

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Norrköpingshus nr 5
Org nr: 725000-3535



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Norrköpingshus
nr 5 upprättar årsredovisning för
räkenskapsåret
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 registerades 1945-12-04. Nuvarande stadgar registrerades 2024-03-19.

Föreningen har sitt säte i Norrköpings kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 878 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 691 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 470 m², vilket motsvarar 7 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Norralund 3 i Norrköpings kommun. På fastigheten finns fem byggnader med 95 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1948-1950. Fastighetens adress är Smedstugugatan 5-7, Smedstuguplan 1-3, 5-7 och Hagagatan 13 och 15 i Norrköping.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Gallagher.

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

Lägenhetsfördelning

Enkelrum	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
6	14	37	36	2	95

Dessutom tillkommer

Lokaler	Garage	P-platser
30	9	31

Total bostadsarea 5 687 m²

Total lokalarea 1 202 m²

Årets taxeringsvärde 71 641 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 72 040 000 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 har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Tele 2	Kabel TV
Telenor	Bredband

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 352 tkr och planerat underhåll för 1 170 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens gällande underhållsplan uppdaterades senast i april 2025 och visar på ett underhållsbehov på 7 325 tkr för de närmaste tio åren vilket motsvarar en genomsnittlig kostnad per år på 732 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 028 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Stamventiler, radiatorventiler, stamspolning	2016	Kostnad 1 107 tkr
Lokaler	2017	Kostnad 15 tkr
Huskropp utvändigt	2017	Kostnad 633 tkr
Lekplats	2018	Kostnad 293 tkr
Lokaler	2018	Kostnad 29 tkr
Lokaler (ny frys)	2019	Kostnad 30 tkr
Målningsarbeten (fönster, dörrar, staket)	2019	Kostnad 79 tkr
Byte tvättmaskin	2019	Kostnad 78 tkr
Låssystem	2019	Kostnad 967 tkr
Byte FTX aggregat Hyacinten	2020	Kostnad 275 tkr
Renovering källarkorridorer & fönstergaller	2020	Kostnad 418 tkr
Bättringsmålning trapphus	2020	Kostnad 35 tkr
Tvättmaskiner och torktumlare	2020	Kostnad 288 tkr
Huskropp utvändigt	2021	Kostnad 27 tkr
Markytor	2021	Kostnad 91 tkr
Byte armaturer	2021	Kostnad 88 tkr
Förskola	2022	Kostnad 1 794 tkr
Byte dörr soprum	2022	Kostnad 44 tkr
Spolning köksstammar	2022	Kostnad 26 tkr
Föreningslokal	2023	Kostnad 656 tkr
Tak	2023	Kostnad 247 tkr

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Återställning föreningslokal	1 133 395
Bänkbord	36 793

Planerat underhåll	År	Budgeterad kostnad
Enligt underhållsplan	2025	260 tkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sören Svensson	Ordförande	Avgått under verksamhetsåret
Paul Youssef	Ledamot	2025
Malin Svensson	Ledamot	2026
Carina Hallberg	Ledamot	2026
Johannes Sköld	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Lundahl	Suppleant	2025
Håkan Karlsson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Azets revision & rådgivning	Auktoriserad revisor
Lena Moberg	Förtroendevald revisor

Avgått under räkenskapsåret

Revisorssuppleanter

Ulla Diaz

Valberedning

Kerstin Frid
Susanne Svensson

sammankallande

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har föreningen gjort klart återställningen av föreningslokalen. Sören Svensson satt som ordförande men avgick 2025-07-01. Fr.o.m. 2025-07-01 tog Carina Hallberg över ordförandeposten.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 130 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 125 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-07-01 då den höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% fr.o.m. 2025-07-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 774 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 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

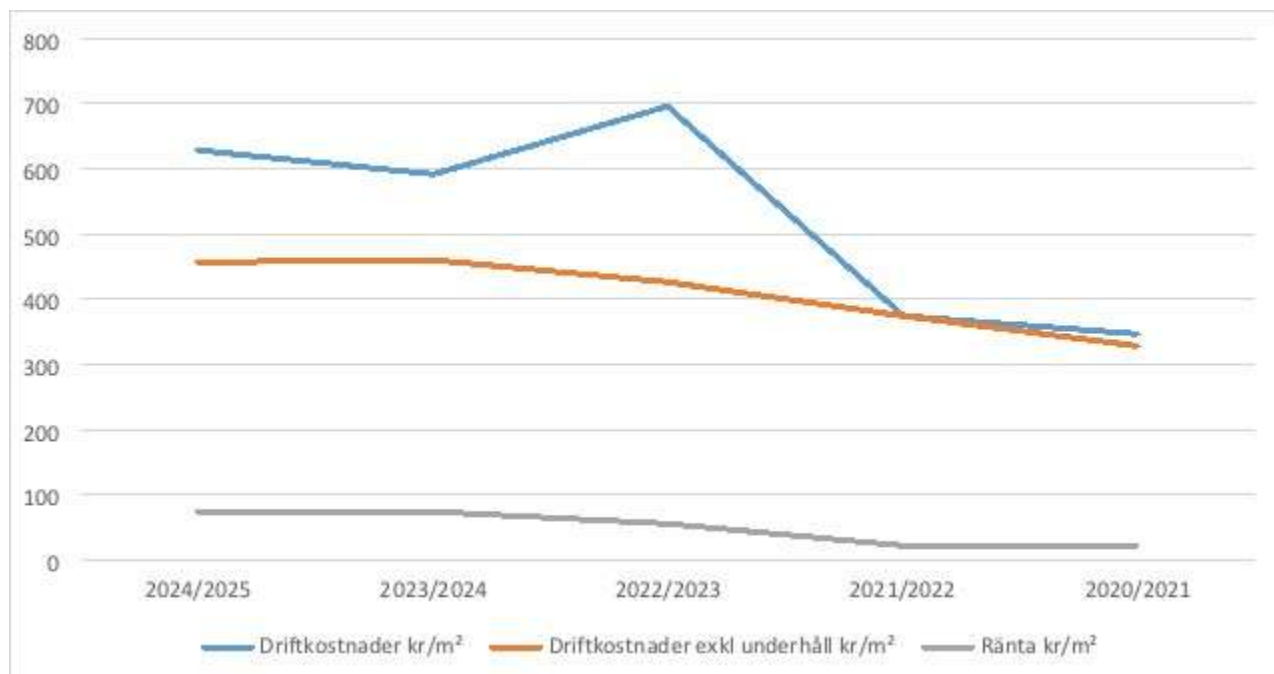
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	6 213	5 990	5 060	5 067	4 774
Resultat efter finansiella poster*	-188	-406	-1 588	752	718
Soliditet %*	11	12	12	27	22
Likviditet %	80	198	86	126	346
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	75	78	81	83	83
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	857	828	741	742	704
Driftkostnader kr/kvm	627	591	695	373	346
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	457	460	424	373	329
Energikostnad kr/kvm*	281	288	280	245	234
Underhållsfond kr/kvm	216	236	10	181	121
Sparande kr/kvm*	270	200	134	200	213
Ränta kr/kvm	73	73	55	20	21
Skuldsättning kr/kvm*	2 234	2 373	2 604	1 563	1 662
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 706	2 875	3 154	1 894	2 014
Räntekänslighet %*	3,2	3,5	4,3	2,6	2,9

* 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. Föreningen debiterar el med IMD vilket medför att även medlemmarnas förbrukning (el) ingår i nyckeltalet.

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	133 643	1 627 265	974 175	-405 580
Disposition enl. årsstämmobeslut			-405 580	405 580
Reservering underhållsfond		1 028 000	-1 028 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 170 188	1 170 188	
Årets resultat				-187 565
Vid årets slut	133 643	1 485 077	710 783	-187 565

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	568 595
Årets resultat	-187 565
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 028 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 170 188
Summa	523 218

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **523 218**

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

Upplysning om förlust:

Föreningen visar ett negativt resultat för verksamhetsåret. Styrelsen ser över avgifterna för att kompensera detta och föreningens långsiktiga sparande ligger i nivå med underhållsplanen.

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 213 234	5 990 227
Övriga rörelseintäkter	Not 3	287 225	29 613
Summa rörelseintäkter		6 500 459	6 019 840
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 316 267	-4 070 146
Övriga externa kostnader	Not 5	-960 433	-989 250
Personalkostnader	Not 6	-94 878	-117 446
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-878 217	-878 217
Summa rörelsekostnader		-6 249 795	-6 055 058
Rörelseresultat		250 664	-35 219
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	65 332	129 887
Räntekostnader och liknande resultatposter		-503 562	-500 249
Summa finansiella poster		-438 230	-370 362
Resultat efter finansiella poster		-187 565	-405 580
Resultat före skatt		-187 565	-405 580
Årets resultat		-187 565	-405 580

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	14 253 792	15 132 009
Maskiner, inventarier och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 253 792	15 132 009
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	142 500	142 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		142 500	142 500
Summa anläggningstillgångar		14 396 292	15 274 509
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		496	-835
Övriga fordringar	Not 11	2 040 618	2 005 904
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	526 773	548 978
Summa kortfristiga fordringar		2 567 887	2 554 047
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 837 868	2 041 565
Summa kassa och bank		1 837 868	2 041 565
Summa omsättningstillgångar		4 405 754	4 595 612
Summa tillgångar		18 802 046	19 870 121

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		133 643	133 643
Fond för yttre underhåll		1 485 077	1 627 265
Summa bundet eget kapital		1 618 720	1 760 908
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		710 783	974 175
Årets resultat		-187 565	-405 580
Summa fritt eget kapital		523 218	568 595
Summa eget kapital		2 141 938	2 329 503
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	11 120 855	15 218 104
Summa långfristiga skulder		11 120 855	15 218 104
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	4 267 389	1 131 892
Leverantörsskulder		315 992	335 482
Skatteskulder		30 944	10 004
Övriga skulder	Not 15	103 590	127 106
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	821 338	718 030
Summa kortfristiga skulder		5 539 253	2 322 514
Summa eget kapital och skulder		18 802 046	19 870 121

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	250 664	-35 219
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	878 217	878 217
	1 128 881	842 998
Erhållen ränta	91 306	122 851
Erlagd ränta	-506 757	-491 628
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	713 431	474 221
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-39 814	-81 052
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	84 437	-477 328
Kassaflöde från den löpande verksamheten	758 054	-84 159
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-961 752	-1 587 752
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-961 752	-1 587 752
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-203 698	-1 671 911
Likvida medel vid årets början	2 041 565	3 713 476
Likvida medel vid årets slut	1 837 868	2 041 565
Kassa och Bank BR	1 837 868	2 041 565

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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

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

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	2048
<i>Standardförbättringar:</i>			
Vatten- och avloppsledningar	Linjär	35	2032
Kulvert och värmeväxlare	Linjär	20	Färdigavskriven
Fasader, VA mm	Linjär	40	2044
Ombyggnad lokaler till lägenhet	Linjär	40	2043
Miljöhus	Linjär	20	2026
IMD gemensam el	Linjär	15	2027
Förskolerenovering	Linjär	20	2042
<i>Anslutningsavgifter:</i>			
Bredbandsanslutning	Linjär	10	Färdigavskriven
Inventarier	Linjär	5	Färdigavskriven

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	4 403 052	4 193 268
Hyror, lokaler	1 062 672	1 027 056
Hyror, garage	33 696	33 696
Hyror, p-platser	46 500	46 600
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-90 074	-88 860
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-100
Bränsleavgifter, bostäder	49 281	49 328
Elavgifter	252 817	292 668
Kabel-tv-avgifter	171 000	171 000
Debiterad fastighetsskatt-	6 258	6 348
Övriga lokalintäkter	0	600
Övriga ersättningar	38 317	17 675
Fakturerade kostnader	239 710	240 956
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	6	-8
Summa nettoomsättning	6 213 234	5 990 227

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	29 340	29 613
Försäkringsersättningar	257 885	0
Summa övriga rörelseintäkter	287 225	29 613

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-1 170 188	-902 452
Reparationer	-351 816	-327 623
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-200 190	-179 250
Försäkringspremier	-128 399	-111 648
Kabel- och digital-TV	-166 128	-167 354
Återbäring från Riksbyggen	3 000	900
Systematiskt brandskyddsarbete	-17 294	-4 437
Obligatoriska besiktningar	-41 979	0
Bevakningskostnader	-16 856	-18 210
Snö- och halkbekämpning	-84 051	-211 390
Drift och förbrukning, övrigt	0	-3 963
Förbrukningsinventarier	-27 331	-5 826
Vatten	-324 901	-335 078
Fastighetsel	-360 208	-359 838
Uppvärmning	-1 251 667	-1 290 801
Sophantering och återvinning	-134 969	-92 437
Förvaltningsarvode drift	-43 291	-60 738
Summa driftskostnader	-4 316 267	-4 070 146

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-829 457	-856 881
IT-kostnader	-21 023	-19 094
Arvode, yrkesrevisorer	-24 642	-25 403
Övriga förvaltningskostnader	-25 825	-26 151
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-35 577	-15 062
Kontorsmateriel	-12 933	-30 404
Telefon och porto	0	-4 732
Medlems- och föreningsavgifter	-7 125	-7 350
Bankkostnader	-3 850	-4 172
Summa övriga externa kostnader	-960 433	-989 250

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-30 000	-46 250
Sammanträdesarvoden	-41 610	-44 700
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 610	-2 860
Övriga kostnadsersättningar	0	-3 750
Sociala kostnader	-19 658	-19 886
Summa personalkostnader	-94 878	-117 446

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-17 606	-17 606
Avskrivningar tillkommande utgifter	-860 610	-860 610
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-878 217	-878 217

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	0	4 550
Ränteintäkter från likviditetsplacering	30 152	78 630
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	5 361	1 128
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	488	3 095
Övriga ränteintäkter	29 332	42 484
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	65 332	129 887

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	4 869 612	4 869 612
Mark	142 988	142 988
Anslutningsavgifter	216 000	216 000
Standardförbättringar	25 468 057	25 468 057
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	30 696 657	30 696 657

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-4 447 052	-4 429 445
Anslutningsavgifter	-216 000	-216 000
Standardförbättringar	-10 901 597	-10 040 986
	-15 564 648	-14 686 431

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-17 606	-17 606
Årets avskrivning standardförbättringar	-860 610	-860 610
	-878 216	-878 217

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-16 442 865	-15 564 648
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

14 253 792	15 132 009
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	404 954	422 561
Mark	142 988	142 988
Standardförbättringar	13 705 850	14 566 460

Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

	2025-06-30	2024-06-30
285 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	142 500	142 500
Summa långfristiga värdepappersinnehav	142 500	142 500

Not 11 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	2 040 618	2 005 904
Summa övriga fordringar	2 040 618	2 005 904

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	10 958	36 932
Förutbetalda försäkringspremier	67 834	60 566
Förutbetalt förvaltningsarvode	211 645	203 516
Förutbetald kabel-tv-avgift	42 159	41 325
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	3 270	3 319
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	190 908	203 320
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	526 773	548 978

Not 13 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Handkassa	248	2 000
Bankmedel	974 877	1 318 751
Transaktionskonto	862 743	720 814
Summa kassa och bank	1 837 868	2 041 565

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	15 388 244	16 349 996
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−961 752	−1 131 892
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	−3 305 637	0
Långfristig skuld vid årets slut	11 120 855	15 218 104

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,13%	2025-09-30	1 257 576	0	85 260	1 172 316
STADSHYPOTEK	1,01%	2025-09-30	2 431 565	0	106 492	2 325 073
STADSHYPOTEK	3,26%	2027-07-30	1 160 855	0	270 000	890 855
STADSHYPOTEK	4,14%	2027-10-30	7 550 000	0	300 000	7 250 000
STADSHYPOTEK	3,26%	2027-12-30	3 950 000	0	200 000	3 750 000
Summa			16 349 996	0	961 752	15 388 244

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 961 752 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulder förfaller 11 120 855 till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Handelsbanken lån om totalt 3 305 637 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 15 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	65 660	71 256
Skuld för moms	37 930	9 979
Skuld sociala avgifter och skatter	0	45 871
Summa övriga skulder	103 590	127 106

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	19 093	459
Upplupna räntekostnader	53 930	57 125
Upplupna driftskostnader	0	5 654
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	36 793	49 301
Upplupna elkostnader	40 996	29 941
Upplupna värmekostnader	57 702	53 808
Upplupna revisionsarvoden	24 500	24 000
Upplupna styrelsearvoden	71 610	4 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 414	15 313
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	514 300	477 929
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	821 338	718 030

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	23 187 000	23 187 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2025-10-09

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Carina Hallberg

Malin Svensson

Paul Youssef

Johannes Sköld

Vår revisionsberättelse har lämnats

Azets revision och rådgivning
Gustaf Hallgren
Auktoriserad revisor

Ulla Diaz
Förtroendevald revisor

Verifikat

Document ID 09222115557561359983

Dokument

ÅRV 250630
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2025-11-03 11:22:36 CET (+0100) av Philip
Ingemar Johansson (PIJ)
Färdigställt 2025-11-13 13:47:22 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Carina Hallberg (CH)
carinabrf5@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Ingrid Carina Monica Hallberg"
Signerade 2025-11-04 10:06:37 CET (+0100)

Malin Svensson (MS)
malinbrf5@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MALIN SVENSSON"
Signerade 2025-11-06 09:16:19 CET (+0100)

Paul Youssef (PY)
paul.abo.samer@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Paul
Youssef"
Signerade 2025-11-04 22:52:08 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHANNES SKÖLD"
Signerade 2025-11-03 12:26:19 CET (+0100)



Verifikat

Document ID 09222115557561359983

Ulla Diaz (UD)
ubmdiaz@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULLA
BRITTA MARIA DIAZ"
Signerade 2025-11-12 09:12:50 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl
Gustaf Henrik Hallgren"
Signerade 2025-11-13 13:47:22 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 Riksbyggens Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 5, org.nr 725000-3535

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 5 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 förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 1 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. Vårt 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 Riksbyggens Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 5 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 och 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

Ulla Diaz
Förtroendevald revisor



Verifikat

Document ID 09222115557561360687

Dokument

Revisionsberättelse, RB BRF Norköpingshus nr 5
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2025-11-03 11:23:40 CET (+0100) av Philip
Ingemar Johansson (PIJ)
Färdigställt 2025-11-13 13:46:40 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Ulla Diaz (UD)
ubmdiaz@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ULLA
BRITTA MARIA DIAZ"
Signerade 2025-11-10 17:16:55 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl
Gustaf Henrik Hallgren"
Signerade 2025-11-13 13:46:40 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>

