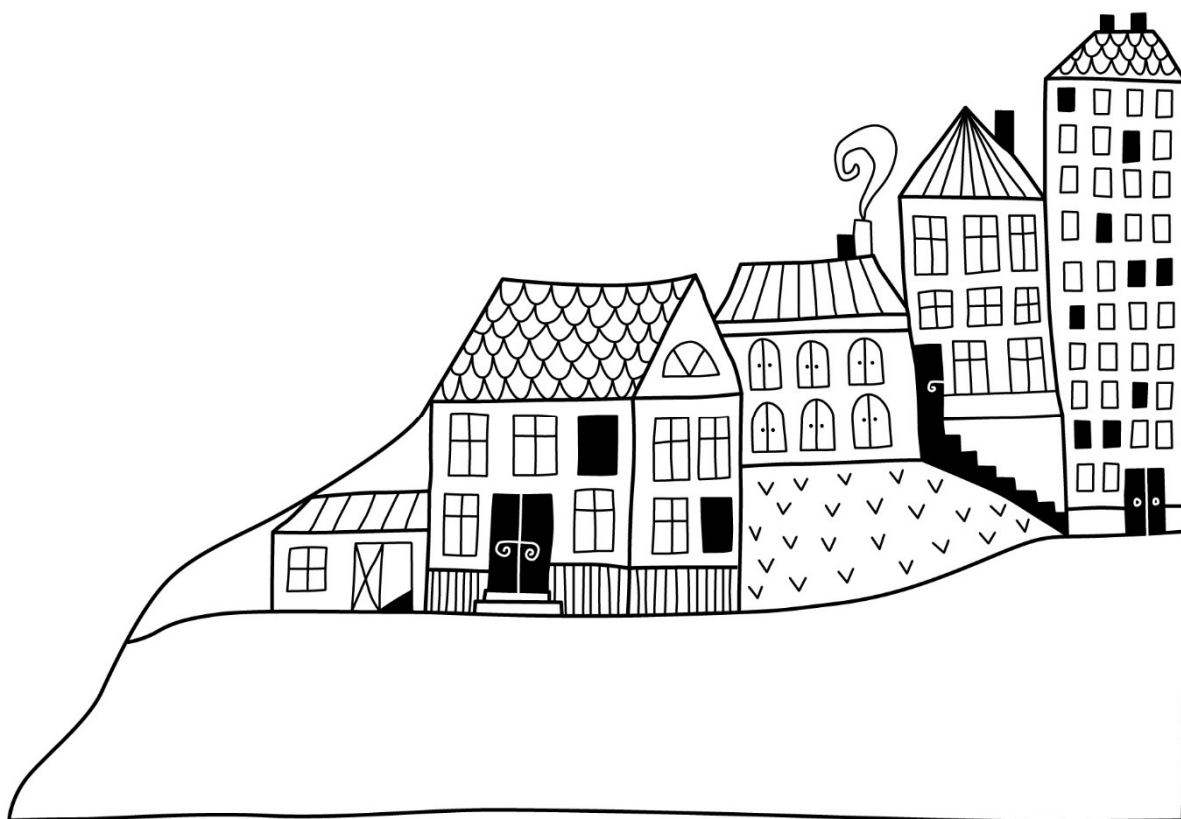
2024-07-01 – 2025-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Norrköpingshus nr 31
Org nr: 716402-6234



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 31
upprättar årsredovisning för
räkenskapsåret
2024-07-01 till 2025-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Norrköpings kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p g a avgiftshöjningen som gjordes 2024-07-01 samt lägre reparationskostnader. Räntekostnaderna är betydligt högre än tidigare år.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 636 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 488 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Myskbocken 1, Bandflyet 1, Buskflyet 1 och Rambodal 1:4 i Norrköpings Kommun. På fastigheterna finns byggnader med 79 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1987/1988. Av dessa 79 lägenheter är 4 uppförda 2004. Fastigheternas adress är Rambogatan 143 - 269 i Norrköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal		Kommentar	
2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
23	24	30	2	79

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
1	36	52

Total bostadsarea 6 655 m²

Total lokalaria (garage) 450 m²

Årets taxeringsvärde	88 748 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	92 615 000 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.

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 239 tkr och planerat underhåll för 225 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittlig underhållskostnad de närmaste 10 åren på 803 tkr per år.

Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 788 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Hissar	2018/2019
Tak	2018/2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte tvättmaskin	55 988
Byte undercentral	62 500
Ventilationsåtgärder	79 500
Montering snörasskydd	27 500

Planerat underhåll

	År
Vegetationsytor	2025/2026
Asfaltsyta lagning	2025/2026
Byte duschtermostat, wc och blandare	2025/2026

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
David Revenius	Ordförande	2025
Carina Ekelund	Sekreterare	2026
Mattias Wackenhag	Vice ordförande	2025
Lars Holmsell	Ledamot	2025
Matilda Nilsson	Ledamot	2025
Christian Hellström	Ledamot	2026
Maria Berger	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Joakim Lindgren	Suppleant	2025
Patrik Rydell	Suppleant	2026
Thérèse Ringborg	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Azets revision & rådgivning AB	Auktoriserad revisor
Torsten Ydén	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Malin Jacobsson

Valberedning

Peter Johansson
Sebastian Stedt

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 121 personer. Utöver dessa är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-07-01 då den höjdes med 4,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2024/2025 uppgick i genomsnitt till 664 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.

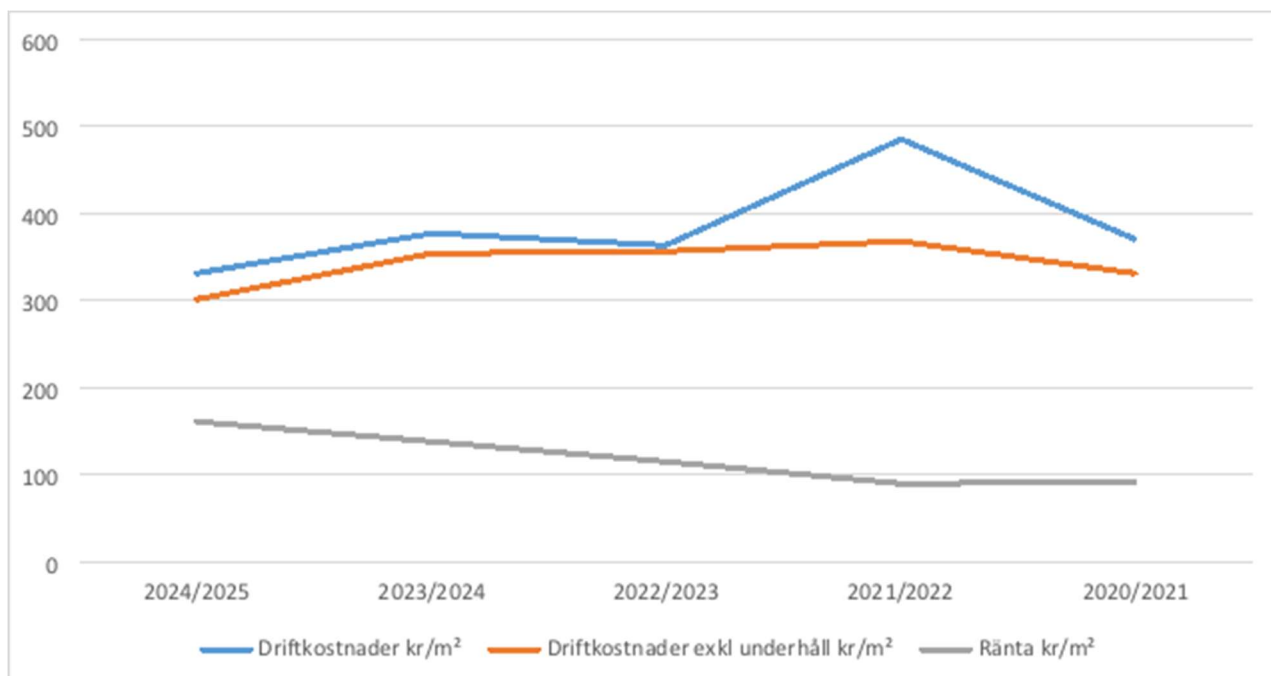
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	5 709	5 489	5 110	5 100	5 094
Resultat efter finansiella poster*	852	809	451	-109	723
Balansomslutning	48 060	46 490	45 852	46 226	47 078
Soliditet %*	20	19	17	16	16
Likviditet %	46	49	28	55	102
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	91	94	93	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	808	778	730	737	736
Driftkostnader kr/kvm	331	376	363	485	370
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	300	354	355	368	331
Energikostnad kr/kvm*	152	157	142	144	133
Underhållsfond kr/kvm	218	223	139	46	64
Sparande kr/kvm*	241	225	163	191	229
Ränta kr/kvm	160	137	115	89	91
Skuldsättning kr/kvm*	5 145	5 173	5 239	5 348	5 465
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 493	5 523	5 593	5 710	5 835
Räntekänslighet %*	6,8	7,1	7,7	7,8	7,9

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 640 938	1 586 898	597 286	808 526
Disposition enl. årsstämmobeslut			808 526	–808 526
Reservering underhållsfond		788 000	–788 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		–225 488	225 488	
Årets resultat				851 862
Vid årets slut	5 640 938	2 149 410	843 300	851 862

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 405 812
Årets resultat	851 862
Årets fondreservering enligt stadgarna	–788 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	225 488
Summa	1 695 162

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

1 695 162

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	5 708 704	5 489 069
Övriga rörelseintäkter	Not 3	180	214 295
Summa rörelseintäkter		5 708 884	5 703 364
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 354 876	-2 670 036
Övriga externa kostnader	Not 5	-611 583	-549 796
Personalkostnader	Not 6	-224 734	-206 976
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-635 949	-635 949
Summa rörelsekostnader		-3 827 141	-4 062 757
Rörelseresultat		1 881 743	1 640 607
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	106 215	143 677
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 136 096	-975 758
Summa finansiella poster		-1 029 881	-832 081
Resultat efter finansiella poster		851 862	808 526
Resultat före skatt		851 862	808 526
Årets resultat		851 862	808 526

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	38 878 022	39 507 638
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	68 610	74 943
Summa materiella anläggningstillgångar		38 946 632	39 582 581
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	229 000	229 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		229 000	229 000
Summa anläggningstillgångar		39 175 632	39 811 581
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		900	10 000
Övriga fordringar		10 445	10 268
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	299 216	328 991
Summa kortfristiga fordringar		310 561	349 259
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	7 573 440	6 329 321
Summa kassa och bank		7 573 440	6 329 321
Summa omsättningstillgångar		7 884 001	6 678 580
Summa tillgångar		47 059 633	46 490 161

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 640 938	5 640 938
Fond för yttre underhåll		1 548 523	1 586 898
Summa bundet eget kapital		7 189 461	7 227 836
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 444 187	597 286
Årets resultat		851 862	808 526
Summa fritt eget kapital		2 296 049	1 405 812
Summa eget kapital		9 485 510	8 633 648
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	20 544 521	24 210 275
Summa långfristiga skulder		20 544 521	24 210 275
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	16 010 686	12 543 932
Leverantörsskulder		232 313	261 669
Skatteskulder		19 365	12 088
Övriga skulder	Not 15	107 671	91 709
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	659 568	736 840
Summa kortfristiga skulder		17 029 603	13 646 238
Summa eget kapital och skulder		47 059 633	46 490 161

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 881 743	1 640 607
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	635 949	635 949
	2 517 692	2 276 556
Erhållen ränta	138 192	111 777
Erlagd ränta	-1 157 240	-898 750
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 498 643	1 489 584
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	6 721	-35 953
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-62 246	219 055
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 443 119	1 672 687
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-200 000	-466 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	-466 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 243 119	1 206 687
Likvida medel vid årets början	6 329 321	5 122 635
Likvida medel vid årets slut	7 573 440	6 329 321
Kassa och Bank BR	7 573 440	6 329 321

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

I årsavgifterna ingår alla föreningens kostnader IT-avgifter som debiteras separat.

Från och med detta räkenskapsår har det skett en förändring i uppdelningen mellan Nettoomsättning och Övriga Intäkter.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2087
<i>Standardförbättringar</i>			
Ombyggnad (nya lägenheter)	Linjär	69	2069
Postboxar	Linjär	20	2042
<i>Markanläggningar</i>			
Anläggning stenmur	Linjär	5	Färdigavskriven
<i>Installationer</i>			
Laddstolpar	Linjär	15	2036

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	4 419 816	4 229 700
Hyror, garage	172 800	172 813
Hyror, p-platser	120 000	120 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 200	-13
Bränsleavgifter, bostäder	721 140	701 640
Elavgifter	19 876	28 968
Kabel-tv-avgifter	235 104	219 936
Övriga lokalintäkter	900	0
Pantförskrivnings- och överlåtelsavgifter	22 273	16 033
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-8
Summa nettoomsättning	5 708 704	5 489 069

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Erhållna statliga bidrag	0	23 129
Övriga rörelseintäkter	180	74 803
Försäkringsersättningar	0	116 363
Summa övriga rörelseintäkter	180	214 295

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-225 488	-153 113
Reparationer	-238 512	-496 174
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-151 506	-140 920
Försäkringspremier	-130 988	-113 768
Kabel- och digital-TV	-236 783	-231 435
Återbäring från Riksbyggen	1 700	700
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 333	-9 338
Serviceavtal	-11 130	-5 115
Obligatoriska besiktningar	-49 327	-5 521
Övriga utgifter, köpta tjänster	-3 482	-7 536
Snö- och halkbekämpning	-26 818	-16 350
Statuskontroll	0	-4 725
Förbrukningsinventarier	-38 670	-108 074
Fordons- och maskinkostnader	-6 373	0
Vatten	-249 705	-280 612
Fastighetsel	-130 792	-122 577
Uppvärmning	-697 706	-712 657
Sophantering och återvinning	-137 938	-165 370
Förvaltningsarvode drift	-17 026	-97 451
Summa driftskostnader	-2 354 876	-2 670 036

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-489 194	-463 177
Lokalkostnader	-376	0
IT-kostnader	-12 707	-5 450
Arvode, yrkesrevisorer	-24 750	-23 750
Övriga försäljningskostnader	-1 058	0
Övriga förvaltningskostnader	-48 193	-29 464
Kreditupplysningar	-6 429	-1 182
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 720	-11 841
Telefon och porto	-473	-859
Medlems- och föreningsavgifter	-5 925	-5 925
Bankkostnader	-3 757	-8 148
Summa övriga externa kostnader	-611 583	-549 796

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-74 300	-74 300
Sammanträdesarvoden	-76 500	-56 250
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-26 500	-34 000
Sociala kostnader	-47 434	-42 426
Summa personalkostnader	-224 734	-206 976

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-576 312	-576 312
Avskrivningar Standardförbättringar	-53 303	-53 303
Avskrivning Installationer	-6 334	-6 334
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-635 949	-635 949

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	0	797
Ränteintäkter från likviditetsplacering	106 038	142 549
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	28
Övriga ränteintäkter	177	303
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	106 215	143 677

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	46 729 300	46 729 300
Mark	1 029 000	1 029 000
Standardförbättringar	2 994 075	2 994 075
Markanläggning	31 500	31 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	50 783 875	50 783 875

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-10 426 087	-9 849 775
Standardförbättringar	-818 650	-765 347
Markanläggningar	-31 500	-31 500
	-11 276 237	-10 646 622

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-576 312	-576 312
Årets avskrivning Standardförbättringar	-53 303	-53 303
	-629 615	-629 615

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-11 905 852	-11 276 237
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

38 878 023	39 507 638
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	35 726 901	36 303 213
Mark	1 029 000	1 029 000
Standardförbättringar	2 122 122	2 175 425
Markanläggningar	0	0

Taxeringsvärden

Totalt taxeringsvärde	39 131 000	40 615 000
<i>varav byggnader</i>	<i>29 676 000</i>	<i>28 408 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 455 000</i>	<i>12 207 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	120 804	120 804
Installationer	95 000	95 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	215 804	215 804
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-120 804	-120 804
Installationer	-20 057	-13 723
	-140 861	-134 527
Årets avskrivningar		
Installationer	-6 334	-6 334
	-6 334	-6 334
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-26 390	-20 057
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-26 390	-20 057
Restvärde enligt plan vid årets slut	68 610	74 943
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	68 610	74 943

Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

	2025-06-30	2024-06-30
458 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	229 000	229 000
Summa långfristiga värdepappersinnehav	229 000	229 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	42 553	74 530
Förutbetalda försäkringspremier	69 201	61 787
Förutbetalda driftkostnader	0	5 115
Förutbetalt förvaltningsarvode	124 539	120 505
Förutbetald kabel-tv-avgift	59 057	58 776
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	859	1 155
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 008	7 124
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	299 216	328 991

Not 13 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	4 394 867	4 256 852
Transaktionskonto	3 178 573	2 072 469
Summa kassa och bank	7 573 440	6 329 321

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	36 555 207	36 754 207
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-200 000	-730 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-15 810 686	-11 813 932
Långfristig skuld vid årets slut	20 544 521	24 210 275

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,21%	2025-07-28	6 000 000	0	0	6 000 000
SWEDBANK	3,21%	2025-03-28	5 813 932	-5 813 932	0	0
STADSHYPOTEK	0,99%	2025-09-01	1 487 676	0	100 000	1 387 676
STADSHYPOTEK	3,96%	2025-09-01	4 023 010	0	0	4 023 010
SWEDBANK	1,74%	2026-05-25	4 500 000	0	100 000	4 400 000
STADSHYPOTEK	1,47%	2027-12-30	1 344 000	0	0	1 344 000
STADSHYPOTEK	1,45%	2027-12-30	4 000 000	0	0	4 000 000
STADSHYPOTEK	3,02%	2028-12-30	0	5 813 932	0	5 813 932
STADSHYPOTEK	3,71%	2029-04-30	5 903 714	0	0	5 903 714
SBAB	4,21%	2030-01-14	3 682 875	0	0	3 682 875
Summa			36 755 207	0,00	200 000	36 555 207

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 200 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen ska omförhandla lån på totalt 15 810 686 kr, som även dem betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 20 544 521 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen

Not 15 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skuld för moms	3 844	–492
Skuld sociala avgifter och skatter	103 827	92 201
Summa övriga skulder	107 671	91 709

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	87 546	108 690
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	109 483
Upplupna elkostnader	8 982	8 324
Upplupna värmekostnader	32 697	30 041
Upplupna kostnader för renhållning	0	4 630
Upplupna revisionsarvoden	22 000	22 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 925	5 925
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	25 498	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	476 920	447 747
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	659 568	736 840

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-06-30	2024-06-30
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	43 691 000	43 691 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Årsredovisningen har upprättats 2025-09-17

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

David Revenius

Carina Ekelund

Mattias Wackenhag

Lars Holmsell

Matilda Nilsson

Christian Hellström

Maria Berger

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-

Azets revision och rådgivning AB
Gustaf Hallgren
Auktoriserad revisor

Torsten Ydén
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen BRF Norrköpingshus nr 31, org.nr 716402–6234.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen BRF Norrköpingshus nr 31 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 avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalde 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 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 utfört 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 förtroendevalde 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 i även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Norrköpingshus nr 31 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:

- 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 försummelse 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 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.

Kristianstad den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Gustaf Hallgren
Auktoriserad revisor

Torsten Ydén
Förtroendevald revisor



Verifikat

Document ID 09222115557561648770

Dokument

Årsredovisning för signering

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2025-11-06 10:40:16 CET (+0100) av Catarina Zahr (CZ)

Färdigställt 2025-11-10 14:47:50 CET (+0100)

Initierare

Catarina Zahr (CZ)

Riksbyggen

catarina.zahr@riksbyggen.se

Signerare

Carina Ekelund (CE)

carinaekelund@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Siv Elsa Carina Ekelund"

Signerade 2025-11-06 10:58:46 CET (+0100)

Christian Hellström (CH)

christian.hellstrom@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Christian Emanuel Hellström"

Signerade 2025-11-10 09:56:06 CET (+0100)

David Revenius (DR)

david.revenius@returpack.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "David Michael Revenius"

Signerade 2025-11-06 11:08:46 CET (+0100)

Lars Holmsell (LH)

lars.holmsell@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Eric Holmsell"

Signerade 2025-11-06 15:15:30 CET (+0100)



Verifikat

Document ID 09222115557561648770

Matilda Nilsson (MN)
nilssontwins@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Matilda Lovisa Nilsson"
Signerade 2025-11-10 10:17:27 CET (+0100)

Mattias Wackenhag (MW)
mattias.wackenhag@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Mattias Fredrik Wackenhag"
Signerade 2025-11-06 10:49:53 CET (+0100)

Torsten Ydén (TY)
torsten.yden@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TORSTEN YDÉN"
Signerade 2025-11-10 10:48:47 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl
Gustaf Henrik Hallgren"
Signerade 2025-11-10 14:47:50 CET (+0100)

Maria Berger (MB)
maria.berger@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Maria Anna Berger"
Signerade 2025-11-06 10:58:08 CET (+0100)



Verifikat

Document ID 09222115557561648770

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>

