

Årsredovisning

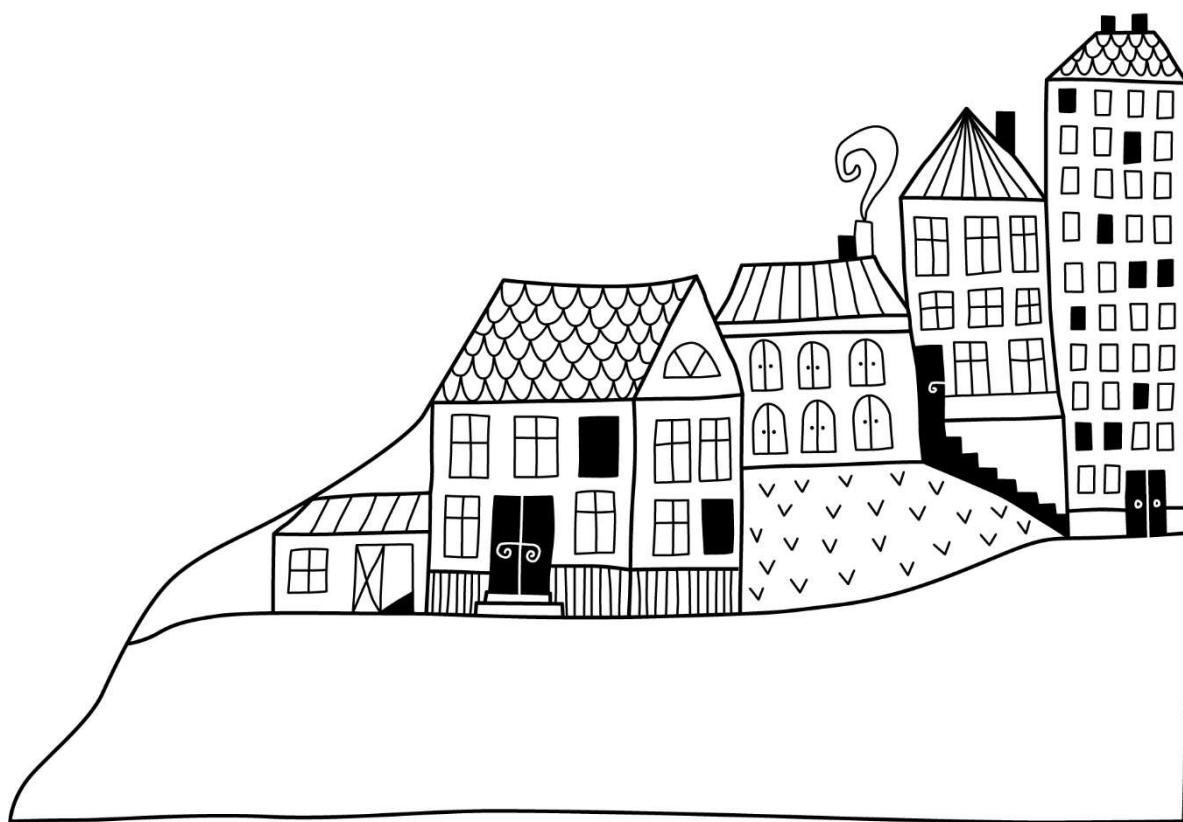
Riksbyggen Bostadsrättsförening
Norrköpingshus nr 28
Org nr: 716402-5822

2024-07-01 – 2025-06-30



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Norrköpingshus
nr 28 upprättar årsredovisning för
räkensårsåret
2024-07-01 till 2025-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Norrköping kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 364 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 164 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Barken 12 i Norrköpings Kommun. På fastigheten finns byggnader med 137 lägenheter samt 7 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 fullvärdesförsäkrade i Gallagher.

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	18	6	137
Antal lokaler: 7		Antal garage: 54		Antal förråd: 38	

Total bostadsarea 10 584 m²

Total lokalarea 1 451 m²

Årets taxeringsvärde 187 394 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 172 905 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m²
Norrköpings Video AB	222
Marmaris Livs	100
Smårätter i Norrköping AB	246
Kungs Koj AB	56

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	Jideströms
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 (i detta ingår försäkringsskador och vandaliseringskostnader) för 732 tkr och planerat underhåll för 1 036 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens gällande underhållsplan uppdaterades senast i april 2025 och visar på ett underhållsbehov på 2 190 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning baserad på 30 år har för verksamhetsåret skett med 1 777 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll

Tidigare utfört underhåll	
Beskrivning	År
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
Torktumlare	2022/2023
Fönster	2022/2023
Radiatorer lokal	2023/2024
Touchbokning tvättstuga	2023/2024
Filterbyte	2023/2024
Hissar	2023/2024
Tak	2023/2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Tvättmaskin	47 750
Glas entréparti	60 500
Service undercentral	44 197
Lokal värme	8 609
Radiatorer lokal	66 600
Ventilation	82 219
Stolpar/Belysning	142 325
Modernisering hiss	430 544
Byte vandalrör	92 486
Entrédörrar lokaler	60 917

Planerat underhåll	År	Budgeterad kostnad
Enligt underhållsplan	2025/2026	1 000 000 kr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mark Sommander	Ordförande	2025
Truls Karlberg	Sekreterare	2026
Martina Widler	Vice ordförande	2025
Lars Qvarfordt	Ledamot	2025
Niklas Levander	Ledamot	2026
Birgitta Persson	Ledamot	2025
Mattias Hallström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Begona Campillos	Suppleant	2026
Rickard Andersson	Suppleant	2026
Mariana Yabuki	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Azets Revision & Rådgivning	Auktoriserad revisor
Tommy Johansson	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Hans-Göran Svensson

Valberedning

Hannah Malzoff
 Jenny-Ann Edson
 Suzana Petrovic

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen byggt om förskolelokalen till två nya bostadsrätter på totalt 237 kvm, båda lägenheterna är färdigställda och sålda.

Föreningen har gått över till omsättningsbaserad beräkning gällande generellt momsavdrag vilket för föreningen innebär att man får dra av mer moms på fastighetsgemensamma fakturor. Föreningen har också rättat momsdeklarationer retroaktivt för 6 år tillbaka vilket ger föreningen en momsfordran på 179 tkr.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 189 personer.

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 en sänkning av årsavgiften på 5% fr.o.m. 2025-07-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 718 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.

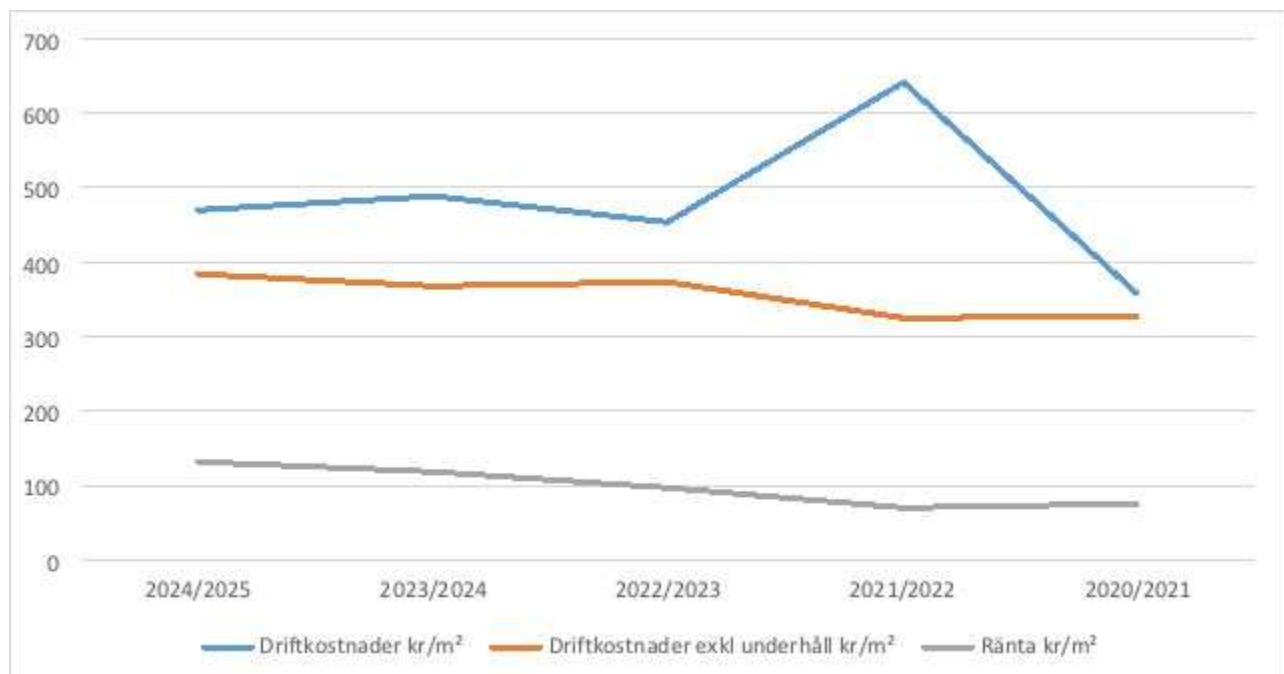
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	9 979	10 034	10 244	9 975	9 578
Resultat efter finansiella poster*	800	1 128	2 238	-318	4 560
Soliditet %*	51	46	44	42	41
Likviditet %	29	33	34	11	31
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	83	82	79	81	68
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	792	794	796	771	741
Driftkostnader kr/kvm	469	487	452	641	356
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	383	367	372	324	326
Energikostnad kr/kvm*	180	184	181	158	121
Underhållsfond kr/kvm	439	378	114	90	138
Sparande kr/kvm*	266	321	373	398	515
Ränta kr/kvm	132	117	95	68	73
Skuldsättning kr/kvm*	3 733	4 095	4 205	4 285	4 634
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 245	4 657	4 782	4 873	5 269
Räntekänslighet %*	5,4	5,9	6,0	6,3	7,1

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el. Här ingår även medlemmarnas förbrukning el då föreningen debiterar el med IMD.

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 067 560	0	23 322 000	4 546 336	10 670 160	1 127 984
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 127 984	-1 127 984
Reservering underhållsfond				1 777 000	-1 777 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-1 036 148	1 036 148	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	64 486	4 745 514				
Årets resultat						800 346
Vid årets slut	3 132 046	4 745 514	23 322 000	5 287 189	11 057 291	800 346

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	11 798 144
Årets resultat	800 346
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 777 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 036 148
Summa	11 857 637

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **11 857 637**

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	10 016 371	10 074 955
Övriga rörelseintäkter	Not 3	89 027	152 700
Summa rörelseintäkter		10 105 398	10 227 655
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	–5 641 084	–5 856 789
Övriga externa kostnader	Not 5	–582 113	–484 362
Personalkostnader	Not 6	–189 764	–182 661
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	–1 363 648	–1 285 875
Summa rörelsekostnader		–7 776 609	–7 809 687
Rörelseresultat		2 328 790	2 417 968
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	62 623	122 299
Räntekostnader och liknande resultatposter		–1 591 067	–1 412 282
Summa finansiella poster		–1 528 444	–1 289 983
Resultat efter finansiella poster		800 346	1 127 984
Resultat före skatt		800 346	1 127 984
Årets resultat		800 346	1 127 984

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	88 978 526	85 416 123
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	1 689 502	1 742 234
Summa materiella anläggningstillgångar		90 668 028	87 158 357
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	202 500	202 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		202 500	202 500
Summa anläggningstillgångar		90 870 528	87 360 857
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		316 368	308 394
Övriga fordringar	Not 12	1 228	1 124
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	463 598	512 321
Summa kortfristiga fordringar		781 194	821 839
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	3 160 266	5 445 016
Summa kassa och bank		3 160 266	5 445 016
Summa omsättningstillgångar		3 941 459	6 266 855
Summa tillgångar		94 811 987	93 627 711

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 132 046	3 067 560
Upplåtelseavgifter		4 745 514	0
Uppskrivningsfond		23 322 000	23 322 000
Fond för yttre underhåll		5 287 189	4 546 336
Summa bundet eget kapital		36 486 749	30 935 896
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		11 057 291	10 670 160
Årets resultat		800 346	1 127 984
Summa fritt eget kapital		11 857 637	11 798 144
Summa eget kapital		48 344 386	42 734 040
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	32 782 428	31 871 975
Övriga långfristiga skulder		58 125	0
Summa långfristiga skulder		32 840 553	31 871 975
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	12 142 764	17 413 137
Leverantörsskulder		185 575	386 267
Skatteskulder		28 332	25 169
Övriga skulder	Not 16	61 662	56 562
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 208 715	1 140 561
Summa kortfristiga skulder		13 627 048	19 021 696
Summa eget kapital och skulder		94 811 987	93 627 711

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 328 790	2 417 968
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 363 648	1 285 875
	3 692 437	3 703 842
Erhållen ränta	116 094	76 828
Erlagd ränta	-1 576 501	-1 327 334
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 232 031	2 453 336
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-12 826	-219 302
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-138 841	35 604
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 080 364	2 269 638
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-4 801 000	0
Investeringar i inventarier	-72 319	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 873 319	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-4 359 920	-1 322 420
Depositioner	58 125	0
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	4 810 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	508 205	-1 322 420
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-2 284 750	947 218
Likvida medel vid årets början	5 445 016	4 497 798
Likvida medel vid årets slut	3 160 266	5 445 016
Kassa och Bank BR	3 160 266	5 445 016

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter 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. I årsavgiften ingår värme och vatten.

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2082
<i>Standardförbättringar</i>			
Motorstyrning grind	Linjär	5	Färdigavskriven
Installation av varmvatten	Linjär	10	Färdigavskriven
Takrenovering	Linjär	30	2044
Prognosstyrning UC	Linjär	10	2026
Isolering	Linjär	20	2036
Ventilation lokaler	Linjär	30	2046
Låssystem	Linjär	10	2028
Ombyggnation 2 lgh	Linjär	30	2055
<i>Inventarier, installationer</i>			
Grindar	Linjär	10	Färdigavskriven
Kameraövervakning	Linjär	5	Färdigavskriven
Övervakning ventilation	Linjär	5	Färdigavskriven
Grindar	Linjär	20	2028
Bokningssystem	Linjär	5	Färdigavskriven
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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	7 599 005	7 578 144
Hyror, lokaler	1 093 647	1 325 671
Hyror, garage	330 000	329 500
Hyror, p-platser	4 800	4 600
Hyror, övriga	41 436	52 249
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 325	-184 729
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 000	-2 250
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-400	200
Bränsleavgifter, bostäder	29 856	29 856
Elavgifter	452 607	503 375
Kabel-tv-avgifter	305 710	297 741
Debiterad fastighetsskatt-	42 562	44 001
Övriga ersättningar	77 272	90 669
Fakturerade kostnader	38 487	0
Övriga sidointäkter	3 712	5 938
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	-11
Summa nettoomsättning	10 016 371	10 074 955

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Övriga rörelseintäkter	42 278	110 499
Försäkringsersättningar	46 749	42 201
Summa övriga rörelseintäkter	89 027	152 700

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-1 036 148	-1 445 775
Reparationer	-731 570	-459 654
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-330 128	-319 100
Försäkringspremier	-417 851	-363 138
Kabel- och digital-TV	-325 053	-315 686
Återbäring från Riksbyggen	900	300
Systematiskt brandskyddsarbete	-14 120	-30 618
Serviceavtal	-14 061	-36 201
Sotning	0	-1 694
Obligatoriska besiktningar	-120 679	-52 684
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-5 000
Snö- och halkbekämpning	-50 225	-70 052
Förbrukningsinventarier	-2 316	-35 741
Vatten	-449 816	-449 352
Fastighetsel	-730 648	-747 797
Uppvärmning	-990 461	-1 021 261
Sophantering och återvinning	-216 641	-242 736
Förvaltningsarvode drift	-212 269	-260 600
Summa driftskostnader	-5 641 084	-5 856 789

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-252 585	-237 143
IT-kostnader	-53 201	-42 926
Arvode, yrkesrevisorer	-26 396	-27 260
Övriga försäljningskostnader	-2 062	0
Övriga förvaltningskostnader	-71 772	-57 846
Kreditupplysningar	-12 754	-11 995
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-40 544	-35 063
Kontorsmateriel	-12 124	-25 062
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-365	-31 849
Medlems- och föreningsavgifter	-10 125	-10 125
Konsultarvoden	-96 000	0
Bankkostnader	-4 186	-5 095
Summa övriga externa kostnader	-582 113	-484 362

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-127 751	-120 810
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-19 204	-27 080
Sociala kostnader	-42 809	-34 771
Summa personalkostnader	-189 764	-182 661

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-979 527	-979 527
Avskrivning Markinventarier	-19 263	-19 263
Avskrivningar tillkommande utgifter	-239 807	-159 791
Avskrivning Maskiner och inventarier	-10 405	-10 405
Avskrivning Installationer	-114 646	-116 890
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 363 648	-1 285 875

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	0	979
Ränteintäkter från likviditetsplacering	62 423	120 237
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	624
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	96	125
Övriga ränteintäkter	104	333
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	62 623	122 299

Not 9 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
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	192 625
	79 875 056	79 875 056
Årets anskaffningar		
Ombyggnation 2 nya bostadsrätter	4 801 000	0
	4 801 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	84 676 056	79 875 056
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-16 294 226	-15 314 699
Standardförbättringar	-1 351 870	-1 192 080
Markinventarier	-134 838	-115 575
	-17 780 934	-16 622 353
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-979 527	-979 527
Årets avskrivning standardförbättringar	-239 807	-159 791
Årets avskrivning markinventarier	-19 263	-19 263
	-1 238 597	-1 158 581
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-19 019 531	-17 780 935
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	23 322 000	23 322 000
	23 322 000	23 322 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	88 978 526	85 416 123
Varav		
Byggnader	55 864 248	56 843 774
Mark	26 662 000	26 662 000
Standardförbättringar	6 413 753	1 852 561
Markinventarier	38 525	57 787

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	438 680	438 680
Installationer	2 177 946	2 177 946
	2 616 626	2 616 626
Årets anskaffningar		
Avgasare	72 319	0
	72 319	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 688 945	2 616 626
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-397 063	-386 658
Installationer	-477 329	-360 439
	-874 392	-747 097
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	0
Inventarier och verktyg	-10 405	-10 405
Installationer	-114 646	-116 890
	-125 051	-127 295
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	0
Inventarier och verktyg	-407 467	-397 063
Installationer	-591 976	-477 329
	-999 443	-874 392
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-999 443	-874 392
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 689 502	1 742 234
Varav		
Inventarier och verktyg	31 213	41 617
Installationer	1 658 289	1 700 617

Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

	2025-06-30	2024-06-30
405 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseförening	202 500	202 500
Summa långfristiga värdepappersinnehav	202 500	202 500

Not 12 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	1 228	1 124
Summa övriga fordringar	1 228	1 124

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	13 991	67 462
Förutbetalda försäkringspremier	220 889	196 961
Förutbetalt förvaltningsarvode	64 606	61 607
Förutbetald kabel-tv-avgift	54 211	53 455
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	109 901	132 836
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	463 598	512 321

Not 14 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	2 453 481	4 037 587
Transaktionskonto	706 784	1 407 429
Summa kassa och bank	3 160 266	5 445 016

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	44 925 192	49 285 112
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 280 232	-1 072 420
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 862 532	-16 340 717
Långfristig skuld vid årets slut	32 782 428	31 871 975

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,88%	2024-06-30	5 837 428	-5 687 428	150 000	0,00
STADSHYPOTEK	3,01%	2030-06-01	4 462 500	0	2 962 500	1 500 000,00
STADSHYPOTEK	2,32%	2025-09-01	576 652	0	384 420	192 232,00
STADSHYPOTEK	2,58%	2025-12-30	0	5 687 428	150 000	5 537 428,00
STADSHYPOTEK	4,55%	2026-06-30	4 125 104	0	0	4 125 104,00
STADSHYPOTEK	0,89%	2026-09-01	4 400 000	0	0	4 400 000,00
SBAB	3,88%	2027-09-10	2 362 703	0	50 000	2 312 703,00
SBAB	3,74%	2027-09-10	2 673 567	0	56 000	2 617 567,00
SBAB	3,71%	2027-09-10	6 321 653	0	132 000	6 189 653,00
SBAB	3,96%	2027-11-12	2 434 716	0	50 000	2 384 716,00
STADSHYPOTEK	4,02%	2028-06-01	9 850 000	0	200 000	9 650 000,00
STADSHYPOTEK	2,94%	2029-03-01	6 240 789	0	225 000	6 015 789,00
Summa			49 285 112	0	4 359 920,00	44 925 192,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 280 232 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 32 782 428 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 10 862 532 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 16 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Mottagna depositioner	32 500	33 000
Skuld för moms	28 963	22 311
Skuld sociala avgifter och skatter	199	752
Clearing	0	499
Summa övriga skulder	61 662	56 562

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	40 100	38 000
Upplupna räntekostnader	120 600	106 034
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	24 659	0
Upplupna elkostnader	44 373	45 112
Upplupna värmekostnader	48 939	46 346
Upplupna kostnader för renhållning	2 067	6 184
Upplupna revisionsarvoden	26 000	25 500
Upplupna styrelsearvoden	127 751	120 812
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	774 226	752 573
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 208 715	1 140 561

Not 18 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckning	84 434 000	84 434 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2025-11-12

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Mark Sommander

Truls Karlberg

Martina Widler

Lars Qvarfordt

Mattias Hallström

Birgitta Persson

Niklas Levander

Vår revisionsberättelse har lämnats

Azets Revision & Rådgivning
Gustaf Hallgren
Auktoriserad revisor

Tommy Johansson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557562583519

Dokument

ÅRV 250630
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2025-11-18 11:28:30 CET (+0100) av Philip Ingemar Johansson (PIJ)
Färdigställt 2025-11-21 07:46:51 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Mark Sommander (MS)
mark.somander@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARK SOMMANDER"
Signerade 2025-11-19 14:22:31 CET (+0100)

Truls Karlberg (TK)
truls.karlberg@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Truls Emil Karlberg"
Signerade 2025-11-18 14:32:35 CET (+0100)

Martina Widler (MW)
martina_widler@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Martina Gabriella Widler"
Signerade 2025-11-20 18:08:18 CET (+0100)

Lars Qvarfordt (LQ)
lasse.qvarfordt@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS QVARFORDT"
Signerade 2025-11-18 12:03:15 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557562583519

Mattias Hallström (MH)
mattias.hallstrom@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MATTIAS HALLSTRÖM"
Signerade 2025-11-18 12:42:26 CET (+0100)

Birgitta Persson (BP)
birgitta.el.persson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BIRGITTA PERSSON"
Signerade 2025-11-18 18:17:40 CET (+0100)

Niklas Levander (NL)
nicke_nyfiken33@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sven
Johan Niklas Levander"
Signerade 2025-11-18 13:01:57 CET (+0100)

Tommy Johansson (TJ)
johtom_7@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOMMY JOHANSSON"
Signerade 2025-11-20 20:18:05 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl
Gustaf Henrik Hallgren"
Signerade 2025-11-21 07:46:51 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557562583519

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 28, org.nr 716402-5822.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 28 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 4 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 förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 28 för räkenskapsåret 2024-07-01–2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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

Tommy Johansson
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557562584415

Dokument

Revisionsberättelse RB BRF Norrköpingshus nr 28
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2025-11-18 11:29:38 CET (+0100) av Philip
Ingemar Johansson (PIJ)
Färdigställt 2025-11-21 07:46:18 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Tommy Johansson (TJ)
johtom_7@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOMMY JOHANSSON"
Signerade 2025-11-18 11:44:19 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl
Gustaf Henrik Hallgren"
Signerade 2025-11-21 07:46:18 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>

