
Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Haga
Org nr: 725000-1190

2023-01-01 – 2023-12-31



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Haga upprättar
härmed årsredovisning för
räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Norrköpings kommun.

Årets kostnader för drift och räntor är högre i jämförelse med föregående år. Trots detta är resultatet i år något bättre än föregående år. De högre kostnaderna har kompenseras av att avgifterna har höjts. Föreningen har även fått ett statligt el stöd på 28 tkr.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 72% till 59%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 147 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 87 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Äppelträdet 1 i Norrköpings Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 29 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 1942. Fastighetens adress är Apelgatan 28 i Norrköping.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	1 rok	2 rok	3 rok	Summa
1	18	2	7	28

Dessutom tillkommer

Lokaler

2

Total bostadsarea 1 308 m²

Total lokalarea 32 m²

Årets taxeringsvärde 16 292 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 16 292 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen

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 25 tkr och planerat underhåll för 272 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2023. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 150 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Injektering av källarväggar i lokal	2009
Målningsarbeten	2012-2013
Byte tvättmaskin	
Anläggningsarbete planteringsyta	
Lokaler	
Tvättstugor	2014
Säkerhetsdörrar	2016
Fasadarbeten	2018
Ny tvättmaskin	2019
Målning av gårdshus	2019
Målning av smidesstaket och sällskapsrum	2020
Målning av fastighetens sockel	2021
Lagning av källartrapp	2021
Byte av 2 st källardörrar	2021
Styrelserummet	2022
Byte tvättmaskin	2022
Fönsterbyte	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Utemiljö (trall och armaturer)	4 536
Renovering skorstenar	112 363
Montering skorstenshuvar	38 750
Tvättning tak samt reparation av trasiga takpannor	116 120

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Petra Franzén	Ordförande	2024
Johan Karlsson	Sekreterare	2024
Aytan Jonsson	Vice ordförande	2025
Filip Demir	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jarjas Youkhanna	Suppleant	2025
Tommy Svensson	Suppleant	2024
Ulf Dahlqvist	Suppleant	2024
Alisa Kazlagic	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
KPMG Norrköping	Auktoriserad revisor	Stämman
Sandy Bashoura	Förtroendevald revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Lars Carlsson	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Tuan Minh Duong	Stämman

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

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 35 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 7 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 14 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 829 kr/m²/år.

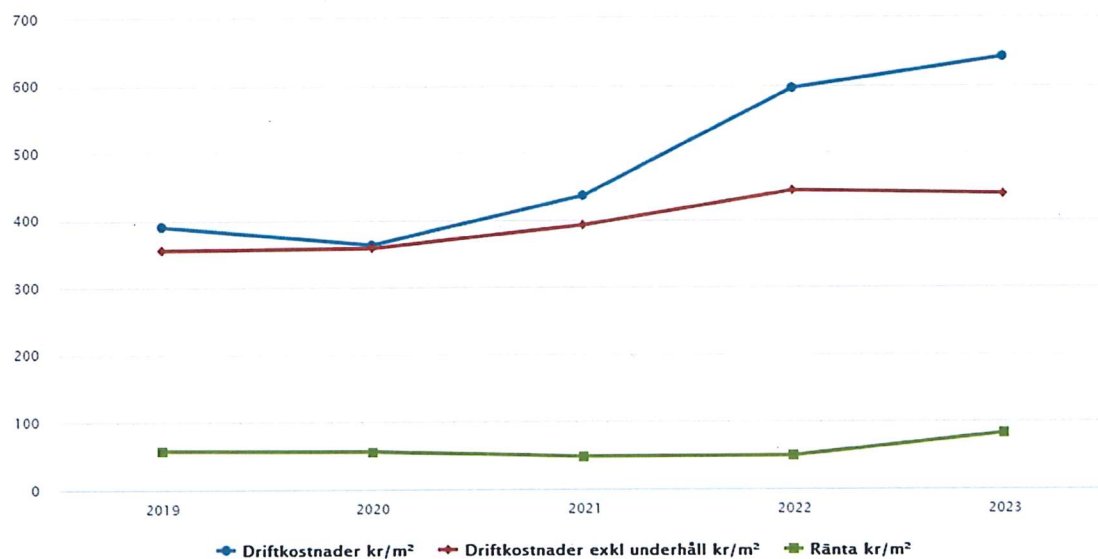
I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 236 951	1 132 955	1 075 974	1 052 778	1 013 988
Resultat efter finansiella poster	-60 247	-133 105	35 449	101 835	85 943
Balansomslutning	5 649 957	5 911 897	6 185 286	6 288 075	6 468 156
Årets kassaflöde	-125 800	-133 003	43 549	-54 896	98 462
Soliditet %	14	13	15	14	12
Likviditet %	59	72	59	61	224
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	91	92	93	92	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	888	814	780	763	738
Driftkostnader kr/kvm	641	596	436	363	390
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	438	443	392	358	355
Energikostnad kr/kvm	299	345	290	244	234
Underhållsfond kr/kvm	348	439	517	455	355
Sparande kr/kvm	313	163	180	190	201
Ränta kr/kvm	82	49	48	56	57
Skuldsättning kr/kvm	3 487	3 610	3 724	3 838	3 952
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 572	3 698	3 815	3 932	4 049
Räntekänslighet %	4,0	4,5	4,9	5,2	5,5



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. I energikostnaden ingår även elförbrukning för Individuell mätning av el som debiteras vidare till boende.

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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning om förlust:

Föreningen har redovisat ett negativt resultat vilket till stor del beror på underhållskostnader och högre räntekostnader. Föreningens långsiktiga sparande ligger dock i nivå med gällande underhållsplan. Kostnaderna för underhåll har disponerats ur föreningens underhållsfond. Avsättning till underhållsfonden ökar 2024 till den rekommenderade enligt underhållsplanen, dvs 250 tkr.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	63 300	588 268	251 159	-133 105
Disposition enl. årsstämmobeslut			-133 105	133 105
Reservering underhållsfond		150 000	-150 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-271 769	271 769	
Årets resultat				-60 247
Vid årets slut	63 300	466 499	239 823	-60 247

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	118 054
Årets resultat	-60 247
Årets fondreservering enligt stadgarna	-150 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	271 769
Summa	179 576

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr 179 576

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 236 951	1 132 955
Övriga rörelseintäkter	Not 3	39 038	18 919
Summa rörelseintäkter		1 275 989	1 151 874
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-859 187	-798 055
Övriga externa kostnader	Not 5	-254 533	-228 409
Personalkostnader	Not 6	18 842	-53 385
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-147 164	-147 164
Summa rörelsekostnader		-1 242 042	-1 227 013
Rörelseresultat		33 947	-75 139
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	16 277	8 316
Räntekostnader		-110 471	-66 282
Summa finansiella poster		-94 194	-57 966
Resultat efter finansiella poster		-60 247	-133 105
Resultat före skatt		-60 247	-133 105
Årets resultat		-60 247	-133 105

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	4 643 676	4 780 945
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	109 671	119 567
Summa materiella anläggningstillgångar		4 753 348	4 900 512
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	18 000	18 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		18 000	18 000
Summa anläggningstillgångar		4 771 348	4 918 512
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60	0
Övriga fordringar		3 799	3 264
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	87 685	76 796
Summa kortfristiga fordringar		91 544	80 060
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	788 497	914 297
Summa kassa och bank		788 497	914 297
Summa omsättningstillgångar		880 041	994 357
Summa tillgångar		5 651 389	5 912 868

Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	63 300	63 300	
Fond för yttre underhåll	466 499	588 268	
Summa bundet eget kapital	529 799	651 568	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	239 824	251 159	
Årets resultat	-60 247	-133 105	
Summa fritt eget kapital	179 576	118 054	
Summa eget kapital	709 376	769 623	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	2 552 230	3 762 570
Summa långfristiga skulder		2 552 230	3 762 570
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	2 119 824	1 074 736
Leverantörsskulder		46 863	42 520
Skatteskulder		4 343	2 313
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	218 753	261 107
Summa kortfristiga skulder		2 389 783	1 380 676
Summa eget kapital och skulder		5 651 389	5 912 868

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-60 247	-133 105
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	147 164	147 164
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	86 917	14 059
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-11 023	-6 778
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-36 441	12 469
Kassaflöde från den löpande verksamheten	39 452	19 749
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-165 252	-152 752
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-165 252	-152 752
Årets kassaflöde	-125 800	-133 003
Likvidamedel vid årets början	914 297	1 047 300
Likvidamedel vid årets slut	788 497	914 297
Differens mot kassa och Bank i BR	0	0

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	80	2078
Standardförbättringar (stammar)	Linjär	50	2051
Markanläggningar	Linjär	10	2023
Installationer (IMD)	Linjär	15	2035

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 084 644	1 013 676
Hyror, lokaler	35 940	30 252
Hyror, p-platser	40 250	37 450
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-350	0
Elavgifter	76 467	51 577
Summa nettoomsättning	1 236 951	1 132 955

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	7 401	5 300
Erhållna statliga bidrag (el-stöd)	28 384	0
Övriga rörelseintäkter	3 253	13 619
Summa övriga rörelseintäkter	39 038	18 919

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-271 769	-203 980
Reparationer	-25 332	-12 598
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-47 001	-44 971
Försäkringspremier	-34 817	-32 932
Återbäring från Riksbyggen	1 900	2 700
Serviceavtal	-2 460	-2 367
Obligatoriska besiktningar	-7 500	0
Snö- och halkbekämpning	-30 681	0
Förbrukningsinventarier	-1 680	-5 588
Vatten	-69 639	-70 789
Fastighetsel	-106 255	-192 258
Uppvärmning	-225 209	-198 758
Sophantering och återvinning	-38 744	-36 515
Summa driftskostnader	-859 187	-798 055

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-197 842	-185 675
IT-kostnader	0	-1 348
Arvode, yrkesrevisorer	-23 125	-26 620
Övriga förvaltningskostnader	-20 737	-5 619
Kreditupplysningar	-516	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 200	-4 347
Kontorsmateriel	-2 880	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 700	-2 700
Bankkostnader	-2 533	-2 100
Summa övriga externa kostnader	-254 533	-228 409

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	35 694	-12 800
Sammanträdesarvoden	-19 240	-25 900
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 600	-3 550
Sociala kostnader	5 988	-11 135
Summa personalkostnader	18 842	-53 385

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.

Tidigare års reservationer av arvoden har varit felaktiga och aldrig utbetalats (från 2015) detta har medfört en överreservation. I årets bokslut har denna reservation återförts och rätt arvode enligt stämmoprotokollet kvarstår som upplupen skuld (15 tkr samt sociala avgifter till detta).

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-20 937	-20 937
Avskrivning Markanläggningar	-6 250	-6 250
Avskrivningar tillkommande utgifter	-110 081	-110 081
Avskrivning Installationer	-9 896	-9 896
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-147 164	-147 164

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	15 441	2 101
Utdelning andelar	360	1 728
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	4 479
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	402	7
Övriga ränteintäkter	74	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	16 277	8 316

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	1 757 000	1 757 000
Mark	412 000	412 000
Standardförbättringar	4 550 000	4 550 000
Markanläggning	62 500	62 500
Markinventarier	73 000	73 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	6 854 500	6 854 500

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-584 912	-563 975
Standardförbättringar	-1 359 394	-1 249 313
Markanläggningar	-56 250	-50 000
Markinventarier	-73 000	-73 000
	-2 073 555	-1 936 288
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-20 937	-20 937
Årets avskrivning standardförbättringar	-110 081	-110 081
Årets avskrivning markanläggningar	-6 250	-6 250
	-137 268	-137 268
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 210 824	-2 073 556
Restvärde enligt plan vid årets slut	4 643 676	4 780 944

Varav

Byggnader	1 151 150	1 172 088
Mark	412 000	412 000
Standardförbättringar	3 080 526	3 190 606
Markanläggningar	0	6 250

Taxeringsvärden

Bostäder	16 200 000	16 200 000
Lokaler	92 000	92 000
Totalt taxeringsvärde	16 292 000	16 292 000
<i>varav byggnader</i>	<i>11 092 000</i>	<i>11 092 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 200 000</i>	<i>5 200 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installationer	148 430	148 430
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	148 430	148 430
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-28 863	-18 967
	-28 863	-18 967
Årets avskrivningar		
Installationer	-9 896	-9 896
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-38 759	-28 863
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-38 759	-18 967
Restvärde enligt plan vid årets slut	109 671	119 567
Varav		
Installationer	109 671	119 567

Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
36 garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	18 000	18 000
Summa långfristiga värdepappersinnehav	18 000	18 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	17 990	16 828
Förutbetalt förvaltningsarvode	49 695	46 419
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 000	13 549
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	87 685	76 796

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	325 416	610 230
Transaktionskonto	463 081	304 067
Summa kassa och bank	788 497	914 297

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	4 672 054	4 837 306
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	- 152 000	-152 752
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 967 824	-921 984
Långfristig skuld vid årets slut	2 552 230	3 762 570

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,73%	2023-12-01	50 000	50 000	0
STADSHYPOTEK	4,87%	2024-04-02	921 984	12 500	909 484
STADSHYPOTEK	1,13%	2024-12-01	1 069 720	11 380	1 058 340
STADSHYPOTEK	1,12%	2025-01-30	269 594	0	269 594
STADSHYPOTEK	1,52%	2025-12-01	1 068 768	11 372	1 057 396
STADSHYPOTEK	3,73%	2026-12-01	1 457 240	80 000	1 377 240
Summa			4 837 306	165 252	4 672 054

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år från balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas här Stadshypotek lån om 909 484 kr samt 1 058 340 kr samt det kommande årets amorteringar på 152 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	5 160	20 623
Upplupna räntekostnader	15 494	6 611
Upplupna elkostnader	12 874	28 448
Upplupna värmekostnader	32 525	28 263
Upplupna kostnader för renhållning	3 152	2 975
Upplupna revisionsarvoden	22 000	20 000
Upplupna styrelsearvoden	15 000	62 494
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	112 548	91 693
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	218 753	261 107

Not 16 Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	5 977 000	5 977 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

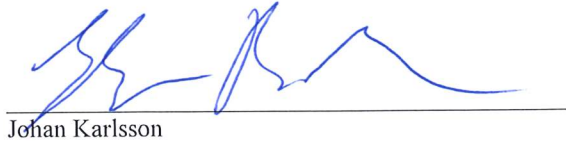
Styrelsens underskrifter

Norrköping 2024-03-18

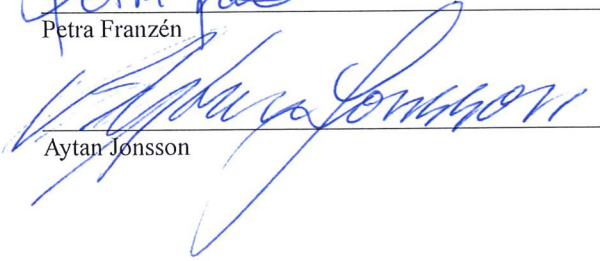
Ort och datum



Petra Franzén



Johan Karlsson

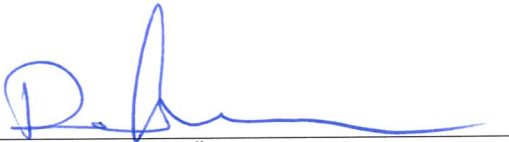


Aytan Jönsson



Filip Demir

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 -03 -25



KPMG AB, Daniel Önell
Auktoriserad revisor



Sandy Bashoura
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Haga, org. nr 725000-1190

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Haga för år 2023.

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 31 december 2023 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. 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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 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:

- 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. Risker 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 utfört 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 Haga för år 2023 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse 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.

Linköping den 25 mars 2024

KPMG AB



Daniel Önell
Auktoriserad revisor



Sandy Bashoura
Förtroendevald revisor