# Årsredovisning

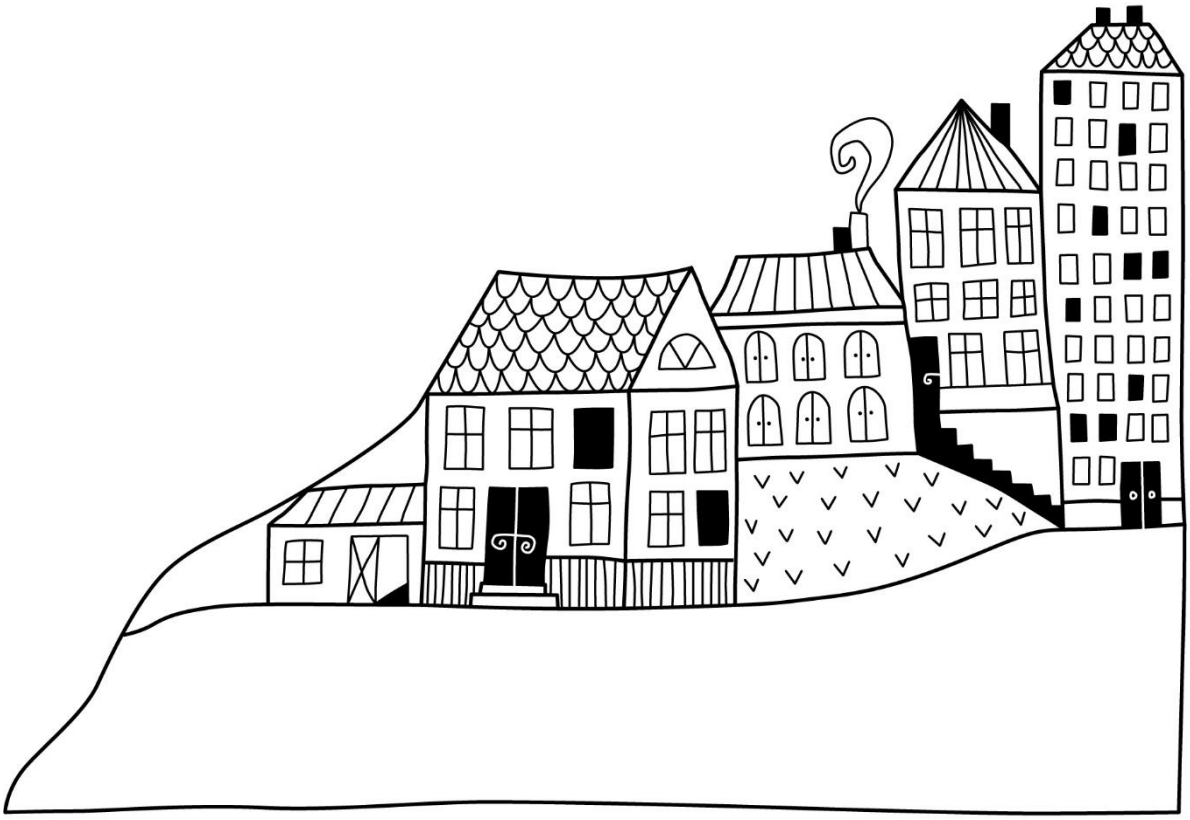
Riksbyggen Bostadsrättsförening
Norrköpingshus 7
Org nr: 725000-3725

## 2024-07-01 – 2025-06-30



# Innehållsförteckning

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




Document ID 092221155557561473402 Signerat CS, AA, EGM, AL, MDM, TK, GH

# Förvaltningsberättelse

*Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus 7 får härmed upprätta 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.

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 |


Document ID 092221155575614734O2 Signerat CS, AA, EGM, AL, MDM, TK, GH

| | |
|---|---|
| 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.


Document ID 092221155575614734O2 Signerat CS, AA, EGM, AL, MDM, TK, GH

**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 |


Document ID 092221155575614734O2 Signerat CS, AA, EGM, AL, MDM, TK, GH

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 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

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


Document ID 09222115557561473402 Signerat CS, AA, EGM, AL, MDM, TK, GH

# 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 värmeekonomin, 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).


Document ID 09222115557561473402 Signerat CS, AA, EGM, AL, MDM, TK, GH

**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.


Document ID 092221155575614734O2 Signerat CS, AA, EGM, AL, MDM, TK, GH

# Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>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** |


Document ID 092221155557561473402 Signerat CS, AA, EGM, AL, MDM, TK, GH

# 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** |


Document ID 092221155557561473402 Signerat CS, AA, EGM, AL, MDM, TK, GH

# 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** |


Document ID 092221155575614734O2 Signerat CS, AA, EGM, AL, MDM, TK, GH

# 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 |


Document ID 09222115557561473402 Signerat CS, AA, EGM, AL, MDM, TK, GH

# 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.


Document ID 092221155557561473402 Signerat CS, AA, EGM, AL, MDM, TK, GH

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

## Not 2 Nettoomsättning

| | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>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 |
| Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler | −4 922 | −3 305 |
| Hyres- 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<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>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** |


Document ID 092221155575614734O2 Signerat CS, AA, EGM, AL, MDM, TK, GH

## Not 4 Driftskostnader

| | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>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<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|---|---|---|
| Förvaltningsarvode administration | −919 719 | −875 464 |
| Lokalkostnader | 0 | −5 681 |
| Resekostnader | −75 | 0 |
| IT-kostnader | −10 765 | −7 604 |
| Arvode, yrkesrevisorer | −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** |


Document ID 09222115557561473402 Signerat CS, AA, EGM, AL, MDM, TK, GH

## Not 6 Personalkostnader

| | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>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<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>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<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>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** |


Document ID 092221155575614734O2 Signerat CS, AA, EGM, AL, MDM, TK, GH

| | | |
|---|---|---|
| **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* | *98 070 000* | *88 945 000* |
| *varav mark* | *43 191 000* | *45 257 000* |

## 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** |


Document ID 092221155575614734O2 Signerat CS, AA, EGM, AL, MDM, TK, GH

## 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.


Document ID 09222115557561473402 Signerat CS, AA, EGM, AL, MDM, TK, GH

## 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 eventualförpliktelser

| 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 |
| Eventualförpliktelser | Inga | Inga |

## Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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


Document ID 09222115557561473402 Signerat CS, AA, EGM, AL, MDM, TK, GH

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<br>Auktoriserad revisor | Thomas Kjellgren<br>Förtroendevald revisor |


Document ID 09222115557561473402 Signerat CS, AA, EGM, AL, MDM, TK, GH

# 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.


Document ID 09222115557561473402 Signerat CS, AA, EGM, AL, MDM, TK, GH

# 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:

- 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.
- 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 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.



Document ID 09222115557561452958 Signerat TK, GH

## 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:

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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



Document ID 09222115557561452958 Signerat TK, GH

# 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