

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Norrköpingshus nr 37
Org nr: 716402-7679

2024-07-01 – 2025-06-30



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Norrköpingshus
nr 37 får härmed upprätta
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.

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

Årets resultat är sämre än föregående år, vilket beror till största del på ökade underhållskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 29% till 26%.

I resultatet ingår avskrivningar med 305 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -312 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vattenbaggen 2 i Norrköpings Kommun. På fastigheten finns byggnader med 36 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda år 1991. Fastighetens adress är Ånestadsgatan 352-423 i Norrköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Gallagher

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	14
3 rum och kök	8
4 rum och kök	14

Dessutom tillkommer

Antal p-platser	6
-----------------	---

Total tomtarea	9 957 m ²
Total bostadsarea	3 058 m ²
Årets taxeringsvärde	39 433 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	39 433 000 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 13 tkr och planerat underhåll för 1 108 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens gällande underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 3 891 931 kr de närmsta 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad om 389 193 kr. Avsättning till underhållsfonden för verksamhetsåret har skett med 417 tkr. Föreningens underhållsplan är uppdaterad 2025-03-27.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Byte Minimaster	2010/2011	
Målning fasader	2011/2012	
Byte av garageportar	2013-2015	
Byte av armaturer	2015	
Målning utvändigt	2016/2017	
Byte entrédörrar och förrådsdörrar	2016/2017	
Byte altandörrar	2017/2018	
Markytor, byte lekredskap	2017/2018	
Byte fjärrvärmecentral samt underhåll minimaster	2018/2019	
Byte av stamventiler, ventilinsatser till radiatorer samt termostathuvuden till värme	2020/2021	
Staket	2021/2022	
Dörrbyten	2021/2022	
Målningsarbeten	2021/2022	
Installationer av ventilationsaggregat	2023/2024	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer av ventilationsaggregat etapp 1	1 108 320

Planerat underhåll

	År
Installationer av ventilationsaggregat etapp 2	2025/2026

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lisa Karstensson	Ordförande	2026
Anette Ohlin	Sekreterare	2026
Richard Andersson	Vice ordförande	2025
Maria Falk	Ledamot	2025
Carina Swanberg	Ledamot	2025
Filip Demir	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marcus Andersson	Suppleant	
Roham Hariri	Suppleant	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	
Dan Melke	Förtroendevald revisor	

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lucas Edfalk	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Charlott Olsson	
Ewelina Mankowska (sammankallande)	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 54 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 54 personer.

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,5 % från och med 2025-07-01.

Årsavgiften för 2024/2025 uppgick i genomsnitt till 975 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 3 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	3 031	2 945	2 558	2 562	2 501
Resultat efter finansiella poster*	-616	159	33	155	49
Balansomslutning	23 692	24 463	24 306	24 364	24 260
Årets kassaflöde	-502	508	166	399	193
Soliditet %*	12	14	13	13	13
Likviditet %	26	29	46	33	29
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	98	99	99	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	976	952	828	828	812
Driftkostnader kr/kvm	786	507	463	455	497
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	423	473	463	379	375
Energikostnad kr/kvm*	173	200	176	159	156
Underhållsfond kr/kvm	78	304	241	145	116
Sparande kr/kvm*	260	185	110	225	236
Ränta kr/kvm	210	185	143	98	112
Skuldsättning kr/kvm*	6 646	6 676	6 714	6 752	6 791
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 646	6 676	6 714	6 752	6 791
Räntekänslighet %*	6,8	7,0	8,1	8,2	8,4

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Upplysning om förlust:

Föreningen redovisar ett förbrukat fritt eget kapital. Föreningens långsiktiga sparande ligger dock i nivå med gällande underhållsplan och man ser över avgiftsnivåerna för att kompensera detta.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 851 998	929 646	-505 504	159 133
Disposition enl. årsstämmobeslut			159 133	-159 133
Reservering underhållsfond		417 000	-417 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 108 320	1 108 320	
Årets resultat				-616 442
Vid årets slut	2 851 998	238 326	344 949	-616 442

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-346 371
Årets resultat	-616 442
Årets fondreservering enligt stadgarna	-417 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 108 320
Summa	-271 493

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 271 493**

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	3 031 376	2 944 956
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 074	19 582
Summa rörelseintäkter		3 052 449	2 964 538
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 402 484	-1 549 372
Övriga externa kostnader	Not 5	-278 622	-272 019
Personalkostnader	Not 6	-152 983	-151 408
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-304 518	-304 518
Summa rörelsekostnader		-3 138 607	-2 277 317
Rörelseresultat		-86 158	687 221
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	111 908	38 498
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-642 192	-566 586
Summa finansiella poster		-530 284	-528 088
Resultat efter finansiella poster		-616 442	159 133
Årets resultat		-616 442	159 133

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	20 397 664	20 699 048
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	24 551	27 685
Summa materiella anläggningstillgångar		20 422 215	20 726 733
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	36 000	36 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		36 000	36 000
Summa anläggningstillgångar		20 458 215	20 762 733
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		18 979	18 532
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	148 654	114 202
Summa kortfristiga fordringar		167 633	132 734
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	3 065 659	3 567 866
Summa kassa och bank		3 065 659	3 567 866
Summa omsättningstillgångar		3 233 292	3 700 600
Summa tillgångar		23 691 507	24 463 333

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 851 998	2 851 998
Fond för yttre underhåll		238 326	929 646
Summa bundet eget kapital		3 090 324	3 781 644
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		344 949	−505 504
Årets resultat		−616 442	159 133
Summa fritt eget kapital		−271 493	−346 371
Summa eget kapital		2 818 830	3 435 273
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	8 306 884	8 424 484
Summa långfristiga skulder		8 306 884	8 424 484
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	12 016 407	12 016 407
Leverantörsskulder		78 216	195 723
Skatteskulder		17 748	22 852
Övriga skulder		780	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	452 642	368 594
Summa kortfristiga skulder		12 565 793	12 603 577
Summa eget kapital och skulder		23 691 507	24 463 333

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-86 158	687 221
Avskrivningar	304 518	304 518
	218 360	991 739
Erhållen ränta	84 017	62 587
Erlagd ränta	-649 553	-559 771
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-347 176	494 554
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-7 008	21 849
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-30 423	109 368
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-384 607	625 772
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-117 600	-117 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-117 600	-117 600
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-502 207	508 172
Likvida medel vid årets början	3 567 866	3 059 695
Likvida medel vid årets slut	3 065 659	3 567 866
Kassa och Bank BR	3 065 659	3 567 866

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.

I årsavgiften ingår värme, vatten TV och Bredband.

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.

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
Anslutningsavgifter, bredband	Linjär	10	Färdigavskriven
<i>Inventarier, verktyg och installationer</i>			
Laddstolpar	Linjär	10	2033

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	2 984 798	2 912 040
Hyror, p-platser	21 600	21 600
Övriga ersättningar	24 979	11 316
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	0
Summa nettoomsättning	3 031 376	2 944 956

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Erhållna statliga bidrag	0	2 702
Övriga rörelseintäkter	21 074	16 880
Summa övriga rörelseintäkter	21 074	19 582

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-1 108 320	-102 438
Reparationer	-13 477	-56 918
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-251 850	-238 125
Försäkringspremier	-90 501	-78 489
Kabel- och digital-TV	-98 928	-98 928
Återbäring från Riksbyggen	700	200
Serviceavtal	-47 864	-60 359
Obligatoriska besiktningar	-17 700	-46 825
Övriga utgifter, köpta tjänster	-1 121	0
Snö- och halkbekämpning	-26 644	-64 625
Statuskontroll	-3 900	0
Förbrukningsinventarier	-13 991	-26 624
Vatten	-128 315	-197 195
Fastighetsel	-45 804	-44 936
Uppvärmning	-356 390	-368 985
Sophantering och återvinning	-103 867	-81 762
Förvaltningsarvode drift	-94 511	-83 362
Summa driftskostnader	-2 402 484	-1 549 372

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-201 300	-192 367
IT-kostnader	-1 665	0
Arvode, yrkesrevisor	-24 825	-23 870
Övriga förvaltningskostnader	-10 180	-19 072
Kreditupplysningar	-3 646	-476
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-28 411	-11 433
Representation	-1 909	0
Kontorsmateriel	-1 303	-19 429
Medlems- och föreningsavgifter	-2 700	-2 700
Bankkostnader	-2 683	-2 672
Summa övriga externa kostnader	-278 622	-272 019

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-38 101	-37 152
Sammanträdesarvoden	-71 000	-71 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 300	-7 300
Sociala kostnader	-36 582	-35 956
Summa personalkostnader	-152 983	-151 408

Förningen har inga anställda, endast arvoderad personal.

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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-301 384	-301 384
Avskrivning Installationer	-3 134	-3 134
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-304 518	-304 518

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	111 273	-23 557
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	462	466
Övriga ränteintäkter	173	61 590
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	111 908	38 498

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-642 158	-566 398
Övriga räntekostnader	-34	-188
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-642 192	-566 586

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	35 957 564	35 957 564
Mark	500 000	500 000
Anslutningsavgifter	125 000	125 000
	36 582 564	36 582 564
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	36 582 564	36 582 564

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-5 078 802	-4 777 418
Anslutningsavgifter	-125 000	-125 000
	-5 203 802	-4 902 418

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-301 384	-301 384
Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	0
	-301 384	-301 384

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut
Ackumulerade upp- och nedskrivningar

Ingående nedskrivningar	-10 679 714	-10 679 714
	-10 679 714	-10 679 714

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

Byggnader	19 897 664	20 199 048
Mark	500 000	500 000

Taxeringsvärden

Småhus	39 433 000	39 433 000
--------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	39 433 000	39 433 000
<i>varav byggnader</i>	<i>24 376 000</i>	<i>24 376 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>15 057 000</i>	<i>15 057 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Installationer	31 341	31 341
	31 341	31 341
Årets anskaffningar		
Installationer	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	31 341	31 341
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-3 656	-522
	-3 656	-522
Årets avskrivningar		
Installationer	-3 134	-3 134
	-3 134	-3 134
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	-6 791	-3 656
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 791	-3 656
Restvärde enligt plan vid årets slut	24 551	27 684
Varav		
Installationer	24 551	27 684

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Garantikapitalbevis å 500 kr i Intresseföreningen	36 000	36 000
Summa andra långfristiga fordringar	36 000	36 000

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	27 891	0
Förutbetalda försäkringspremier	47 813	42 689
Förutbetalt förvaltningsarvode	56 462	55 026
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 488	16 488
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	148 654	114 202

Not 14 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	2 666 901	2 583 520
Transaktionskonto	395 757	981 346
Summa kassa och bank	3 065 659	3 567 866

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	20 323 291	20 440 891
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-117 600	-58 800
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-11 898 807	-11 957 607
Långfristig skuld vid årets slut	-8 306 884	8 424 484

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,38%	2025-09-03	3 583 323,00	0,00	0,00	3 583 323,00
SBAB	3,82%	2025-09-10	5 483 284,00	0,00	58 800,00	5 424 484,00
STADSHYPOTEK	3,57%	2025-09-03	2 891 000,00	0,00	0,00	2 891 000,00
STADSHYPOTEK	2,82%	2026-09-01	5 483 284,00	0,00	58 800,00	5 424 484,00
STADSHYPOTEK	1,36%	2028-03-01	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
Summa			20 440 891,00	0,00	117 600,00	20 323 291,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 117 600 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Föreningen har tre lån på totalt 11 898 807 kr som ska omsättas under kommande räkenskapsår och ska också betraktas som kortfristiga.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	30 000	21 000
Upplupna räntekostnader	20 223	27 584
Upplupna elkostnader	3 378	3 307
Upplupna värmekostnader	16 226	15 649
Upplupna revisionsarvoden	23 000	22 950
Upplupna styrelsearvoden	95 350	67 750
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	264 464	210 354
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	452 642	368 594

Not 17 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	33 448 000	33 448 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-11-03
Styrelsens underskrifter

Norrköping, datum enligt digital signering

Lisa Karstensson, Ordförande

Anette Ohlin, Sekreterare

Richard Andersson, vice Ordförande

Maria Falk

Carina Swanberg

Filip Demir

Vår revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Azets Revision & Rådgivning AB

Gustaf Hallgren
Auktoriserad revisor

Dan Melke
Förtroendevald revisor

Verifikat

Document ID 09222115557561539024

Dokument

233037 2024-2025 Årsredovisning

Huvuddokument

19 sidor

Startades 2025-11-05 08:11:41 CET (+0100) av Håkan Karlsson (HK)

Karlsson (HK)

Färdigställt 2025-11-10 15:00:55 CET (+0100)

Initierare

Håkan Karlsson (HK)

Riksbyggen

hakan.karlsson@riksbyggen.se

Signerare

Lisa Karstensson (LK) l.antonsen@hotmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LISA KARSTENSSON" Signerade 2025-11-05 09:15:19 CET (+0100)	Anette Ohlin (AO) anette.ohlin@stadium.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Britt Anette Ohlin" Signerade 2025-11-05 08:43:26 CET (+0100)
Richard Andersson (RA) richard.andersson@mericonengineering.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per Erik Richard Andersson" Signerade 2025-11-05 08:25:12 CET (+0100)	Maria Falk (MF) mia-falk@telia.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARIA FALK" Signerade 2025-11-06 07:02:51 CET (+0100)



Verifikat

Document ID 09222115557561539024

Carina Swanberg (CS)
carina.swanberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Monika Anita Carina Swanberg"
Signerade 2025-11-06 12:20:27 CET (+0100)

Filip Demir (FD)
filip.demir@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Filip
Demir"
Signerade 2025-11-05 09:20:19 CET (+0100)

Dan Melke (DM)
dan.danho@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Dan
Melke"
Signerade 2025-11-07 08:56:12 CET (+0100)

Gustaf Hallgren (GH)
Azets Revision & Rådgivning AB
gustaf.hallgren@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl
Gustaf Henrik Hallgren"
Signerade 2025-11-10 15:00:55 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 37, org.nr 716402-7679.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 37 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 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 7 november 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.

Revisionsberättelse, Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 37, org.nr 716402-7679, 2024-07-01 - 2025-06-30

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 37 för räkenskapsåret 2024-07-01 till 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- 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 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

Dan Melke
Förtroendevald revisor



Verifikat

Document ID 09222115557561539645

Dokument

RB, BRF Norrköpingshus 37

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-11-05 08:15:18 CET (+0100) av Håkan

Karlsson (HK)

Färdigställt 2025-11-10 14:59:28 CET (+0100)

Initierare

Håkan Karlsson (HK)

Riksbyggen

hakan.karlsson@riksbyggen.se

Signerare

Dan Melke (DM)

dan.danho@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Dan Melke"

Signerade 2025-11-05 09:11:06 CET (+0100)

Gustaf Hallgren (GH)

Azets Revision & Rådgivning AB

gustaf.hallgren@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl Gustaf Henrik Hallgren"

Signerade 2025-11-10 14:59:28 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>

