

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Kimstadshus nr 2
Org nr: 725000-5274

2024-07-01 – 2025-06-30



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Kimstadshus 2 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 bättre än föregående års bland annat på grund av avgiftsförändringen som gjordes 2024-07-01 samt betydligt lägre reparationskostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 42% till 43%.

I resultatet ingår avskrivningar med 441 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 490 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Ask 5:182 i Norrköpings kommun. På fastigheterna finns sex byggnader med 89 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1972-1973. Fastighetens adress är Grebyvägen 5-33 i Kimstad.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	Summa
19	10	22	89

Dessutom tillkommer

Antal lokaler: 2 Antal garage: 32 Antal carport: 15 Antal förråd: 11

Total bostadsarea 5 386 m²

Total lokalaria (inkl garage) 574 m²

Årets taxeringsvärde	42 100 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	39 670 000 kr

Riksbyggens kontor i Norrköping har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
TeliaSonera AB	Kabel- och digital-TV
Walthers	Fastighetsdrift
Assemblin	Laddstolpar
Brinks	Snöröjning och halkbekämpning

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 462 tkr och planerat underhåll för 551 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov 27 030 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 703 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 420 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fönsterbyte m.m.	2012
Låssystem	2016-2017
Säkerhetsdörrar	2017-2018
Relining lgh Grebyvägen 27	2019-2020
Byte panel garage och fasad	2020-2021
Övernattningslägenhet	2021-2023
Föreningslokal	2021-2022
Övernattningslägenhet	2022-2023
Stambyte Grebyvägen 15	2022-2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte två tvättmaskiner och en torktumlare	236 730
Markarbeten	314 082

Planerat underhåll	År
Byte 3 tvättmaskiner	2025-2026
Byte del av värmekulvert	2025-2026

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Nina Söderlund	Ordförande	2026
Eva Johansson	Sekreterare	2026
Ingrid Freij	Vice ordförande	2025
Magnus Wessén	Ledamot	2025
Michael Hedelin	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Patrik Karlsson	Suppleant	2025
Teresia Andersson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Azets revision & rådgivning AB	Auktoriserad revisor
Jad Samaan	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Mårten Jacobsson

Valberedning

Eivor Wiberg (sammankallande)
Marita Persson

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

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 102 personer. Utöver dessa är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-07-01 då den höjdes med 19 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 1,5%..

Årsavgiften för 2024/2025 uppgick i genomsnitt till 891 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.

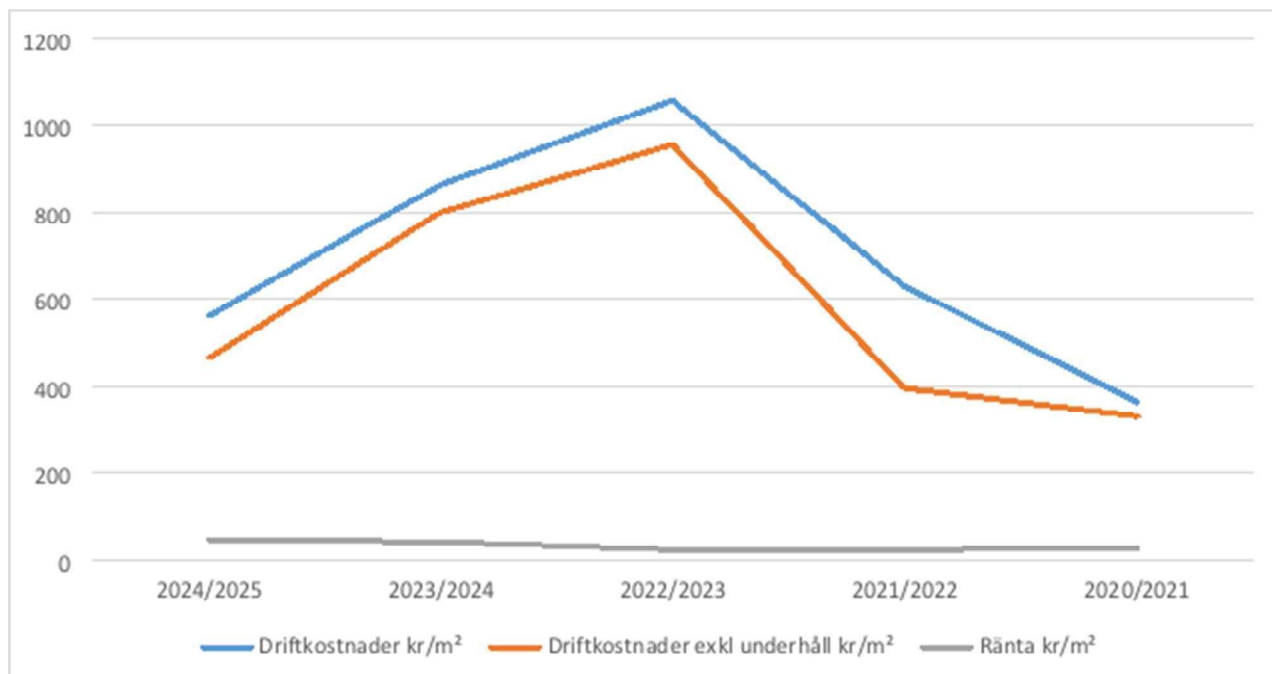
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	6 189	5 370	5 065	4 691	4 592
Resultat efter finansiella poster*	1 049	-113	-2 715	-553	1 196
Årets kassaflöde	771	-776	-2 332	-285	1 086
Soliditet %*	36	30	29	39	41
Likviditet %	43	42	65	107	158
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	90	93	91	86
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 087	949	900	830	814
Driftkostnader kr/kvm	551	864	1 056	631	362
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	458	800	954	396	329
Energikostnad kr/kvm*	251	263	257	222	187
Underhållsfond kr/kvm	1 258	1 127	1 057	1 047	1 000
Sparande kr/kvm*	342	118	-287	213	309
Ränta kr/kvm	45	39	23	23	26
Skuldsättning kr/kvm*	1 409	1 498	1 569	1 639	1 710
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 159	1 654	1 732	1 810	1 888
Räntekänslighet %*	1,4	1,7	1,9	2,2	2,3

* obligatoriska nyckeltal



Nyckeltalen per kvm är förändrade pga att garageytorna ej varit med i beräkningen tidigare.

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	403 889	6 629 345	-2 614 052	-113 416
Disposition enl. årsstämmobeslut			-113 416	113 416
Reservering underhållsfond		1 420 000	-1 420 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-550 812	550 812	
Årets resultat				1 048 944
Vid årets slut	403 889	7 498 533	-3 596 656	1 048 944

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 727 467
Årets resultat	1 048 944
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 420 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	550 812
Summa	-2 547 711

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 547 711**

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	6 189 387	5 369 658
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 770	1 511 911
Summa rörelseintäkter		6 191 157	6 881 569
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 281 737	-5 082 551
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 059 719	-1 137 347
Personalkostnader	Not 6	-96 150	-126 811
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-441 301	-430 384
Summa rörelsekostnader		-4 878 907	-6 777 094
Rörelseresultat		1 312 251	104 475
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 529	9 793
Räntekostnader och liknande resultatposter		-266 835	-227 683
Summa finansiella poster		-263 306	-217 890
Resultat efter finansiella poster		1 048 944	-113 416
Resultat före skatt		1 048 944	-113 416
Årets resultat		1 048 944	-113 416

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	11 013 590	11 378 972
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	1 091 136	1 017 024
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	15 003
Summa materiella anläggningstillgångar		12 104 725	12 410 999
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	135 000	135 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		135 000	135 000
Summa anläggningstillgångar		12 239 725	12 545 999
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		12 112	151
Övriga fordringar		1 200	12 843
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	321 149	365 038
Summa kortfristiga fordringar		334 461	378 032
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	2 262 574	1 491 501
Summa kassa och bank		2 262 574	1 491 501
Summa omsättningstillgångar		2 597 036	1 869 532
Summa tillgångar		14 836 761	14 415 531

Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	403 889	403 889
Fond för yttre underhåll	7 498 533	6 629 345
Summa bundet eget kapital	7 902 422	7 033 234
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-3 596 655	-2 614 052
Årets resultat	1 048 944	-113 416
Summa fritt eget kapital	-2 547 711	-2 727 467
Summa eget kapital	5 354 711	4 305 767
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	3 401 770
Summa långfristiga skulder	3 401 770	5 640 616
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	4 995 096
Leverantörsskulder	346 884	372 232
Skatteskulder	6 471	20 251
Övriga skulder	Not 15	19 384
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	712 445
Summa kortfristiga skulder	6 080 280	4 469 148
Summa eget kapital och skulder	14 836 761	14 415 531

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 312 251	104 475
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	441 301	430 384
	1 753 551	534 859
Erhållen ränta	4 658	41 699
Erlagd ränta	-272 635	-222 550
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 485 574	354 007
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	42 441	-30 221
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-206 523	-532 549
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 321 493	-208 763
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-150 030	-136 775
Investeringar i pågående byggnation	15 003	-15 003
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-135 027	-151 778
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-415 392	-415 392
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-415 392	-415 392
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	771 074	-775 933
Likvida medel vid årets början	1 491 501	2 267 433
Likvida medel vid årets slut	2 262 574	1 491 501
Kassa och Bank BR	2 262 574	1 491 501

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 föreningens årsavgift ingår hushållsel för medlemmarna.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	90	2062
<i>Standardförbättringar</i>			
Energibesparingsåtgärder	Linjär	Färdigskriven	2012
Fönsterbyte	Linjär	40	2051
Ombyggnad tak	Linjär	Färdigskriven	2012
Sophus	Linjär	40	2038
Carport	Linjär	40	2044
Säkerhetsdörrar	Linjär	40	2057
<i>Anslutningsavgifter</i>			
Bredband	Linjär	Färdigavskriven	2023
<i>Installationer</i>			
Fjärrvärmeanslutning	Linjär	20	2039
Avgasare	Linjär	10	2033
Badrumstorkar	Linjär	20	2043
Laddstolpar	Linjär	15	2029

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	4 796 628	4 030 595
Hyror, bostäder	111 159	102 582
Hyror, lokaler	31 084	25 418
Hyror, garage	127 200	126 900
Hyror, p-platser	45 000	45 000
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-8 244	-8 244
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 932	-1 332
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-5 400	-2 400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-500
Bränsleavgifter, bostäder	812 696	783 080
Elavgifter laddstolpar	4 031	0
IT-avgifter	241 824	241 824
Debiterad fastighetsskatt	116	116
Övriga lokalintäkter	2 400	1 800
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	32 832	24 310
Fakturerade kostnader	0	510
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-1
Summa nettoomsättning	6 189 387	5 369 658

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Erhållna statliga bidrag	0	170 036
Övriga rörelseintäkter	1 770	860
Försäkringsersättningar	0	1 341 015
Summa övriga rörelseintäkter	1 770	1 511 911

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-550 812	-377 313
Reparationer	-462 470	-2 298 479
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-131 200	-123 700
Vägavgifter	-13 500	-97 200
Försäkringspremier	-152 399	-132 347
IT-avgifter	-244 572	-244 572
Återbäring från Riksbyggen	3 400	1 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-10 956	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-34 085	-80 669
Snö- och halkbekämpning	-48 743	-26 918
Förbrukningsinventarier	-8 476	-26 924
Fordons- och maskinkostnader	-2 740	-673
Vatten	-227 926	-233 226
Fastighetsel	-445 450	-517 053
Uppvärmning	-823 673	-794 649
Sophantering och återvinning	-114 885	-127 152
Förvaltningsarvode drift	-13 250	-2 775
Summa driftskostnader	-3 281 737	-5 082 551

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-964 345	-1 039 633
IT-kostnader	-5 926	-5 873
Arvode, yrkesrevisor	-24 646	-23 750
Övriga förvaltningskostnader	-26 512	-32 178
Kreditupplysningar	-3 948	-156
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 748	-15 372
Kontorsmateriel	-7 015	0
Telefon och porto	-5 211	-9 918
Medlems- och föreningsavgifter	-6 675	-6 750
Bankkostnader	-3 692	-3 718
Summa övriga externa kostnader	-1 059 719	-1 137 347

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Lön till kollektivanställda	-2 473	-7 896
Styrelsearvoden	-40 000	-40 000
Sammanträdesarvoden	-36 500	-37 960
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 460	-12 380
Övriga kostnadsersättningar	-1 200	-2 575
Pensionskostnader	0	371
Övriga personalkostnader	-191	-179
Sociala kostnader	-12 326	-26 192
Summa personalkostnader	-96 150	-126 811

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-117 509	-117 509
Avskrivning Anslutningsavgifter	0	-5
Avskrivningar Standardförbättringar	-247 873	-247 873
Avskrivning Installationer	-75 919	-64 998
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-441 301	-430 384

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	0	838
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 332	8 729
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	274	10
Övriga ränteintäkter	-77	215
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3 529	9 793

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	8 049 345	8 049 345
Mark	207 655	207 655
Anslutningsavgifter	72 869	72 869
Standardförbättringar	12 667 099	12 667 099
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	20 996 968	20 996 968

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-3 584 913	-3 467 404
Anslutningsavgifter	-72 869	-72 864
Standardförbättringar	-5 960 214	-5 712 341
	-9 617 996	-9 252 609
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-117 509	-117 509
Årets avskrivning anslutningsavgifter	0	-5
Årets avskrivning Standardförbättringar	-247 873	-247 873
	-365 382	-365 387
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 983 378	-9 617 996
Restvärde enligt plan vid årets slut	11 013 589	11 378 971

Varav

Byggnader	4 346 923	4 464 432
Mark	207 655	207 655
Anslutningsavgifter	0	0
Standardförbättringar	6 459 011	6 706 884

Taxeringsvärden

Bostäder	41 400 000	39 000 000
Lokaler	700 000	670 000

Totalt taxeringsvärde	42 100 000	39 670 000
<i>varav byggnader</i>	<i>32 402 000</i>	<i>31 405 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 695 000</i>	<i>8 265 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Installationer	1 305 838	1 169 063
	1 305 838	1 169 063
Årets anskaffningar		
Installationer	150 030	136 775
	150 030	136 775
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 455 868	1 305 838
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-288 813	-223 816
	-288 813	-223 816
Årets avskrivningar		
Installationer	-75 918	-64 998
	-75 918	-64 998
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-364 733	-288 814
	-364 733	-288 814
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-364 733	-288 814
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 091 136	1 017 024
Varav		
Installationer	1 091 136	1 017 024

Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

	2025-06-30	2024-06-30
270 st Garantikapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	135 000	135 000
Summa långfristiga värdepappersinnehav	135 000	135 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	1 423	2 552
Förutbetalda försäkringspremier	80 513	71 886
Förutbetalt förvaltningsarvode	217 187	264 985
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 381	20 381
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 645	5 233
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	321 149	365 038

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna löner	2 473	0
Upplupna sociala avgifter	7 281	18 742
Upplupna räntekostnader	1 354	7 154
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	3 834	30 769
Upplupna elkostnader	29 168	29 416
Upplupna värmekostnader	44 511	37 494
Upplupna kostnader för renhållning	0	4 058
Upplupna revisionsarvoden	21 000	21 000
Upplupna styrelsearvoden	61 170	70 590
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	55 350	249 750
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	486 305	416 668
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	712 445	885 640

Not 17 Ställda säkerheter och eventueleförpliktelser

	2025-06-30	2024-06-30
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställs för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckning	14 054 000	14 054 000
Eventueleförpliktelser	Inga	Inga

Arsredovisningen färdigställdes 2025-10-29**Styrelsens underskrifter**

Ort och datum

Nina Söderlund

Eva Johansson

Ingrid Freij

Magnus Wessén

Michael Hedelin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-

Azets revision och rådgivning AB
Amelia Svensson
Auktoriserad revisor

Jad Samaan
Förtroendevald revisor

RBF Kimstadshus 2

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Kimstadshus 2 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.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kimstadshus nr 2, org.nr 725000-5274.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kimstadshus nr 2 för räkenskapsåret 2024-07-01 till 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 Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalde 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 1 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 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 Bostadsrättsföreningen Kimstadshus nr 2 för räkenskapsåret 2024-07-01 till 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:

- 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

Amelia Svensson
Auktoriserad revisor

Jad Saaman
Förtroendevald revisor



Verifikat

Document ID 09222115557561088796

Dokument

Årsredovisning för signering

Huvuddokument

25 sidor

Startades 2025-10-30 10:50:22 CET (+0100) av Catarina Zahr (CZ)

Färdigställt 2025-10-31 09:04:29 CET (+0100)

Initierare

Catarina Zahr (CZ)

Riksbyggen

catarina.zahr@riksbyggen.se

Signerare

Amelia Svensson (AS)

amelia.svensson@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "AMELIA SVENSSON"
Signerade 2025-10-31 09:04:29 CET (+0100)

Eva Johansson (EJ)

ewamariajohansson63@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA JOHANSSON"
Signerade 2025-10-30 16:17:08 CET (+0100)

Ingrid Freij (IF)

frejsan88@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ingrid Freij"
Signerade 2025-10-30 11:03:17 CET (+0100)

Jad Samaan (JS)

jad.samaan@yahoo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jad Samaan"
Signerade 2025-10-30 17:54:50 CET (+0100)



Verifikat

Document ID 09222115557561088796

Magnus Wessén (MW)
magnus_we@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MAGNUS WESSÉN"
Signerade 2025-10-30 11:32:27 CET (+0100)

Nina Söcerlund (NS)
nina.soederlund@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NINA
SÖDERLUND"
Signerade 2025-10-30 10:52:02 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CARL
GÖRAN MICHAEL HEDELIN"
Signerade 2025-10-30 12:35:59 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>

