

# Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Norrköpingshus nr 18  
Org nr: 725000-3733

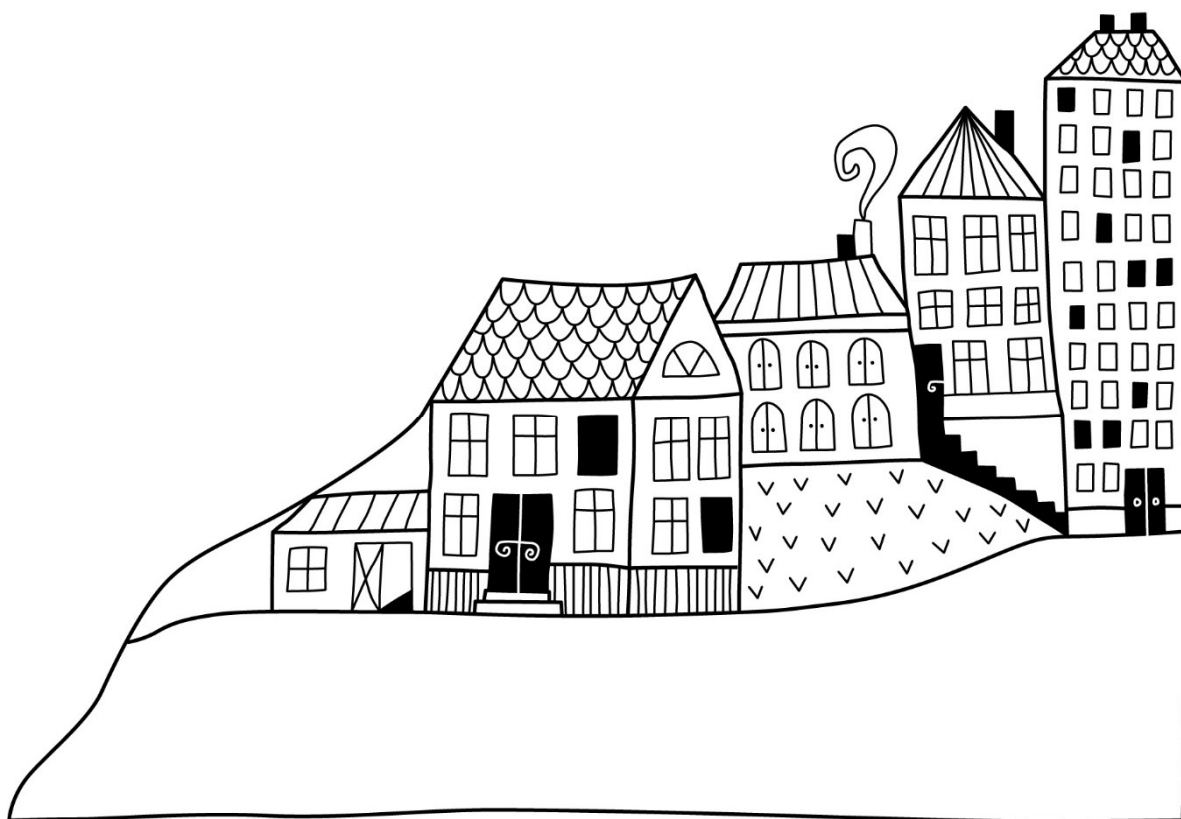
2024-07-01 – 2025-06-30



---

# Innehållsförteckning

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



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 18  
upprättar årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2024-07-01 till 2025-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 sämre än föregående år p g a att underhållskostnaderna ökat (reliningen).

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 190% till 276%.

I resultatet ingår avskrivningar med 579 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 111 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Orren 1 i Norrköpings kommun. På fastigheten finns 6 byggnader med 79 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1899-1901 och är ombyggda 1976. Fastighetens adress är Sankt Persgatan 148 A-G och 150 A-F i Norrköping.

Föreningen tillhör en samfällighet där Riksbyggens Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 30 samt fastigheten Lärkan 12 ingår.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Norrköpings kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2025-12-31 med en årlig avgäld på 377 000 kr.

Det nya avtalet som gäller fr o m 2026-01-01 kommer att vara på 750 000 kr.

**Lägenhetsfördelning**

<b>Standard</b>	<b>Antal</b>
1 rum och kök	5
2 rum och kokvrå	4
2 rum och kök	54
3 rum och kök	9
4 rum och kök	7

Total bostadsarea 5 563 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 27 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 91 076 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 81 081 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

**Föreningen har ingått följande avtal**

<b>Leverantör</b>	<b>Avtal</b>
Riksbyggen	Fastighetsförvaltning
Tele 2	Kabeltv och Bredband
Bruno Carinci	Järngrind mot Skepparegatan

**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 243 tkr och planerat underhåll för 1 111 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:**

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 19 750 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 975 tkr.. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 353 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Takbyte	2013
Fläktar	2014/2015
Fönstermålning	2015/2016
Installationer	2018/2019
Markytor	2018/2019
Cykelförråd	2021/2022
Byte takfläkt	2022/2023
Apparatskåp i undercentral	2022/2023
Byte av två torktumlare	2023/2024
Byte styrskåp	2023/2024
Byte av entrédörr	2023/2024

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte tvättmaskin	65 959
Relining	1 045 000

#### Planerat underhåll

	År
Relining avlopp	Pågående

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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredrik Backman	Ordförande	2026
Ulrica Lindsköld	Sekreterare	2025
Jan Brunnmyra	Vice ordförande	2025
Alexander Röstberg	Ledamot	2025
Sabine Löfgren	Ledamot	2026
Michael Hedelin	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Tingwall	Suppleant	2025
Philip Carlsson	Suppleant	2026

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor
Henrik Holgersson	Förtroendevald revisor

## Revisorssuppleanter

---

Susanne Lindqvist

## Valberedning

---

Leif Hallingfors

Pernilla Backman (sammankallande)

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 107 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 102 personer. Utöver dessa personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-07-01 då den höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 12 % från och med 2025-07-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 773 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 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

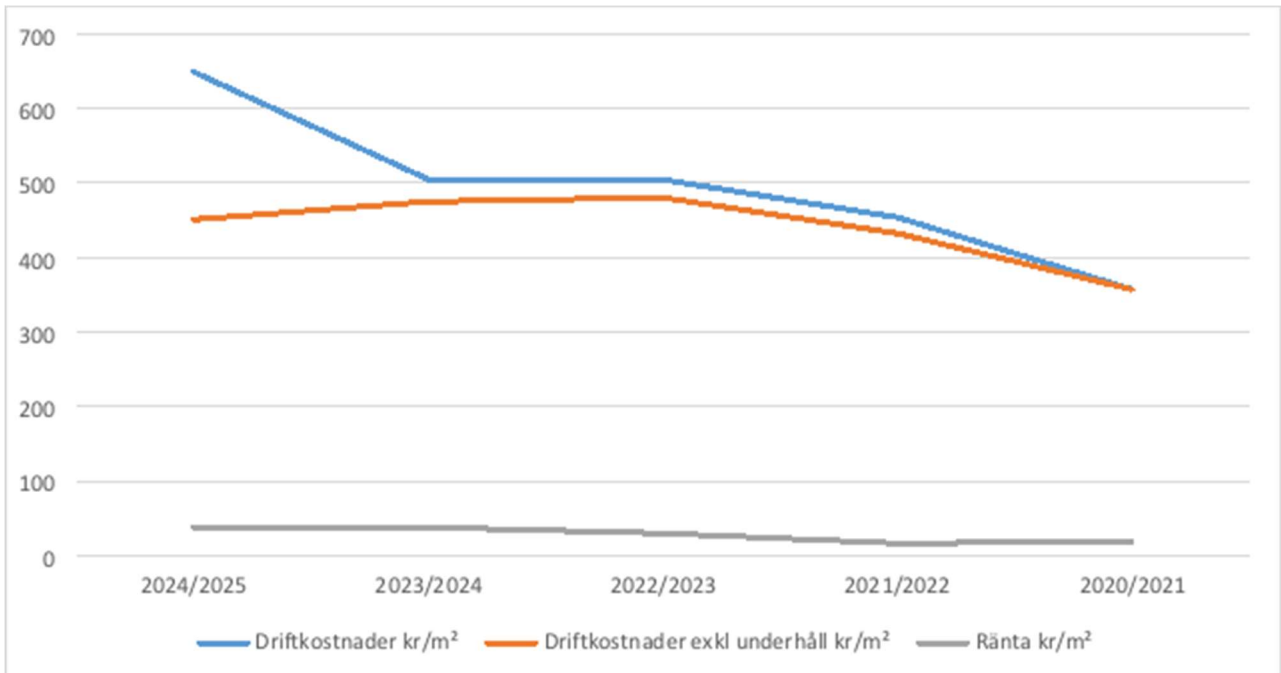
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	5 451	5 007	4 566	4 381	4 342
Resultat efter finansiella poster*	532	1 105	557	620	1 125
Balansomslutning	16 714	16 593	16 507	16 557	16 123
Soliditet %*	53	50	44	41	37
Likviditet %	276	190	109	172	287
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	99	97	98	97	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	971	901	819	786	777
Driftkostnader kr/kvm	650	504	503	452	356
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	450	475	480	431	356
Energikostnad kr/kvm*	232	246	241	220	159
Underhållsfond kr/kvm	1 256	1 213	1 062	941	747
Reservering till underhållsfond kr/kvm	243	180	144	216	207
Sparande kr/kvm*	397	332	227	237	306
Ränta kr/kvm	38	37	29	16	18
Skuldsättning kr/kvm*	1 209	1 305	1 506	1 603	1 680
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 215	1 311	1 514	1 611	1 688
Räntekänslighet %*	1,3	1,5	1,8	2,1	2,2

\* 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.

### Sparande:

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

### Skuldsättning kr/kvm:

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

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

### Räntekänslighet:

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

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 330 466	6 743 356	-802 706	1 104 808
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 104 808	-1 104 808
Reservering underhållsfond		1 353 000	-1 353 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 110 959	1 110 959	
Årets resultat				532 166
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 330 466</b>	<b>6 985 397</b>	<b>60 061</b>	<b>532 166</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	302 103
Årets resultat	532 166
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 353 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 110 959
<b>Summa</b>	<b>592 227</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** 592 227

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>		
Nettoomsättning	Not 2 5 451 413	5 007 277
Övriga rörelseintäkter	Not 3 11 086	148 850
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>5 462 499</b>	<b>5 156 127</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Driftskostnader	Not 4 -3 612 701	-2 803 997
Övriga externa kostnader	Not 5 -597 920	-575 864
Personalkostnader	Not 6 -100 974	-87 004
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7 -578 563	-578 563
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-4 890 158</b>	<b>-4 045 428</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>572 341</b>	<b>1 110 699</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8 168 990	201 931
Räntekostnader och liknande resultatposter	-209 165	-207 822
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-40 175</b>	<b>-5 891</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>532 166</b>	<b>1 104 808</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>532 166</b>	<b>1 104 808</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>532 166</b>	<b>1 104 808</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	7 700 776	8 261 181
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	36 318	54 477
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 737 094</b>	<b>8 315 658</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	118 500	118 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>118 500</b>	<b>118 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 855 594</b>	<b>8 434 158</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		62	62
Övriga fordringar	Not 12	14 267	14 042
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	469 688	535 810
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>484 017</b>	<b>549 914</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	8 374 035	7 609 119
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>8 374 035</b>	<b>7 609 119</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 858 052</b>	<b>8 159 033</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>16 713 646</b>	<b>16 593 191</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	1 330 466	1 330 466	
Fond för yttre underhåll	6 985 397	6 743 356	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>8 315 863</b>	<b>8 073 822</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	60 061	-802 706	
Årets resultat	532 166	1 104 808	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>592 227</b>	<b>302 103</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>8 908 090</b>	<b>8 375 924</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	4 600 532	3 925 404
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 600 532</b>	<b>3 925 404</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	2 157 634	3 331 146
Leverantörsskulder		258 868	231 955
Skatteskulder		17 586	12 837
Övriga skulder	Not 16	139 265	144 228
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	631 671	571 697
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 205 024</b>	<b>4 291 862</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>16 713 646</b>	<b>16 593 191</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	572 341	1 110 699
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	578 563	578 563
	<b>1 150 904</b>	<b>1 689 262</b>
Erhållen ränta	216 531	141 471
Erlagd ränta	-198 254	-212 396
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 169 181</b>	<b>1 618 337</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	18 356	-15 918
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	75 763	107 140
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 263 300</b>	<b>1 709 559</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-498 384	-1 120 887
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-498 384</b>	<b>-1 120 887</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	764 916	588 672
Likvida medel vid årets början	7 609 119	7 020 446
Likvida medel vid årets slut	8 374 035	7 609 119
Kassa och Bank BR	8 374 035	7 609 119

# 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.

### 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.

I årsavgifterna ingår alla föreningens kostnader exklusive hushållsel och IT-avgifter som debiteras separat.

Från och med detta räkenskapsår har det skett en förändring i uppdelningen mellan Nettoomsättning och Övriga Intäkter.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	60	2035
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Fasader	Linjär	30	2036
Tak	Linjär	40	2052
<i>Installationer</i>			
Elmätare (IMD)	Linjär	15	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	4 278 000	3 889 092
Hyror, lokaler	14 400	14 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 800	-4 800
Bränsleavgifter, bostäder	799 056	783 012
Elavgifter	226 746	215 900
Kabel-tv-avgifter	99 540	99 540
Övriga ersättningar	38 473	10 147
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-14
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 451 413</b>	<b>5 007 277</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<b>2024-07-01</b>	<b>2023-07-01</b>
	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Erhållna statliga bidrag	0	100 523
Övriga rörelseintäkter	11 086	720
Försäkringsersättningar	0	47 607
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>11 086</b>	<b>148 850</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2024-07-01</b>	<b>2023-07-01</b>
	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Underhåll	-1 110 959	-164 417
Reparationer	-242 710	-260 294
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-136 956	-129 580
Tomträttsavgäld	-377 000	-377 000
Försäkringspremier	-200 335	-173 739
Kabel- och digital-TV	-98 420	-98 062
Återbäring från Riksbyggen	1 800	600
Serviceavtal	-32 581	-38 226
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-11 306
Snö- och halkbekämpning	-14 704	-30 228
Förbrukningsinventarier	-1 847	-8 047
Vatten	-210 408	-213 258
Fastighetsel	-348 350	-359 884
Uppvärmning	-737 672	-795 278
Sophantering och återvinning	-92 093	-121 549
Förvaltningsarvode drift	-10 466	-23 728
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-3 612 701</b>	<b>-2 803 997</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2024-07-01</b>	<b>2023-07-01</b>
	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Förvaltningsarvode administration	-501 928	-483 972
IT-kostnader	0	-295
Arvode, yrkesrevisorer	-24 750	-30 000
Övriga förvaltningskostnader	-23 639	-39 568
Kreditupplysningar	-5 625	-489
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-32 705	-12 150
Medlems- och föreningsavgifter	-5 925	-5 925
Bankkostnader	-3 348	-3 464
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-597 920</b>	<b>-575 864</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2024-07-01</b>	<b>2023-07-01</b>
	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Styrelsearvoden	-25 000	-25 000
Sammanträdesarvoden	-46 150	-41 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 500	-1 500
Sociala kostnader	-22 324	-18 904
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-100 974</b>	<b>-87 004</b>

*Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal*

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2024-07-01</b>	<b>2023-07-01</b>
	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Avskrivning Byggnader	-263 290	-263 290
Avskrivningar Standardförbättringar	-297 115	-297 115
Avskrivning Installationer	-18 158	-18 158
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-578 563</b>	<b>-578 563</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2024-07-01</b>	<b>2023-07-01</b>
	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	168 621	201 339
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	144	249
Övriga ränteintäkter	225	344
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>168 990</b>	<b>201 931</b>

**Not 9 Byggnader och mark**
**Anskaffningsvärden**

	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	10 378 000	10 378 000
Standardförbättringar	12 117 000	12 117 000
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>22 495 000</b>	<b>22 495 000</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**
**Vid årets början**

Byggnader	-7 485 582	-7 222 292
Standardförbättringar	-6 748 238	-6 451 122
	<b>-14 233 820</b>	<b>-13 673 414</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-263 290	-263 290
Årets avskrivning Standardförbättringar	-297 115	-297 115
	<b>-560 405</b>	<b>-560 405</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-14 794 225</b>	<b>-14 233 819</b>
--	--------------------	--------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

	<b>7 700 776</b>	<b>8 261 180</b>
--	------------------	------------------

**Varav**

Byggnader	2 629 129	2 892 418
Standardförbättringar	5 071 647	5 368 762

**Taxeringsvärden**

Bostäder	91 000 000	81 000 000
Lokaler	76 000	81 000

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>91 076 000</b>	<b>81 081 000</b>
--	-------------------	-------------------

*varav byggnader*

	62 076 000	51 081 000
--	------------	------------

*varav mark*

	29 000 000	30 000 000
--	------------	------------

**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**  
 Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
<b>Vid årets början</b>		
	<b>272 375</b>	<b>272 375</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>272 375</b>	<b>272 375</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-217 898	-199 740
	<b>-217 898</b>	<b>-199 740</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-18 158	-18 158
	<b>-18 158</b>	<b>-18 158</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Installationer	-236 057	-217 898
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-236 057</b>	<b>-217 898</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>36 318</b>	<b>54 477</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	36 318	54 477

**Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav**

	2025-06-30	2024-06-30
Garantikapitalbevis I Intresseföreningen	118 500	118 500
<b>Summa långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>118 500</b>	<b>118 500</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	2025-06-30	2024-06-30
Skattekonto	14 267	14 042
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>14 267</b>	<b>14 042</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	68 046	115 587
Förutbetalda försäkringspremier	105 838	94 498
Förutbetalt förvaltningsarvode	127 755	123 209
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 174	24 516
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 625	83 751
Förutbetald tomträttsavgäld	94 250	94 250
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>469 688</b>	<b>535 810</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	6 910 264	6 694 103
Transaktionskonto	1 463 771	915 016
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>8 374 035</b>	<b>7 609 119</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	6 758 166	7 256 550
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 659 250	-2 832 762
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-498 384	-498 384
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>4 600 532</b>	<b>3 925 404</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,82%	2025-09-30	937 250	133 000	804 250
STADSHYPOTEK	0,96%	2026-06-01	950 000	95 000	855 000
STADSHYPOTEK	4,56%	2026-09-30	1 737 500	150 000	1 587 500
STADSHYPOTEK	3,53%	2027-01-30	1 736 288	100 000	1 636 288
STADSHYPOTEK	3,24%	2028-03-30	1 895 512	20 384	1 875 128
<b>Summa</b>			<b>7 256 550</b>	<b>498 384</b>	<b>6 758 166</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 498 384 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen ska omförhandla lån på totalt 1 659 250 kr som även den betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 4 600 532 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

**Not 16 Övriga skulder**

	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Medlemmarnas reparationsfonder	143 278	147 909
Skuld för moms	-3 906	-3 681
Clearing	-107	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>139 265</b>	<b>144 228</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Upplupna sociala avgifter	7 800	7 800
Upplupna räntekostnader	26 184	15 273
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	18 531	31 473
Upplupna elkostnader	25 687	29 585
Upplupna värmekostnader	32 112	31 586
Upplupna kostnader för renhållning	0	3 951
Upplupna revisionsarvoden	24 000	24 000
Upplupna styrelsearvoden	25 000	25 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 925	5 925
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	466 433	397 103
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>631 671</b>	<b>571 697</b>

**Not 18 Ställda säkerheter**
**Ställda säkerheter**

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

	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Fastighetsinteckning	15 052 000	15 052 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>15 052 000</b>	<b>15 052 000</b>

**Not 19 Eventualförpliktelser**

	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

**Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

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

**Årsredovisningens innehåll färdigställdes den 2025-10-15**

**Styrelsens underskrifter**

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Fredrik Backman

\_\_\_\_\_  
Ulrica Lindsköld

\_\_\_\_\_  
Jan Brunmyra

\_\_\_\_\_  
Sabine Löfgren

\_\_\_\_\_  
Alexander Röstberg

\_\_\_\_\_  
Michael Hedelin

Vår revisionsberättelse har lämnats

\_\_\_\_\_  
Azets revision och rådgivning AB  
Gustaf Hallgren  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Henrik Holgersson  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 18, org.nr 725000-3733.

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 18 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 avsnittet *Revisorns ansvar*, avsnittet *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 29 oktober 2024 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

### Styrelsens ansvar

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

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

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört 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 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 Norrköpingshus nr 18 för räkenskapsåret 2024-07-01–2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 jag (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.

Kristianstad den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Gustaf Hallgren  
Auktoriserad revisor

Henrik Holgersson  
Förtroendevald revisor

# Verifikat

Document ID 09222115557560864203

## Dokument

### Årsredovisning för digital signering

Huvuddokument

23 sidor

Startades 2025-10-28 10:30:38 CET (+0100) av Catarina Zahr (CZ)

Färdigställt 2025-11-06 13:56:25 CET (+0100)

## Initierare

Catarina Zahr (CZ)

Riksbyggen

catarina.zahr@riksbyggen.se

## Signerare

Alexander Röstberg (AR)

alexander.rostberg@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ALEXANDER RÖSTBERG"

Signerade 2025-10-28 11:46:36 CET (+0100)

Fredrik Backman (FB)

fre42bac@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jens

Fredrik Backman"

Signerade 2025-10-29 09:30:04 CET (+0100)

Henrik Holgersson (HH)

nr0768380158@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Henrik Holgersson"

Signerade 2025-11-04 19:52:12 CET (+0100)

Jan Brunnumyra (JB)

jan.brunnumyra@systemair.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN  
BRUNNUMYRA"

Signerade 2025-10-28 14:03:54 CET (+0100)



# Verifikat

Document ID 09222115557560864203

Sabine Löfgren (SL)  
sabine.lofgren@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Sabine Löfgren"  
Signerade 2025-11-03 19:18:41 CET (+0100)

Ulrica Lindsköld (UL)  
ulrica.lindskold@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ULRICA LINDSKÖLD"  
Signerade 2025-10-29 08:21:24 CET (+0100)

Michael Hedelin (MH)  
michael.hedelin@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CARL  
GÖRAN MICHAEL HEDELIN"  
Signerade 2025-10-28 12:46:12 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl  
Gustaf Henrik Hallgren"  
Signerade 2025-11-06 13:56:25 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>

