

---

# Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Norrköpingshus nr 14  
Org nr: 725000-3709

2023-01-01 – 2023-12-31



---

# Innehållsförteckning

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



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Norrköpingshus  
nr 14 upprättar årsredovisning för  
räkensårsåret  
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 resultat är lägre än föregående år främst p.g.a. underhållskostnader där den största delen är underhåll för 3 st hissar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 166% till 67%.  
Föreningens samtliga lån sätts om under 2024 vilket påverkar nyckeltalet likviditet.

I resultatet ingår avskrivningar med 402 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 673 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stallet 6 i Norrköpings kommun. På fastigheten finns en byggnad med 101 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1970. Fastighetens adress är Slottsgatan 122-128 i Norrköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Gallagher.  
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad till 21,64% av fastighetens totalyta.

### Lägenhetsfördelning

1 r.o.kv	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
26	15	1	51	7	1	101
Bostäder hyresrätt				164 m <sup>2</sup>		
Bostäder bostadsrätt				6 974 m <sup>2</sup>		
Total bostadsarea				7 138 m <sup>2</sup>		
Lokaler hyresrätt				2 383 m <sup>2</sup>		
Total lokalarea				2 383 m <sup>2</sup>		

Årets taxeringsvärde	122 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	122 800 000 kr

#### Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m <sup>2</sup>	Löptid
Svensk hemleverans	305	2026-10-31
Däckland	1 464	2026-09-30
SuciRheum Trafikmedia AB	295	2026-02-28

Intäkter från lokalhyror utgör ca 18,75 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norrköping. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Nordisk hiss	Hisservice
Tele2	Kabel-tv
Suez, Nodra	Avfallshantering
Siemens, AddSecure	Brandskydd
Tele2	Fiberbredband
Assa Abloy	Service garageportar

#### 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 456 tkr och planerat underhåll för 3 323 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

#### Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i november 2023 och visar på ett underhållsbehov på 16 426 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 899 tkr.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

<b>Tidigare utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Värme	2014	Kostnad 1200 tkr
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2014	Kostnad 60 tkr
Brandlarm	2014	Kostnad 157 tkr
Ventilation	2015	Kostnad 135 tkr
Målningsarbeten	2016	Kostnad 60 tkr
Stamspolning	2016	Kostnad 81 tkr
OVK	2016	Kostnad 99 tkr
Lekplatser	2016	Kostnad 215 tkr
Tvättutrustning	2017	Kostnad 74 tkr
Fönsterbyten	2017	Kostnad 7 255 tkr
Byte del av avloppsstam	2018	Kostnad 72 tkr
Fönsterbyten	2018	Kostnad 382 tkr
Ny garageport	2018	Kostnad 70 tkr
Målning ytterstaket	2019	Kostnad 93 tkr
Byte liggande stammar och ventiler	2019	Kostnad 46 tkr
Ny garageport	2019	Kostnad 69 tkr
Byte expansionskärl	2019	Kostnad 80 tkr
Utemiljö	2019	Kostnad 235 tkr
Lokaler	2020	Kostnad 14 tkr
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2020	Kostnad 76 tkr
Målning bänkar	2020	Kostnad 47 tkr
Asfaltering	2020	Kostnad 68 tkr
Bostäder	2021	Kostnad 9,8 tkr
Installationer	2021	Kostnad 142 tkr
Modernisering hissar	2022	Kostnad 820 tkr
Byte avloppspump	2022	Kostnad 76 tkr
<b>Årets utförda underhåll</b>		
<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>	
RCO & UC	22 685	
Avloppsrör källare	60 222	
Ventilation	218 355	
Modernisering hissar	2 684 007	
Takomläggning	178 000	
Garageport	159 940	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning	2024	Budgeterad kostnad 17 tkr
Putsfasad	2024	Budgeterad kostnad 34 tkr
Betongfasad	2024	Budgeterad kostnad 30 tkr
Entréparti	2024	Budgeterad kostnad 14 tkr
Fasadställning	2024	Budgeterad kostnad 1 153 tkr
Klinker, lagning/omfogning	2024	Budgeterad kostnad 19 tkr
Byte blandare	2024	Budgeterad kostnad 9 tkr
Byte utslagsback	2024	Budgeterad kostnad 20 tkr
Avloppsvattensystem	2024	Budgeterad kostnad 94 tkr
Rensning ventilationskanaler	2024	Budgeterad kostnad 135 tkr
Byte lysrörsarmaturer	2024	Budgeterad kostnad 11 tkr

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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Dragan Lamevski	Ordförande	2024
Anna-Lena Hansson	Sekreterare	2024
Adnan Brkic	Vice ordförande	2025
Erik Oldfeldt	Ledamot	2025
Ingela Jung	Ledamot	2024
Tobias Nordström	Ledamot Riksbyggen	

#### Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikael Aneskär	2024
Niclas André	2025
Philip Johansson	Suppleant Riksbyggen

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	
Kerstin Berglund	Förtroendevald revisor	2024

#### Revisorssuppleanter

Mandat t.o.m ordinarie stämma
Daniel Kvarnström

#### Valberedning

Mandat t.o.m ordinarie stämma
Adisa Brkic
Jimmy Hellberg
Ljubica Lamevski (sammankallande)
Meltem Olausson

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen fortsatt arbetet med modernisering av hissar.

## Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 130 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-01-01 då den höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 565 kr/m<sup>2</sup>/år.

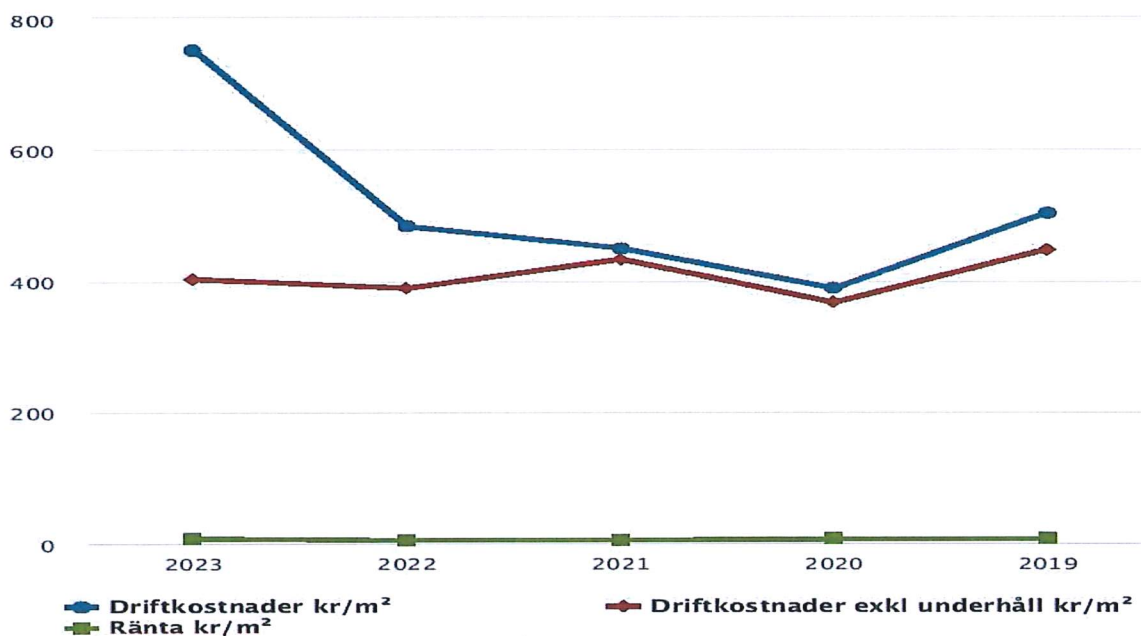
I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 581 401	5 147 756	5 035 109	4 786 321	4 749 524
Resultat efter finansiella poster	-2 075 125	-280 843	238 488	713 868	-482 041
Resultat exkl avskrivningar	-1 672 703	140 080	659 411	1 134 790	17 111
Balansomslutning	8 415 294	11 016 611	11 878 317	11 931 509	11 568 041
Soliditet %	57	62	60	58	53
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	67	166	162	149	262
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	143	293	310	337	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	66	73	73	74	74
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	595	568	572	569	569
Driftkostnader kr/kvm	751	482	449	387	503
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	402	388	432	366	447
Energikostnad kr/kvm	242	255	232	187	216
Underhållsfond kr/kvm	332	586	594	525	460
Sparande kr/kvm	173	109	86	141	58
Ränta kr/kvm	7	4	4	5	6
Skuldsättning kr/kvm	249	299	355	410	465
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	340	408	484	560	635
Räntekänslighet %	0,6	0,7	0,8	1,0	1,1





## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

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

### Resultat efter finansiella poster:

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

### Soliditet:

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

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

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

### Sparande:

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

### Skuldsättning kr/kvm:

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

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

### Räntekänslighet:

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

### Upplysning om förlust:

Föreningen redovisar för verksamhetsåret ett negativt resultat främst p.g.a. underhållskostnader. Föreningens långsiktiga sparande ligger i nivå med gällande underhållsplan.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	799 949	5 582 610	735 427	-280 843
Disposition enl. årsstämmbeslut			-280 843	280 843
Reservering underhållsfond		899 000	-899 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 323 209	3 323 209	
Årets resultat				-2 075 125
<b>Vid årets slut</b>	<b>799 949</b>	<b>3 158 401</b>	<b>2 878 793</b>	<b>-2 075 125</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	454 584
Årets resultat	-2 075 125
Årets fondreservering enligt stadgarna	-899 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 323 209
<b>Summa</b>	<b>803 667</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **803 667**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 581 401	5 147 756
Övriga rörelseintäkter	Not 3	660 978	281 376
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 242 379</b>	<b>5 429 132</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-7 149 523	-4 589 177
Övriga externa kostnader	Not 5	-619 162	-568 345
Personalkostnader	Not 6	-136 068	-131 840
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-402 423	-420 923
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 307 175</b>	<b>-5 710 285</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 064 797</b>	<b>-281 153</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 040	14 592
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	50 226	25 703
Räntekostnader och liknande resultatposter		-63 595	-39 985
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-10 329</b>	<b>310</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 075 125</b>	<b>-280 843</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 075 125</b>	<b>-280 843</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 075 125</b>	<b>-280 843</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	5 783 190	6 140 346
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	43 625	88 892
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 826 815</b>	<b>6 229 238</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	152 000	152 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>152 000</b>	<b>152 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 978 815</b>	<b>6 381 238</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	255 838	7 878
Övriga fordringar	Not 14	389 952	393 189
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	272 329	371 961
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>918 119</b>	<b>773 028</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	1 518 360	3 862 345
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 518 360</b>	<b>3 862 345</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 436 479</b>	<b>4 635 373</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>8 415 294</b>	<b>11 016 611</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	799 949	799 949	
Fond för yttre underhåll	3 158 401	5 582 610	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>3 958 350</b>	<b>6 382 559</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	2 878 793	735 427	
Årets resultat	-2 075 125	-280 843	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>803 667</b>	<b>454 584</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>4 762 017</b>	<b>6 837 143</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	0	1 381 180
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>1 381 180</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 373 240	1 467 520
Leverantörsskulder		278 378	319 256
Övriga skulder	Not 18	27 947	1 158
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	973 711	1 010 354
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 653 277</b>	<b>2 798 288</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>8 415 294</b>	<b>11 016 611</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-2 075 125	-280 843
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	402 423	420 923
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-1 672 703</b>	<b>140 080</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-148 633	-239 379
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-47 189	-56 822
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 868 525</b>	<b>-156 121</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-475 460	-527 584
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-475 460</b>	<b>-527 584</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 343 985</b>	<b>-683 705</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>3 862 345</b>	<b>4 546 050</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>1 518 360</b>	<b>3 862 345</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
<i>Byggnader</i>			
Byggnader	Linjär	70	2039
<i>Markanläggningar</i>			
Ombyggnad gård	Linjär	20	2028
<i>Markinventarier</i>			
Staket	Linjär	15	Helt avskriven
<i>Installationer</i>			
Installation belysning trapphus	Linjär	10	Helt avskriven
Installation belysning garage	Linjär	10	2024
<i>Inventarier och verktyg</i>			
Lås- och taggssystem	Linjär	10	2023
Lås- och taggssystem	Linjär	10	2025
<i>Standardförbättringar</i>			
Bastu	Linjär	10	2025

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	3 940 408	3 752 640
Hyror, bostäder	182 604	173 904
Hyror, lokaler	1 046 346	862 926
Hyror, garage	381 515	365 275
Hyror, p-platser	63 000	60 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-30 814	-162 043
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-4 728	-7 500
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-52 500	-900
Rabatter	-70 000	-3 746
Debiterad fastighetsskatt-	125 570	107 200
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 581 401</b>	<b>5 147 756</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Kabel-tv-avgifter	206 040	206 040
Övriga ersättningar	20 979	22 642
Fakturerade kostnader	7 085	10 676
Övriga sidointäkter	0	2 852
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-15
Erhållna statliga bidrag	425 914	0
Övriga rörelseintäkter	960	39 181
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>660 978</b>	<b>281 376</b>



**Not 4 Driftskostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-3 323 209	-896 051
Reparationer	-455 910	-319 087
Fastighetsavgift och fastighets-skatt	-278 489	-271 419
Försäkringspremier	-173 582	-154 803
Kabel- och digital-TV	-187 783	-228 290
Återbäring från Riksbyggen	5 300	3 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-30 298	-46 459
Serviceavtal	-12 660	-10 408
Obligatoriska besiktningar	-30 893	-14 470
Bevakningskostnader	-2 661	-4 606
Övriga utgifter, köpta tjänster	-23 681	-7 593
Snö- och halkbekämpning	-91 904	-7 360
Förbrukningsinventarier	-57 482	-55 523
Vatten	-42 434	-401 216
Fastighetsel	-849 600	-868 687
Uppvärmning	-1 413 666	-1 157 569
Sophantering och återvinning	-117 697	-115 793
Förvaltningsarvode drift	-62 873	-33 543
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-7 149 523</b>	<b>-4 589 177</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-531 987	-491 951
Lokalkostnader	0	-1 035
Arvode, yrkesrevisorer	-25 247	-21 942
Övriga förvaltningskostnader	-21 116	-13 343
Kreditupplysningar	-95	-95
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 708	-24 595
Kontorsmateriel	-8 745	0
Telefon och porto	-9 485	-5 710
Medlems- och föreningsavgifter	-7 575	-7 575
Bankkostnader	-3 205	-2 100
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-619 162</b>	<b>-568 345</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-52 502	-48 300
Sammanträdesarvoden	-40 680	-49 680
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-14 000	-3 115
Sociala kostnader	-28 886	-30 745
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-136 068</b>	<b>-131 840</b>

*Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.*

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-230 346	-230 346
Avskrivning Markanläggningar	-79 534	-79 534
Avskrivningar tillkommande utgifter	-47 277	-47 277
Avskrivning Maskiner och inventarier	-37 142	-37 142
Avskrivning Installationer	-8 125	-26 625
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-402 423</b>	<b>-420 923</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Andelsutdelning Riksbyggen	3 040	14 592
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>3 040</b>	<b>14 592</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	1 059	7 412
Ränteintäkter från likviditetsplacering	41 662	17 836
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	129	38
Övriga ränteintäkter	7 376	417
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>50 226</b>	<b>25 703</b>

**Not 10 Byggnader och mark**  
 Anskaffningsvärden

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	10 999 000	10 999 000
Mark	1 600 000	1 600 000
Standardförbättringar	472 765	472 765
Markanläggning	1 597 300	1 597 300
Markinventarier	1 243 475	1 243 475
	<b>15 912 540</b>	<b>15 912 540</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>15 912 540</b>	<b>15 912 540</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-7 084 679	-6 854 333
Standardförbättringar	-330 937	-283 660
Markanläggningar	-1 113 105	-1 033 571
Markinventarier	-1 243 475	-1 243 475
	<b>-9 772 196</b>	<b>-9 415 039</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-230 346	-230 346
Årets avskrivning standardförbättringar	-47 277	-47 277
Årets avskrivning markanläggningar	-79 534	-79 534
	<b>-357 157</b>	<b>-357 157</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-10 129 353</b>	<b>-9 772 196</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>5 783 190</b>	<b>6 140 346</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	3 683 977	3 914 322
Mark	1 600 000	1 600 000
Standardförbättringar	94 552	141 829
Markanläggningar	404 661	484 195
Markinventarier	0	0
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	111 000 000	111 000 000
Lokaler	11 800 000	11 800 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>122 800 000</b>	<b>122 800 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>76 600 000</i>	<i>76 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>46 200 000</i>	<i>46 200 000</i>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
 Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	519 170	519 170
Installationer	266 250	266 250
	<b>785 420</b>	<b>785 420</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>785 420</b>	<b>785 420</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-446 528	-409 386
Installationer	-250 000	-223 375
	<b>-696 528</b>	<b>-632 761</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-37 142	-37 142
Installationer	-8 125	-26 625
	<b>-45 267</b>	<b>-63 767</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-483 670	-446 528
Installationer	-258 125	-250 000
	<b>-741 795</b>	<b>-696 528</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>43 625</b>	<b>88 892</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	35 500	72 642
Installationer	8 125	16 250

**Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav**

	2023-12-31	2022-12-31
304 Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	152 000	152 000
<b>Summa långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>152 000</b>	<b>152 000</b>

**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	247 413	-547
Kundfordringar	8 425	8 425
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>255 838</b>	<b>7 878</b>



**Not 14 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	99 306	106 376
Skattekonto	290 646	283 270
Momsfordran	0	3 543
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>389 952</b>	<b>393 189</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	206 784	173 582
Förutbetalda driftkostnader	10 019	8 719
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	126 373
Förutbetald kabel-tv-avgift	51 681	55 421
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 845	7 866
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>272 329</b>	<b>371 961</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	968 357	2 526 695
Transaktionskonto	550 003	1 335 650
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 518 360</b>	<b>3 862 345</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	2 373 240	2 848 700
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 949 912	-1 216 392
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-423 328	-251 128
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>1 381 180</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,96%	2024-03-05	52 132	52 132	0
STADSHYPOTEK	4,96%	2024-04-30	288 584	96 200	192 384
STADSHYPOTEK	1,19%	2024-04-30	1 632 308	251 128	1 381 180
STADSHYPOTEK	4,92%	2024-05-10	875 676	76 000	799 676
<b>Summa</b>			<b>2 848 700</b>	<b>475 460</b>	<b>2 373 240</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 423 328 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 96 184 kr; Stadshypotek lån om 1 130 052 kr och Stadshypotek lån om 723 676 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 18 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	1 158	1 158
Skuld för moms	26 789	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>27 947</b>	<b>1 158</b>

#### Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	33 698	32 800
Upplupna räntekostnader	9 740	8 404
Upplupna driftskostnader	41 540	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	25 091
Upplupna elkostnader	81 330	124 781
Upplupna värmekostnader	202 514	169 162
Upplupna kostnader för renhållning	3 089	2 915
Upplupna revisionsarvoden	23 500	21 000
Upplupna styrelsearvoden	107 249	104 535
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34 400	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	436 651	521 666
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>973 711</b>	<b>1 010 354</b>

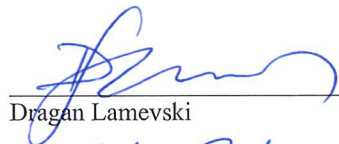
#### Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	11 565 000	11 565 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

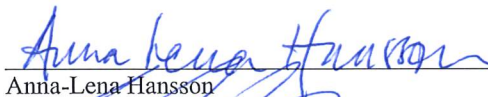
**Styrelsens underskrifter**

Norrköping 2024 03 19

Ort och datum



Dragan Lamevski



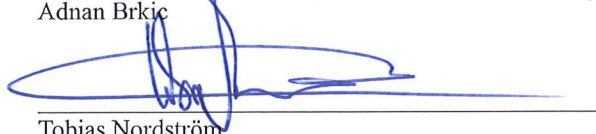
Anna-Lena Hansson



Adnan Brkic



Erik Öldfeldt



Tobias Nordström

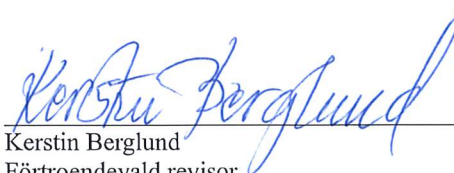


Ingela Jung

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-25



KPMG AB  
Daniel Önell  
Auktoriserad revisor



Kerstin Berglund  
Förtroendevald revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 14, org. nr 725000-3709

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 14 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 revisionsd 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 revisorsd 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 utvärderar, 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 revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 14 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 revisionsssed 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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



Kerstin Berglund

Förtroendevald revisor