

Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Norrköpingshus nr 28
Org nr: 716402-5822



hm

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Norrköpingshus
nr 28 upprättar årsredovisning för
räkensårsåret
2022-07-01 till 2023-06-30

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.

Föreningen har sitt säte i Norrköping kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst p.g.a lägre underhållskostnader.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 11% till 34%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 288 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 526 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 173 m², vilket motsvarar 9,7 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Barken 12 i Norrköpings Kommun. På fastigheten finns byggnader med 135 lägenheter samt 8 uthyrningslokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda mellan 1983-1984. Fastighetens adress är Luntgatan 8,10 och 12 samt Sandgatan 22 och 24 i Norrköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
4	50	59	16	6	135
Antal lokaler: 8		Antal garage: 54		Antal förråd: 38	
				Förskola: 1	

Total bostadsarea 10 318 m²

Total lokalarea 1 714 m²

Årets taxeringsvärde 172 905 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 172 905 000 kr

Riksbyggens kontor i Norrköping 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
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	FF Fastighetsservice AB
Hisservice	Nordisk Hiss AB
Bredband, kabel-tv, telefoni	Telia AB

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 585 tkr och planerat underhåll för 960 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i mars 2022 och visar på ett underhållsbehov på 1 307 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 248 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År
Lokaler	2017/2018
Gemensamma utrymmen (Isolering miljörum, torkskåp)	2017/2018
Stambyte (lgh 29, 31, 33, 35 & 37)	2017/2018
Värme (Prognosstyrning)	2017/2018
Ventilationsaggregat	2017/2018
Hissar	2017/2018
Utomhusbelysning	2017/2018
Markytor (Lekplatser)	2017/2018
Dörrar	2018/2019
Låssystem	2018/2019
Byte radiatorer	2018/2019
Tvättmaskiner	2018/2019
Översyn tak samt byte takpannor	2018/2019
Lokaler	2019/2020
Målning trapphus och dörrar	2019/2020
Byte av elcentral	2019/2020
Gemensamma utrymmen (garage och tvättstuga)	2019/2020
Låssystem	2019/2020
Avloppsluftning	2019/2020
Dörrar	2019/2020
Lekplats	2019/2020
Byte elcentral - MyWay	2020/2021
Garageport	2020/2021
Slipning golv i soprum	2020/2021
Akustikplattor och tavlor i trapphus	2020/2021
Staket innergård	2020/2021
Armatyr	2021/2022
Säkerhetsdörrar	2021/2022
Aggregat, lokal	2021/2022
Fönster	2021/2022

Årets utförda underhåll
Beskrivning
Belopp

Torktumlare	56 556
Fönster	903 513

Planerat underhåll
År
Kommentar

Ombyggnad lokal	2023/2024	Budgeterad kostnad 2 500 tkr
Hissar	2023/2024	Budgeterad kostnad 1 200 tkr
Relining	2023/2024	

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

Styrelse
Ordinarie ledamöter
Uppdrag
Mandat t.o.m ordinarie stämma

Per Undén	Ordförande	2024
Johanna Strömberg	Sekreterare	2024
Niklas Levander	Vice ordförande	2024
Jenny-Ann Edson	Ledamot	2023
Lars Qvarfordt	Ledamot	2023
Dejan Milosavljevic	Ledamot	2023
Mattias Hallström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter
Uppdrag
Mandat t.o.m ordinarie stämma

Göran Wallby	Suppleant	2024
Mark Somander	Suppleant	2023
Philip Ingemar Johansson	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer
Ordinarie revisorer
Uppdrag

KPMG AB	Auktoriserad revisor Förtroendevald revisor
Tommy Johansson	

Revisorssuppleanter

Hans-Göran Svensson

Valberedning

Anders Cedergren
Hannah Malzoff
Suzana Petrovic

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under verksamhetsåret omsatt lån vilket medfört högre ränta. Föreningens ekonomi är dock fortsatt god och inga avgiftshöjningar är planerade. Under verksamhetsåret har det varit omsättning på lokaler med en överlåtten restaurang samt att förskolan har upphört. Lokalen för förskola har föreningen beslutat att bygga om till två lägenheter. Hissarna har setts över och komponenter har bytts ut men två behöver totalrenoveras varav den första har kontrakterats. Fönsterrenoveringen avslutades som planerat och utan problem.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 185 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-07-01 då den sänktes med 10 %.

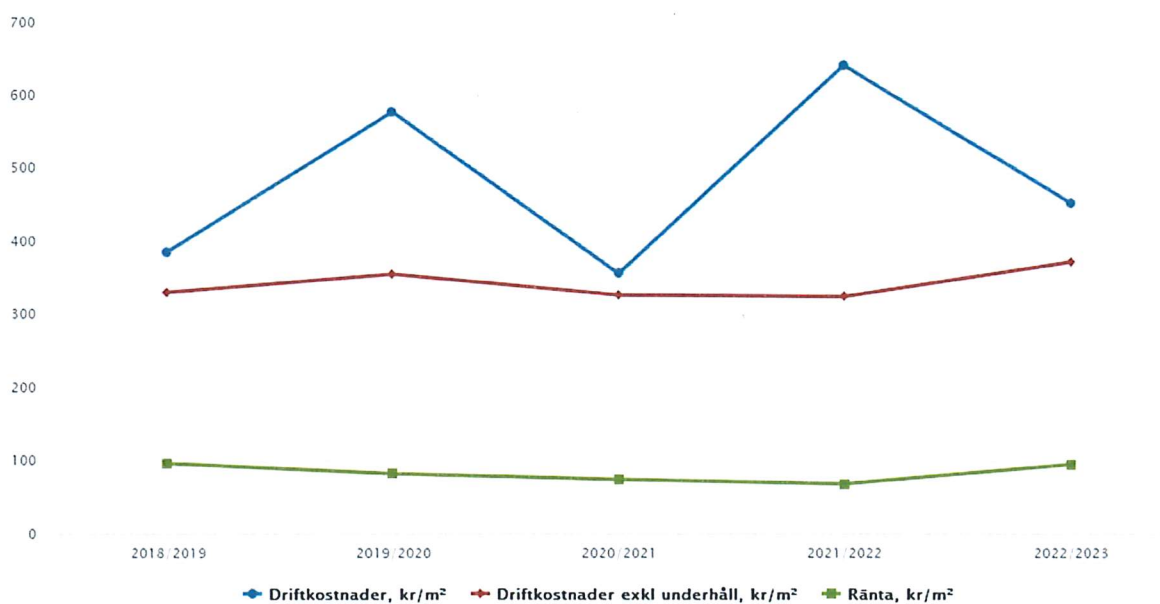
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 734 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 23 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	9 930	9 633	9 246	9 254	9 256
Resultat efter finansiella poster	2 238	-318	4 560	1 310	2 630
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	104	104	103	100	100
Balansomslutning	93 702	93 472	96 761	93 192	96 500
Soliditet %	44	42	41	38	35
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	197	111	216	33	195
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	34	11	31	-	-
Driftkostnader, kr/m ²	452	641	356	577	386
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	372	324	326	355	330
Ränta, kr/m ²	95	68	74	82	96
Underhållsfond, kr/m ²	114	90	138	65	187
Lån, kr/m ²	4 206	4 286	4 635	4 734	5 082



Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor och lokalareor som beräkningsgrund.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 067 560	23 322 000	1 086 180	12 210 722	-317 913
Disposition enl. årsstämmobeslut				-317 913	317 913
Reservering underhållsfond			1 248 000	-1 248 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-960 069	960 069	
Årets resultat					2 237 508
Vid årets slut	3 067 560	23 322 000	1 374 111	11 604 877	2 237 508

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	11 892 809
Årets resultat	2 237 508
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 248 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	960 069
Summa	13 842 385

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	3 000 000
Att balansera i ny räkning i kr	10 842 385
Summa	13 842 385

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 930 060	9 633 284
Övriga rörelseintäkter	Not 3	722 472	475 190
Summa rörelseintäkter		10 652 532	10 108 474
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 434 298	-7 718 097
Övriga externa kostnader	Not 5	-425 921	-454 630
Personalkostnader	Not 6	-166 168	-163 993
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 288 216	-1 291 793
Summa rörelsekostnader		-7 314 603	-9 628 513
Rörelseresultat		3 337 928	479 961
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	42 275	21 088
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 142 696	-818 962
Summa finansiella poster		-1 100 421	-797 874
Resultat efter finansiella poster		2 237 508	-317 913
Årets resultat		2 237 508	-317 913

Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	86 574 703	87 733 283
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	1 869 529	2 069 415
Summa materiella anläggningstillgångar		88 444 231	89 802 698
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	202 500	202 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		202 500	202 500
Summa anläggningstillgångar		88 646 731	90 005 198
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		121 484	13 901
Övriga fordringar	Not 12	752	86 460
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	434 831	422 557
Summa kortfristiga fordringar		557 067	522 918
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	4 497 798	2 944 194
Summa kassa och bank		4 497 798	2 944 194
Summa omsättningstillgångar		5 054 864	3 467 113
Summa tillgångar		93 701 596	93 472 311

Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 067 560	3 067 560
Uppskrivningsfond		23 322 000	23 322 000
Fond för yttre underhåll		1 374 111	1 086 180
Summa bundet eget kapital		27 763 671	27 475 740
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		11 604 877	12 210 721
Årets resultat		2 237 508	-317 913
Summa fritt eget kapital		13 842 385	11 892 808
Summa eget kapital		41 606 056	39 368 548
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	37 156 895	22 401 789
Summa långfristiga skulder		37 156 895	22 401 789
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	13 450 637	29 168 901
Leverantörsskulder		107 436	1 201 992
Skatteskulder		19 634	10 184
Övriga skulder	Not 16	73 325	71 154
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 287 613	1 249 742
Summa kortfristiga skulder		14 938 645	31 701 973
Summa eget kapital och skulder		93 701 596	93 472 311

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2082
<i>Standardförbättringar</i>			
Motorstyrning grind	Linjär	5	Färdigavskriven
Installation av varmvatten	Linjär	10	2025
Takrenovering	Linjär	30	2044
Prognosstyrning UC	Linjär	10	2026
Isolering	Linjär	20	2036
Ventilation lokaler	Linjär	30	2046
Låssystem	Linjär	10	2028
<i>Inventarier, installationer</i>			
Grindar	Linjär	10	Färdigavskriven
Kameraövervakning	Linjär	5	Färdigavskriven
Övervakning ventilation	Linjär	5	Färdigavskriven
Grindar	Linjär	20	2028
Bokningssystem	Linjär	5	2024
Solceller	Linjär	30	2051
<i>Markinventarier</i>			
Grillplats	Linjär	10	2027

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	7 578 164	7 569 636
Hyror, lokaler	1 461 231	1 381 046
Hyror, garage	332 500	255 000
Hyror, p-platser	7 200	7 200
Hyror, övriga	72 068	67 420
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-93 372	-8 620
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 000	-3 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 400	-2 400
Rabatter	-43 276	0
Bränsleavgifter, bostäder	29 856	29 856
Elavgifter	536 047	276 990
Debiterad fastighetsskatt-	55 042	60 156
Summa nettoomsättning	9 930 060	9 633 284

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Kabel-tv-avgifter	284 700	284 350
Övriga avgifter	1 050	900
Övriga ersättningar	88 004	127 520
Fakturerade kostnader	0	1 594
Erhållna statliga bidrag	195 435	0
Övriga rörelseintäkter	99 358	60 827
Försäkringsersättningar	53 924	0
Summa övriga rörelseintäkter	722 472	475 190

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-960 069	-3 820 884
Reparationer	-585 362	-355 121
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-312 355	-304 115
Försäkringspremier	-312 148	-294 019
Kabel- och digital-TV	-319 426	-298 737
Återbäring från Riksbyggen	3 000	3 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-38 648	-15 095
Serviceavtal	-27 622	-17 412
Sotning	0	-2 252
Obligatoriska besiktningar	-54 057	-76 881
Bevakningskostnader	0	-3 788
Snö- och halkbekämpning	-27 048	-16 450
Förbrukningsinventarier	-66 991	-65 686
Vatten	-416 395	-463 319
Fastighetsel	-833 455	-566 830
Uppvärmning	-933 617	-865 596
Sophantering och återvinning	-237 514	-247 185
Förvaltningsarvode drift	-312 593	-308 128
Summa driftskostnader	-5 434 298	-7 718 097

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-249 072	-252 468
IT-kostnader	-38 781	-34 945
Arvode, yrkesrevisorer	-24 126	-21 903
Övriga förvaltningskostnader	-79 138	-73 395
Kreditupplysningar	-193	-54
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 850	-59 378
Kontorsmateriel	-13 219	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-65	-112
Medlems- och föreningsavgifter	150	0
Serviceavgifter	0	-10 275
Bankkostnader	-3 627	-2 100
Summa övriga externa kostnader	-425 921	-454 630

Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Styrelsearvoden	-115 446	-110 893
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-20 480	-15 929
Sociala kostnader	-30 242	-37 171
Summa personalkostnader	-166 168	-163 993

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivning Byggnader	-979 527	-979 527
Avskrivning Markinventarier	-19 263	-19 263
Avskrivningar tillkommande utgifter	-159 791	-159 791
Avskrivning Maskiner och inventarier	-10 405	-10 405
Avskrivning Installationer	-119 232	-122 808
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 288 216	-1 291 793

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Andelsutdelning	4 050	19 440
Ränteintäkter från bankkonton	10 012	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	27 649	1 581
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	349	67
Övriga ränteintäkter	215	0
Summa ränteintäkter och liknande resultatposter	42 275	21 088

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Byggnader	73 138 000	73 138 000
Mark	3 340 000	3 340 000
Standardförbättringar	3 204 431	3 204 431
Markinventarier	192 625	195 625
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	79 875 056	79 875 056
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-14 335 172	-13 355 646
Standardförbättringar	-1 032 288	-872 498
Markinventarier	-96 312	-77 051
	-15 463 772	-14 305 195
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-979 527	-979 527
Årets avskrivning standardförbättringar	-159 791	-159 791
Årets avskrivning markinventarier	-19 263	-19 263
	-1 158 581	-1 158 581
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-16 622 353	-15 463 776
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	23 322 000	23 322 000
	23 322 000	23 322 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	86 574 703	87 733 283
Varav		
Byggnader	57 823 301	58 802 828
Mark	26 662 000	26 662 000
Standardförbättringar	2 012 352	2 172 142
Markinventarier	77 050	96 313
Taxeringsvärden		
Bostäder	163 000 000	163 000 000
Lokaler	9 905 000	9 905 000
Totalt taxeringsvärde	172 905 000	172 905 000
<i>varav byggnader</i>	<i>114 800 000</i>	<i>114 800 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>58 105 000</i>	<i>58 105 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	438 680	438 680
Installationer	2 248 196	2 215 872
	2 686 876	2 654 552
Årets anskaffningar		
Omklassificeringar och installationer	0	351 250
Statligt stöd för solceller	0	-318 926
Momsavdrag IMD	-70 250	0
	0	32 324
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 616 626	2 686 876
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-376 253	-365 849
Installationer	-241 208	-118 399
	-617 461	-484 248
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-10 405	-10 405
Installationer	-119 232	-122 808
	-129 637	-133 213
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-386 658	-376 254
Installationer	-360 439	-241 207
	-747 097	-617 461
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-747 097	-617 461
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 869 529	2 069 415
Varav		
Inventarier och verktyg	52 022	62 427
Installationer	1 817 507	2 006 987

Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

	2023-06-30	2022-06-30
405 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseförening	202 500	202 500
Summa långfristiga värdepappersinnehav	202 500	202 500

Not 12 Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	752	86 460
Summa övriga fordringar	752	86 460

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	21 991	119
Förutbetalda försäkringspremier	164 971	147 176
Förutbetalt förvaltningsarvode	55 688	43 227
Förutbetald kabel-tv-avgift	49 128	73 740
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	750
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	143 053	157 545
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	434 831	422 557

Not 14 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Bankmedel	2 562 820	7 043
Transaktionskonto	1 934 977	2 937 151
Summa kassa och bank	4 497 798	2 944 194

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	50 607 532	51 570 690
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 072 420	-584 420
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder	-12 378 217	-28 584 481
Långfristig skuld vid årets slut	37 156 895	22 401 789

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,88%	2022-09-01	6 702 653	-6 552 653	150 000	0
STADSHYPOTEK	2,32%	2022-09-05	2 771 567	-2 771 567	0	0
STADSHYPOTEK	2,64%	2022-10-04	2 450 203	-2 450 203	0	0
STADSHYPOTEK	2,32%	2022-10-31	2 534 954	-2 522 216	12 738	0
STADSHYPOTEK	2,64%	2023-06-30	14 125 104	-14 125 104	0	0
STADSHYPOTEK	1,06%	2024-06-30	6 137 428	0	0	6 137 428
STADSHYPOTEK	1,92%	2024-09-01	6 640 789	0	200 000	6 440 789
STADSHYPOTEK	1,16%	2025-06-01	4 462 500	0	0	4 462 500
STADSHYPOTEK	2,32%	2025-09-01	1 345 492	0	384 420	961 072
STADSHYPOTEK	4,55%	2026-06-30	0	4 125 104	0	4 125 104
STADSHYPOTEK	0,89%	2026-09-01	4 400 000	0	0	4 400 000
SBAB	3,88%	2027-09-10	0	2 450 203	37 500	2 412 703
SBAB	3,74%	2027-09-10	0	2 771 567	42 000	2 729 567
SBAB	3,71%	2027-09-10	0	6 552 653	99 000	6 453 653
SBAB	3,96%	2027-11-12	0	2 522 216	37 500	2 484 716
STADSHYPOTEK	4,02%	2028-06-01	0	10 000 000	0	10 000 000
Summa			51 570 690	0	963 158	50 607 532

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 072 420 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 37 156 895 kr 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 Stadshypotek lån om 6 137 428 kr och 6 240 789 kr exklusive amortering kommande år 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 16 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Mottagna depositioner	33 500	31 500
Skuld för moms	39 073	39 410
Skuld sociala avgifter och skatter	752	244
Summa övriga skulder	73 325	71 154

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna löner	115 446	110 893
Upplupna sociala avgifter	36 300	33 000
Upplupna räntekostnader	21 086	104 907
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	154 259	0
Upplupna elkostnader	47 662	47 191
Upplupna värmekostnader	44 047	39 963
Upplupna kostnader för renhållning	5 015	7 139
Upplupna revisionsarvoden	23 000	21 820
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	32 727
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	840 798	852 101
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 287 613	1 249 742

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-06-30	2022-06-30
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckning	84 434 000	84 434 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Styrelsens underskrifter

Norrköping 2023-10-17

Ort och datum



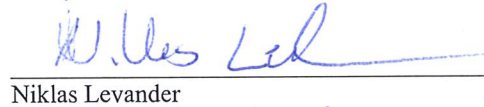
Per Undén



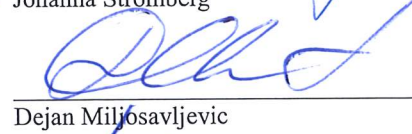
Jenny-Ann Edson



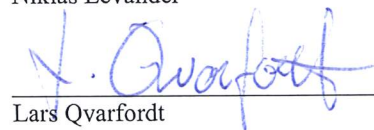
Johanna Strömberg



Niklas Levander



Dejan Milosavljevic

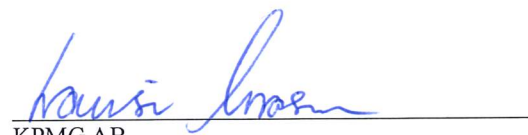


Lars Qvarfordt



Mattias Hallström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-11-01



KPMG AB
Louise Unoson
Auktoriserad revisor



Tommy Johansson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 28, org. nr 716402-5822

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 28 för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30.

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 2023 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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 be- slut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat 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.
- 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.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- 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.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 28 för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30 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 försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 1 november 2023

KPMG AB



Louise Unoson

Auktoriserad revisor



Tommy Johansson

Förtroendevald revisor