

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Norrköpingshus 7
Org nr: 725000-3725



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Norrköpingshus 7
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-04-25. Nuvarande stadgar registrerades 2025-03-17.

Föreningen har sitt säte i Norrköpings kommun.

Årets resultat är i paritet med föregående år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 178% till 101%.

I resultatet ingår avskrivningar med 478 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 871 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 278 m², vilket motsvarar 3 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Djäkneberget 11 i Norrköping Kommun. På fastigheten finns byggnader med 129 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastighetens adress är Knäppingsborgsgatan 38, Skepparegatan 29 och 31 samt Styrmansgatan 28, 30 och 32 i Norrköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Gallagher

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

Lägenhetsfördelning

Enkelrum	1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
3	27	54	27	13	5	129

Dessutom tillkommer

Lokaler	Förråd	Garage	P-platser
10	36	13	46

Total bostadsarea 8 157 m²

Total lokalarea 913 m²

Årets taxeringsvärde	141 261 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	134 202 000 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

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Hissar	Kone
Kabel-TV	Tele 2

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 451 tkr och planerat underhåll för 311 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens gällande underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 7 593 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 759 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 804 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Tvättstugeutrustning	2012/2013
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2012/2013
Tvättstugeutrustning	2014/2015
Tvättstugeutrustning	2015/2016
Tvättstugeutrustning	2016/2017
Byte av 5 st stolparmaturer	2016/2017
Renovering av entré och fasad	2017/2018
Ombyggnad av föreningslokal	2017/2018
Målning av trapphus	2018/2019
Installation av ledbelysning i trapphus	2018/2019
Renovering av hissar	2018/2019
OVK och rensning IM-kanaler	2018/2019
Entré till miljörum	2019/2020
Ny tvättmaskin	2019/2020
Hissar	2019/2020
Byte värmepump UC	2020/2021
Målningsarbete golv i korridor och torkrum	2020/2021
Torktumlare	2020/2021
Installation luft/vatten pump	2020/2021
Byte fönster i en lgh	2021/2022
Tvättmaskin	2021/2022
Fläkt	2021/2022
Garage och p-platser	2021/2022
Byte undercentral	2022/2023
Målning p-platser	2022/2023
Nya garageportar, 13 st	2022/2023
Belysning tvättstugan	2023/2024
Trädbelysning	2023/2024
Ventilation	2023/2024
Solfångare	2023/2024
OVK och rensning IM-kanaler	2023/2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte VVC-ventiler	69 483 kr
Belysning källare & vindar	144 850 kr
Byte hastighetsregulator hissar	54 790 kr
Byte låscylindrar	42 049 kr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carina Sjögren	Ordförande	2025
Annika Alsterlind	Sekreterare	2025
Efraín Guerrero Minaya	Ledamot	2026
Jeff Vallin	Ledamot	Avgick januari 2025
Alfred Leward	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann-Charlotte Jönsson	Suppleant	2026
Mahbubar Qadery	Suppleant	2026
Martin Duchén Munoz	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	
Tomas Kjellgren	Förtroendevald revisor	

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Yvonne Johansson	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Stenström, sammankallande	
Daniel Svensson	
Jenny Tauberman	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser finns att rapportera för året.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 171 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 167 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-07-01 då den höjdes med 4,4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja avgiften med 3,5% från och med 1 juli 2025.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 664 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 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade förutom 1 som upplåts med hyresrätt.

Styrelsen har ordet

Under detta år har föreningen introducerat en ny roll, Portvärden. Vi har nu fått 10 portvärdar i 6 portar, som ska välkomna nyinflyttade och även öka kontakten mellan de boende och till styrelsens ledamöter. Detta kan på sikt öka de boendes trygghet och trivsel och ett gemensamt engagemang för sin boendemiljö.

Ett gäng äldre glada damer startade för ett par år sedan Sällskapet Fredagsfika på gården. När temperaturen sjunker träffas de i Kajutan, föreningslokalen. De utgör stommen på medlemsmöten.

Beslut fattades under våren att avsluta Solfångarnas bidrag till värmeeekonomin, då bland annat reparationskostnaderna överstigit värdet med denna teknik.

Efter genomgång av Underhållsplanen har föreningen låtit undersöka husens fasader, fönster och taket på Styrmansgatans hus. I samtliga fall har detta glädjande visat, att vi kan senarelägga nödvändiga reparationsarbeten med åtskilliga år.

Carina Sjögren för Styrelsen

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	6 591	6 280	5 993	5 869	5 822
Resultat efter finansiella poster*	393	397	53	343	764
Soliditet %*	35	33	31	30	28
Likviditet %	101	178	335	83	79
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	91	89	89	90	89
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	735	618	670	659	651
Driftkostnader kr/kvm	452	447	467	391	347
Energikostnad kr/kvm*	231	234	232	202	185
Underhållsfond kr/kvm	373	319	260	278	214
Reservering till underhållsfond kr/kvm	89	85	81	81	68
Sparande kr/kvm*	130	120	154	147	199
Skuldsättning kr/kvm*	1 374	1 380	1 431	1 518	1 605
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 527	1 571	1 629	1 728	1 827
Räntekänslighet %*	2,1	2,2	2,4	2,6	2,8

* 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	632 267	2 890 637	2 970 730	397 438
Disposition enl. årsstämmobeslut			397 438	-397 438
Reservering underhållsfond		804 000	-804 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-311 173	311 173	
Årets resultat				393 462
Vid årets slut	632 267	3 383 464	2 875 341	393 462

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 368 168
Årets resultat	393 462
Årets fondreservering enligt stadgarna	-804 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	311 173
Summa	3 268 803

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **3 268 803**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 560 807	6 280 230
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 735	174 226
Summa rörelseintäkter		6 567 542	6 454 456
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 101 835	-4 044 466
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 063 621	-1 066 455
Personalkostnader	Not 6	-344 134	-320 040
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar	Not 7	-477 725	-477 725
Summa rörelsekostnader		-5 987 314	-5 908 685
Rörelseresultat		580 227	545 771
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	92 538	113 068
Räntekostnader och liknande resultatposter		-279 304	-261 401
Summa finansiella poster		-186 766	-148 333
Resultat efter finansiella poster		393 462	397 438
Årets resultat		393 462	397 438

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	13 868 123	14 345 847
Summa materiella anläggningstillgångar		13 868 123	14 345 847
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	1 129 000	1 129 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 129 000	1 129 000
Summa anläggningstillgångar		14 997 123	15 474 847
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	5 020
Övriga fordringar	Not 11	46 768	54 631
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	488 281	501 685
Summa kortfristiga fordringar		531 565	561 336
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	5 451 059	4 952 758
Summa kassa och bank		5 451 059	4 952 758
Summa omsättningstillgångar		5 986 108	5 514 094
Summa tillgångar		20 983 230	20 988 941

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		632 267	632 267
Fond för yttre underhåll		3 383 464	2 890 637
Summa bundet eget kapital		4 015 731	3 522 904
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 875 341	2 970 730
Årets resultat		393 462	397 438
Summa fritt eget kapital		3 268 803	3 368 168
Summa eget kapital		7 284 533	6 891 072
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	7 785 162	10 995 277
Summa långfristiga skulder		7 785 162	10 995 277
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	4 672 615	1 820 700
Leverantörsskulder		382 883	536 662
Skatteskulder		26 899	19 298
Övriga skulder	Not 15	57 981	23 329
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	773 157	702 603
Summa kortfristiga skulder		5 913 535	3 102 593
Summa eget kapital och skulder		20 983 230	20 988 941

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	580 227	545 771
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	477 725	477 725
	1 057 952	1 023 496
Erhållen ränta	121 733	76 806
Erlagd ränta	-277 377	-262 030
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	902 308	838 271
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	576	12 501
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-46 384	326 469
Kassaflöde från den löpande verksamheten	856 501	1 177 242
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-358 200	-470 654
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-358 200	-470 654
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	498 301	706 588
Likvida medel vid årets början	4 952 758	4 246 170
Likvida medel vid årets slut	5 451 059	4 952 758
Kassa och Bank BR	5 451 059	4 952 758

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.

I årsavgiften ingår värme, vatten, sophämtning, tillgång till gemensam tvättstuga, lägenhetsförråd samt tillgång till cykel- och barnvagnsförråd.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr o m räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseår och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys redovisas från och med 2024/2025 med indirekt metod. Jämförelseåret har justerats för att lättare kunna jämföra åren.

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	60	Färdigavskriven
Standardförbättringar			
Ombyggnad, fönster, hissar mm.	Linjär	30	Färdigavskriven
Individuell mätning (IMD)	Linjär	15	2025
Solfångare	Linjär	30	2040
Stambyte	Linjär	50	2055
Tak	Linjär	50	2060

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	5 416 707	5 188 296
Hyror, bostäder	11 772	11 772
Hyror, lokaler	303 993	296 567
Hyror, garage	60 336	59 619
Hyror, p-platser	148 328	146 496
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-4 922	-3 305
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 314	-3 170
Bränsleavgifter, bostäder	5 100	5 100
Elavgifter	338 919	310 017
Kabel-tv-avgifter	237 120	237 120
Debiterad fastighetsskatt-	5 436	5 712
Övriga lokalintäkter	4 700	3 900
Övriga ersättningar	36 645	22 106
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-13	0
Summa nettoomsättning	6 560 807	6 280 230

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Återvunna fordringar	3 820	2 700
Erhållna statliga bidrag	0	169 833
Övriga rörelseintäkter	2 050	1 693
Försäkringsersättningar	865	0
Summa övriga rörelseintäkter	6 735	174 226

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-311 173	-238 225
Reparationer	-450 986	-179 590
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-255 006	-242 290
Försäkringspremier	-256 313	-221 596
Kabel- och digital-TV	-241 074	-239 854
Återbäring från Riksbyggen	4 000	1 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-17 166	0
Serviceavtal	-3 250	0
Obligatoriska besiktningar	-51 202	-173 306
Bevakningskostnader	-86 276	-28 739
Snö- och halkbekämpning	-30 941	-118 796
Statuskontroll	0	-210 825
Förbrukningsinventarier	-23 422	-13 294
Vatten	-354 049	-371 861
Fastighetsel	-542 630	-557 558
Uppvärmning	-1 200 330	-1 240 440
Sophantering och återvinning	-168 588	-155 197
Förvaltningsarvode drift	-113 430	-53 895
Summa driftskostnader	-4 101 835	-4 044 466

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-919 719	-875 464
Lokalkostnader	0	-5 681
Resekostnader	-75	0
IT-kostnader	-10 765	-7 604
Arvode, yrkesrevisor	-26 438	-25 500
Övriga försäljningskostnader	-8 275	-2 062
Övriga förvaltningskostnader	-39 038	-77 266
Kreditupplysningar	-4 318	-630
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 815	-20 265
Representation	-12 381	-78
Kontorsmateriel	-9 364	-36 919
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-50	0
Medlems- och föreningsavgifter	-9 675	-9 675
Bankkostnader	-4 707	-5 222
Övriga externa kostnader	0	-90
Summa övriga externa kostnader	-1 063 621	-1 066 455

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Lön till kollektivanställda	-2 628	-52 416
Styrelsearvoden	-191 113	-111 450
Sammanträdesarvoden	-74 080	-86 680
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-21 659	-18 570
Övriga kostnadsersättningar	-3 015	-1 200
Pensionskostnader	-112	-1 750
Sociala kostnader	-51 527	-47 974
Summa personalkostnader	-344 134	-320 040

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivningar tillkommande utgifter	-477 725	-477 725
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-477 725	-477 725

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	91 764	110 723
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	50	325
Övriga ränteintäkter	723	2 020
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	92 538	113 068

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	6 473 000	6 473 000
Mark	350 000	350 000
Standardförbättringar	31 998 596	31 998 596
	38 821 596	38 821 596
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	38 821 596	38 821 596

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Byggnader	-6 473 000	-6 473 000
Standardförbättringar	-18 002 749	-17 525 025
	-24 475 749	-23 998 025

Årets avskrivningar

Årets avskrivning standardförbättringar	-477 725	-477 725
	-477 725	-477 725

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-24 953 474	-24 475 750
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

13 868 123	14 345 847
-------------------	-------------------

Varav

Mark	350 000	350 000
Standardförbättringar	13 518 123	13 995 847

Taxeringsvärden

Bostäder	138 000 000	131 000 000
Lokaler	3 261 000	3 202 000

Totalt taxeringsvärde

141 261 000	134 202 000
--------------------	--------------------

varav byggnader

<i>98 070 000</i>	<i>88 945 000</i>
-------------------	-------------------

varav mark

<i>43 191 000</i>	<i>45 257 000</i>
-------------------	-------------------

Not 10 Andra långfristiga fordringar

2025-06-30	2024-06-30
-------------------	-------------------

Andra långfristiga fordringar	1 129 000	1 129 000
-------------------------------	-----------	-----------

Summa andra långfristiga fordringar

1 129 000	1 129 000
------------------	------------------

Not 11 Övriga fordringar

2025-06-30	2024-06-30
-------------------	-------------------

Skattefordringar	0	8 586
Skattekonto	46 768	46 045

Summa övriga fordringar

46 768	54 631
---------------	---------------

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	36 373	65 568
Förutbetalda försäkringspremier	134 882	121 276
Förutbetalda driftkostnader	22 866	20 789
Förutbetalt förvaltningsarvode	234 518	225 321
Förutbetald kabel-tv-avgift	59 641	60 074
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	447
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	8 211
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	488 281	501 685

Not 13 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankmedel	3 926 133	3 805 174
Transaktionskonto	1 524 926	1 147 584
Summa kassa och bank	5 451 059	4 952 758

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	12 457 777	12 815 977
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-358 200	-108 200
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 314 415	-1 712 500
Långfristig skuld vid årets slut	7 785 162	10 995 277

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,95%	2025-09-30	4 394 415,00	0,00	40 000,00	4 354 415,00
STADSHYPOTEK	0,87%	2026-09-01	2 386 912,00	0,00	0,00	2 386 912,00
STADSHYPOTEK	4,17%	2027-09-01	2 629 650,00	0,00	28 200,00	2 601 450,00
STADSHYPOTEK	4,11%	2027-10-30	1 692 500,00	0,00	40 000,00	1 652 500,00
STADSHYPOTEK	2,75%	2028-09-01	1 712 500,00	0,00	250 000,00	1 462 500,00
Summa			12 815 977,00	0,00	358 200,00	12 457 777,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 358 200 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen ska omförhandla ett lån på 4 314 415 kr (exklusive amorteringar) som även det betraktas som kortfristig skuld.

Not 15 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Skuld för moms	-2 994	5 029
Skuld sociala avgifter och skatter	57 491	18 300
Kund-, avgifts- och hyresskulder	3 484	0
Summa övriga skulder	57 981	23 329

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	18 000	18 000
Upplupna räntekostnader	18 626	16 699
Upplupna elkostnader	43 686	45 840
Upplupna värmekostnader	53 963	49 620
Upplupna kostnader för renhållning	0	5 771
Upplupna revisionsarvoden	26 000	24 500
Upplupna styrelsearvoden	55 800	55 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 375	9 675
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	546 707	476 698
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	773 157	702 603

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

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

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	24 794 000	24 794 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-11-04

Styrelsens underskrifter

Norrköping, datum enligt digital signering

Carina Sjögren

Annika Alsterlind

Efraín Guerrero Minaya

Alfred Leward, Riksbyggen

Martin Duchén Munoz

Vår revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Azets Revision & Rådgivning AB

Gustaf Hallgren
Auktoriserad revisor

Thomas Kjellgren
Förtroendevald revisor

RB BRF Norrköpingshus 7

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Norrköpingshus 7 i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

Verifikat

Document ID 09222115557561473402

Dokument

233007 2024-2025 Årsredovisning
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2025-11-04 12:39:07 CET (+0100) av Håkan
Karlsson (HK)
Färdigställt 2025-11-07 10:59:25 CET (+0100)

Initierare

Håkan Karlsson (HK)
Riksbyggen
hakan.karlsson@riksbyggen.se

Signerare

Carina Sjögren (CS)
carina@sjogren.eu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Carina Elisabeth Sjögren"
Signerade 2025-11-04 13:33:49 CET (+0100)

Annika Alsterlind (AA)
annika.alsterlind@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Annika Alsterlind"
Signerade 2025-11-04 13:48:23 CET (+0100)

Efraín Guerrero Minaya (EGM)
efguerre@yahoo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Efrain Guerrero Minaya"
Signerade 2025-11-06 12:28:05 CET (+0100)

Alfred Leward (AL)
alfred.leward@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ALFRED LEWARD"
Signerade 2025-11-05 11:22:26 CET (+0100)



Verifikat

Document ID 09222115557561473402

Martin Duchen Munoz (MDM)
martin_duchen@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MARTIN DUCHEN MUNOZ"
Signerade 2025-11-04 23:52:24 CET (+0100)

Tomas Kjellgren (TK)
tomas.tk.kjellgren@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOMAS KJELLGREN"
Signerade 2025-11-06 18:05:51 CET (+0100)

Gustaf Hallgren (GH)
Azets Revision & Rådgivning AB
gustaf.hallgren@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl
Gustaf Henrik Hallgren"
Signerade 2025-11-07 10:59:25 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>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 7, org.nr 725000-3725

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för i Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 7 för räkenskapsåret 2024-07-01–2025-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten *Det registrerade revisionsbolagets ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 7 november 2024 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

Styrelsens ansvar

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

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- o identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- o utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 7 för räkenskapsåret 2024-07-01–2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Kristianstad den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Gustaf Hallgren
Auktoriserad revisor

Thomas Kjellgren
Förtroendevald revisor



Verifikat

Document ID 09222115557561452958

Dokument

RB, BRF Norrköpingshus 7
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2025-11-04 10:17:18 CET (+0100) av Håkan
Karlsson (HK)
Färdigställt 2025-11-07 10:57:56 CET (+0100)

Initierare

Håkan Karlsson (HK)
Riksbyggen
hakan.karlsson@riksbyggen.se

Signerare

Tomas Kjellgren (TK)
tomas.tk.kjellgren@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TOMAS KJELLGREN"
Signerade 2025-11-04 10:52:31 CET (+0100)

Gustaf Hallgren (GH)
Azets Revision & Rådgivning AB
gustaf.hallgren@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl
Gustaf Henrik Hallgren"
Signerade 2025-11-07 10:57:56 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>

