

**RBF NORRKÖPINGSHUS NR 7**  
Org nr 725000-3725

# Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 juli 2004 till 30 juni 2005

## Innehåll

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
<i>Ansvarsförbindelser</i>	7
<i>Ställda panter</i>	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8-14
<i>L</i> Nyckeltal	15-17

*Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av*



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 7 får härmed avge redovisning för föreningens förvaltning för tiden 2004-07-01 till 2005-06-30, föreningens fyrtioåttonde verksamhetsår.

### Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

Benny Andersson (ordförande), Göran Andersson (vice ordförande), Ann Schüberg (sekreterare), Anders Johansson, Claes-Göran Eriksson (utsedd av Riksbyggen)

#### Styrelsesuppleanter

Sören Bäckstedt, Birgitta Eklund, Anders Karlsson (utsedd av Riksbyggen)

#### I tur att avgå

Ordinarie ledamöter: Benny Andersson och Ann Schüberg.  
Styrelsesuppleanter: Sören Bäckstedt och Birgitta Eklund.

#### Ordinarie revisorer

KPMG och Ebbe Nilsson

#### Revisorssuppleanter

KPMG och Yvonne Johansson

#### Valberedning

Siv Nilsson och Inger Johansson  
Sammankallande är Siv Nilsson

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas av ordinarie styrelseledamöter i dess helhet eller av två styrelseledamöter i förening.

### Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheten Djäkneberget 11 i Norrköpings kommun med 2 därpå uppförda byggnader med 128 lägenheter upplåtna med bostadsrätt, 26 lokaler, 13 varmgarage, 42 parkeringsplatser och 2 mc-garage med hyresrätt. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastighetens adress är Knäppingsborgsgatan 38, Skepparegatan 29-31 och Styrmansgatan 28-32 i Norrköping.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt nedan:

3 st	enkelrum
26 st	1 rum och kokvrå
54 st	2 rum och kök
28 st	3 rum och kök
12 st	4 rum och kök
5 st	5 rum och kök

Total bostadsarea 8 048 kvm

26 st	lokaler	885,5 kvm lokalyta
13 st	varmgarage	216,0 kvm garageyta
42 st	parkeringsplatser	
1 st	mc-garage med 10 platser	
1 st	mc-garage	

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa.

#### **Förvaltning/organisationsanslutning**

Riksbyggens kontor i Norrköping har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Föreningen är medlem i Intresseföreningen för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norrköping

#### **Underhåll**

##### Utfört underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört underhåll och reparationer för 304 tkr, varav 273 tkr avser reparationer och 31 tkr avser underhåll. Underhållskostnaderna specificeras i not 5 och not 6 till resultaträkningen.

##### Underhållsplan och kommande års underhåll

Under verksamhetsåret påbörjades byte av vatten- och avloppsstammar i föreningens fastigheter. I samband med detta har även trappuppgångarna renoverats och lägenhetsdörrarna bytts ut. Byggstarten var i oktober 2004 och slutbesiktningen ägde rum 2005-08-31.

Kostnaden för åtgärderna beräknas uppgå till 20 miljoner kronor, vilket finansieras med 2 miljoner kronor av egna medel samt upptagande av nya lån på 18 miljoner kronor. El-centralerna i samtliga lägenheter har även bytts ut i samband med stambytet, vilket blir en tillkommande kostnad på cirka 428 tkr.

I årets balansräkning är del av kostnaden redovisad som pågående byggnation och förskott, se not 14.

Avsättning till underhållsfonden enligt budget för verksamhetsåret har skett med 500 tkr.

Föreningens underhållsplan kommer att revideras efter stambytet slutförande.

14



## Verksamhet

### Allmänt

Föreningen har under året hållit en ordinarie föreningsstämma den 2004-11-15 samt en extra föreningsstämma den 2004-11-29. På båda stämmorna antogs nya stadgar. Styrelsen har hållit 14 protokollförda sammanträden.

Föreningen har 144 medlemmar.

### Ekonomi

För att finansiera stambytet har nya lån tagits upp på 18 miljoner kronor och två miljoner kronor har använts av egna medel. Lånen har betalats ut i olika omgångar enligt nedanstående:

Lånebelopp	Utbetalningsdag	Ränta	Bindningstid
4 500 000 kr	2004-12-01	rörlig	rörligt
4 500 000 kr	2005-02-01	4,80 %	3 år
4 500 000 kr	2005-04-01	5,38 %	5 år
4 500 000 kr	2005-06-01	5,68 %	7 år

Den 30 oktober 2004 sattes ett av föreningens lån om. Det var på 1 459 tkr och hade en ränta på 4,96 %. Styrelsen beslutade om rörlig ränta.

### Skattereduktion för byggnadsarbeten (ROT)

Föreningen har sökt ROT-avdrag för nedlagda arbetskostnader för reparationer och underhåll fram till februari 2005. Avdrag på fastighetsskatten beräknas till 210 tkr och redovisas när beslut erhålls från Skatteverket. Styrelsen har beslutat att använda ROT-avdraget till att amortera av motsvarande på ett rörligt lån.

Föreningen kommer även att söka ROT-avdrag för perioden mars till juni 2005.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2005 då avgifterna höjdes med cirka 63 kronor per kvadratmeter och år på grund av ökade kostnader i samband med stambytet. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2005/2005 har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 1,66 % på nu utgående avgifter. Höjningen beror på ökade ränte- och fjärrvärmekostnader. Efter höjningen den 1 juli 2005 uppgår årsavgifterna i genomsnitt till 562 kr per kvm och år.

### Överlåtelse

Under verksamhetsåret har 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17).

### Bostadsrättstilläggsförsäkring

Styrelsen har tecknat ett bostadsrättstillägg som ett tillägg till föreningens fastighetsförsäkring hos Trygg Hansa. Det omfattar samtliga boende vilket innebär att de som har ett individuellt bostadsrättstillägg på sin hemförsäkring skall säga upp det. Observera att hemförsäkringen inte skall säga upp!

Styrelsen har valt att teckna bostadsrättstillägget bland annat för att förenkla skaderegleringen och säkerställa att alla bostadsrättsinnehavare har bostadsrättstillägget.

A

### Styrelsen har ordet

Nu kan föreningen lägga ännu ett verksamhetsår bakom sig.

Ett kaotiskt år tycker väl många.

Ett år som i huvudsak har dominerats av stambytet och ingenting har varit sig likt.

Det har varit massor av störningar från morgon till kväll. Detta har för styrelsens del inneburit mer medlemskontakter än vanligt, vilket visserligen har betytt mera jobb, men det positiva är att vi har lärt känna varandra lite bättre.

Det finns väl ingen anledning att beskriva händelseförloppen med ut- och inflyttning till barackerna på gården och alla de olika typerna av störningar m.m. mer i detalj eftersom vi alla har upplevt och känner till det.

En sammanfattning av stambytet kommer ni att få i nästa års verksamhetsberättelse.

På stämman, som vi kommer att ha den 16 november, finns möjlighet att framföra era synpunkter/erfarenheter på/av stambytet.

Driften i övrigt har det även av förklarliga skäl varit lite si och så med under året.

Detta kommer vi att säga några ord om på stämman och vi skall även förklara styrelsens förslag på förvaltning och underhåll.

### **Nyckeltal**

	<b>2004/2005</b>	<b>2003/2004</b>	<b>2002/2003</b>
Rörelsens intäkter	4 501 150	4 220 884	4 081 151
Fond för yttre underhåll	5 014 412	4 014 412	3 673 103
Lån per kvm (BOA)	3 025	844	903
Avgiftsnivå	522	491	476
Balansomslutning	33 967 111	13 708 005	13 585 517
Likviditet	123	194	177

### **Förslag till disposition beträffande föreningens resultat**

Till stämmans förfogande finns följande i kronor:

Balanserat överskott	928 333
Årets resultat	713 229
Avsättning till underhållsfonden enligt budget	-500 000
Extra avsättning till underhållsfonden	-500 000
Summa balanserat	641 563

Styrelsen föreslår att 641 563 kronor balanseras i ny räkning.

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

H



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2004-07-01 2005-06-30</i>	<i>2003-07-01 2004-06-30</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	4 492 473	4 235 032
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 14 304	- 33 765
Övriga avgifter	3	17 751	18 972
Övriga förvaltningsintäkter	4	5 230	645
		<u>4 501 150</u>	<u>4 220 884</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer, löpande underhåll	5	- 272 528	- 272 853
Underhåll	6	- 31 316	- 179 691
Fastighetsskatt		- 182 920	- 189 934
Driftskostnader	7	-2 265 531	-2 098 224
Övriga kostnader	8	- 34 194	- 27 619
Personalkostnader	9	- 102 247	- 90 357
Avskrivningar av anläggningstillgångar	10	- 481 805	- 478 008
		<u>-3 370 541</u>	<u>-3 336 686</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 130 609</b>	<b>884 198</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteutgifter	11	128 293	156 933
Räntekostnader	12	- 299 748	- 384 588
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>959 154</b>	<b>656 543</b>
Inkomstskatt		- 245 925	- 231 248
<b>Årets resultat</b>		<b><u>713 229</u></b>	<b><u>425 295</u></b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		- 500 000	- 521 000
lanspråktagande av underhållsfond		0	179 691
Förändring av underhållsfond		<u>- 500 000</u>	<u>- 341 309</u>
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>213 229</b>	<b>83 986</b>



**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2005-06-30</i>	<i>2004-06-30</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	13	8 712 881	9 194 686
Pågående byggnation och förskott	14	19 356 298	3 467
		<u>28 069 179</u>	<u>9 198 153</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	1 000 000	1 000 000
		<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>
<b><i>Summa anläggningstillgångar</i></b>		<b><u>29 069 179</u></b>	<b><u>10 198 153</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	7 538
Övriga fordringar	16	0	54 886
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	271 712	250 565
		<u>271 712</u>	<u>312 989</u>
<b><i>Kortfristiga placeringar</i></b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen		3 500 000	1 800 000
		<u>3 500 000</u>	<u>1 800 000</u>
Kassa och bank	18	1 126 220	1 396 863
<b><i>Summa omsättningstillgångar</i></b>		<b><u>4 897 932</u></b>	<b><u>3 509 852</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>33 967 111</u></b>	<b><u>13 708 005</u></b>

H



**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2005-06-30</i>	<i>2004-06-30</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatser		629 101	629 101
Underhållsfond		5 014 412	4 014 412
		<u>5 643 513</u>	<u>4 643 513</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		928 333	844 347
Årets resultat		713 229	425 295
Extra avsättning till underhållsfond enligt stämmobeslut		- 500 000	0
Avsättning till underhållsfond enligt budget		- 500 000	- 521 000
lanspråktagande av underhållsfond		0	179 691
		<u>641 562</u>	<u>928 333</u>
<b><i>Summa eget kapital</i></b>		<b><u>6 285 075</u></b>	<b><u>5 571 846</u></b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån, långfristiga	19	23 699 694	6 322 276
		<u>23 699 694</u>	<u>6 322 276</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån, kortfristiga		644 752	471 204
Leverantörsskulder		2 326 051	354 795
Skatteskulder		211 102	266 369
Medlemmarnas reparationsfond		226 917	242 780
Övriga skulder, kortfristiga	20	4 399	27 661
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	569 121	451 074
		<u>3 982 342</u>	<u>1 813 883</u>
<b><i>Summa skulder</i></b>		<b><u>27 682 036</u></b>	<b><u>8 136 159</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>33 967 111</u></b>	<b><u>13 708 005</u></b>

**Ställda säkerheter**

<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>	24 794 000	14 721 000
---	------------	------------

**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2005-06-30 2004-06-30

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

En äkta bostadsrättsförening beskattas enligt schablon som ett privatbostadsföretag vilket innebär att det ej finns någon skillnad mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

Belopp i kr om inget annat anges.

### Underhåll/underhållsfond

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

### Byte av redovisningsprincip

Införandet av den nya anvisningen, BFNAR 2003:4, avseende redovisning av underhållsfonden har inneburit ett byte av redovisningsprincip varvid även jämförelseårets siffror omarbetats. Underhållsfonden har tidigare redovisats som avsättning men skall enligt anvisningen redovisas under eget kapital.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas:

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

60 år

Standardförbättringar

15-30 år

lt



**Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

	2005-06-30	2004-06-30
<b>Not 1 Årsavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter, bostäder	4 200 775	3 951 072
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	- 34 727	- 34 727
Hyror, bostäder	10 680	10 680
Hyror, lokaler	206 680	199 412
Hyror, garage	48 585	47 995
Hyror, p-platser	60 480	60 600
	<hr/> 4 492 473	<hr/> 4 235 032
<b>Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall</b>		
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 11 846	- 29 124
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 1 018	- 470
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 1 440	- 120
Rabatter	0	- 4 051
	<hr/> - 14 304	<hr/> - 33 765
<b>Not 3 Övriga avgifter</b>		
Bränsleavgifter	14 151	15 372
Elavgifter	3 600	3 600
	<hr/> 17 751	<hr/> 18 972
<b>Not 4 Övriga förvaltningsintäkter</b>		
Fakturerade kostnader	3 705	645
Återvunna fordringar	1 525	0
	<hr/> 5 230	<hr/> 645
<b>Not 5 Reparationer, löpande underhåll</b>		
Material gemensamma utrymmen	0	3 360
Bostäder	7 415	25 638
Vattenskador	38 351	- 6 036
Lokaler, gemensamma utrymmen	13 654	70 416
VVS	9 545	11 172
Ventilation	20 009	10 269
Elinstallationer	1 912	3 005
Hissar	49 127	35 177
Huskropp	9 092	5 412
Gårdar och grönanläggningar	67 602	37 343
Garage och parkeringsplatser	764	400
Tvättstugor	18 976	19 986
Tele/TV/Porttelefon	754	2 050
Övriga installationer	7 927	5 161
Självrisk	27 400	49 500
	<hr/> 272 528	<hr/> 272 853



**Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

	2005-06-30	2004-06-30
<b>Not 6 Underhåll</b>		
Bostäder	31 316	0
Lokaler, gemensamma utrymmen	0	130 560
Gårdar och grönanläggningar	0	49 131
	<hr/>	<hr/>
	31 316	179 691
 <b>Not 7 Driftskostnader</b>		
Fastighetsförsäkring	70 888	63 080
Arvode förvaltning	638 246	621 411
Extra förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning	59 264	2 145
Kabel-TV	118 937	91 909
Abonnemang web-hotell	9 056	10 959
Juridiska kostnader	0	945
Arvode auktoriserad revisor	13 950	11 500
Möteskostnader	8 305	8 671
Övriga förvaltningskostnader	6 635	8 023
Trädgårdsskötsel	59 010	69 073
Obligatoriska besiktningar och service hissar	23 167	19 775
Bevakningskostnader	0	12 037
Snöröjning	2 409	780
Förbrukningsmateriel	0	11 000
Vatten	276 068	243 186
El (inkl byggel till stambytet)	205 416	134 477
Uppvärmning	634 172	654 302
Sophantering	140 008	134 952
	<hr/>	<hr/>
	2 265 531	2 098 224
 <b>Not 8 Övriga kostnader</b>		
Kreditupplysningar	1 307	2 596
Kontorsmateriel	2 818	10 134
Telefon och porto	6 727	6 255
Befarade förluster kundfordringar	0	1 525
Tidskrifter och facklitteratur	679	709
Medlems- och föreningsavgifter	6 400	6 400
IT-kostnader	9 613	0
Konsultarvoden	6 650	0
	<hr/>	<hr/>
	34 194	27 619

**Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

2005-06-30 2004-06-30

**Not 9 Personalkostnader****Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

Styrelsearvode	74 840	63 260
Övriga ersättningar till förtroendevalda	980	0
Föreningsvald revisor	5 000	4 500
Utbildning	0	4 875
Summa	80 820	72 635
Sociala kostnader	21 427	17 722
	102 247	90 357

**Not 10 Avskrivningar av anläggningstillgångar**

Byggnader	144 137	143 849
Standardförbättringar	337 668	334 159
	481 805	478 008

**Not 11 Ränteintäkter**

Ränteintäkter avräkning med Föreningssparbanken	8 768	6 305
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	19 321	50 387
Avgifts- och hyresfordringar	0	220
Utdelning andelar Intresseföreningen	100 000	100 000
Övriga finansiella intäkter	204	21
	128 293	156 933

**Not 12 Räntekostnader**

Räntekostnader, fastighetslån	299 576	384 504
Övriga finansiella kostnader	172	84
	299 748	384 588

lt

**Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

	2005-06-30	2004-06-30
<b>Not 13 Byggnader och mark</b>		
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
Byggnader	6 473 000	6 473 000
Mark	350 000	350 000
Standardförbättringar	11 077 799	11 077 799
	<u>17 900 799</u>	<u>17 900 799</u>
<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<b>17 900 799</b>	<b>17 900 799</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Byggnader	-4 280 414	-4 136 565
Standardförbättringar	-4 425 699	-4 091 540
	<u>-8 706 112</u>	<u>-8 228 105</u>
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 144 137	- 143 849
Årets avskrivning standardförbättringar	- 337 668	- 334 159
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-9 187 917</b>	<b>-8 706 113</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>8 712 881</b>	<b>9 194 686</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	2 048 449	2 192 586
Mark	350 000	350 000
Standardförbättringar	6 314 432	6 652 100
<b>Taxeringsvärden</b>		
bostäder	33 400 000	33 400 000
lokaler	1 592 000	1 592 000
Totalt taxeringsvärde	<u>34 992 000</u>	<u>34 992 000</u>
varav byggnader	26 007 000	26 007 000
<b>Not 14 Pågående byggnation och förskott</b>		
Pågående byggnation och förskott	19 356 298	3 467
	<u>19 356 298</u>	<u>3 467</u>
<b>Not 15 Långfristiga värdepappersinnehav</b>		
2 000 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	1 000 000	1 000 000
	<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>
<b>Not 16 Övriga fordringar</b>		
Momsfordringar	0	7 702
Andra kortfristiga fordringar	0	47 184
	<u>0</u>	<u>54 886</u>



**Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

2005-06-30 2004-06-30

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda driftkostnader	1 097	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	162 635	157 072
Förutbetald renhållning	27 396	28 053
Förutbetald kabel-tv-avgift	30 955	28 320
Förutbetald kostnad web-hotell	4 937	0
Förutbetalt telefonabonnemang	870	1 305
Upplupna ränteintäkter	1 608	2 035
Fastighetsförsäkring	42 214	33 780
	<u>271 712</u>	<u>250 565</u>

**Not 18 Kassa och bank**

Handkassa	2 000	2 000
Avräkning med Föreningssparbanken	1 124 220	1 394 863
	<u>1 126 220</u>	<u>1 396 863</u>

**Not 19 Fastighetslån, långfristiga**

Fastighetslån	24 344 446	6 793 480
Avgår nästa års amortering	- 644 752	- 471 204
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>23 699 694</b>	<b>6 322 276</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	2,50	rörligt		4 500 000		4 500 000
STADSHYPOTEK	2,50	rörligt	1 459 240		30 122	1 429 118
STADSHYPOTEK	4,80	2008-01-30		4 500 000		4 500 000
STADSHYPOTEK	4,80	2012-04-30	4 624 900		369 992	4 254 908
STADSHYPOTEK	5,38	2010-03-30		4 500 000		4 500 000
STADSHYPOTEK	5,68	2012-06-01		4 500 000		4 500 000
STADSHYPOTEK	5,76	2006-10-30	709 340		48 920	660 420
			<u>6 793 480</u>	<u>18 000 000</u>	<u>449 034</u>	<u>24 344 446</u>

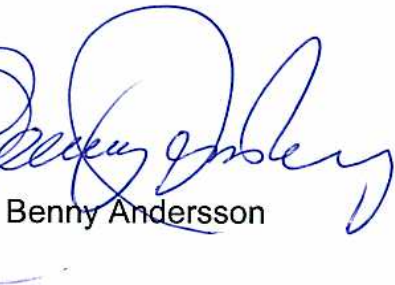
**Not 20 Övriga skulder, kortfristiga**

Avräkningsskuld	3 497	26 561
Övriga kortfristiga skulder	902	1 100
	<u>4 399</u>	<u>27 661</u>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2005-06-30	2004-06-30
<b>Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna löner och sociala avgifter	41 203	35 245
Upplupna räntekostnader	103 633	55 871
Förutbetalda hyror och avgifter	366 603	298 522
Upplupna elkostnader	22 817	10 607
Upplupna värmekostnader	21 865	37 848
Upplupen kostnad renhållning	0	981
Revisionsarvode auktoriserad revisor	13 000	12 000
	<hr/> 569 121	<hr/> 451 074

Norrköping 2005-09-14



Benny Andersson



Göran Andersson



Ann Schüberg



Anders Johansson



Claes-Göran Eriksson

Vår revisionsberättelse har avgivits

Norrköping 2005-09-22



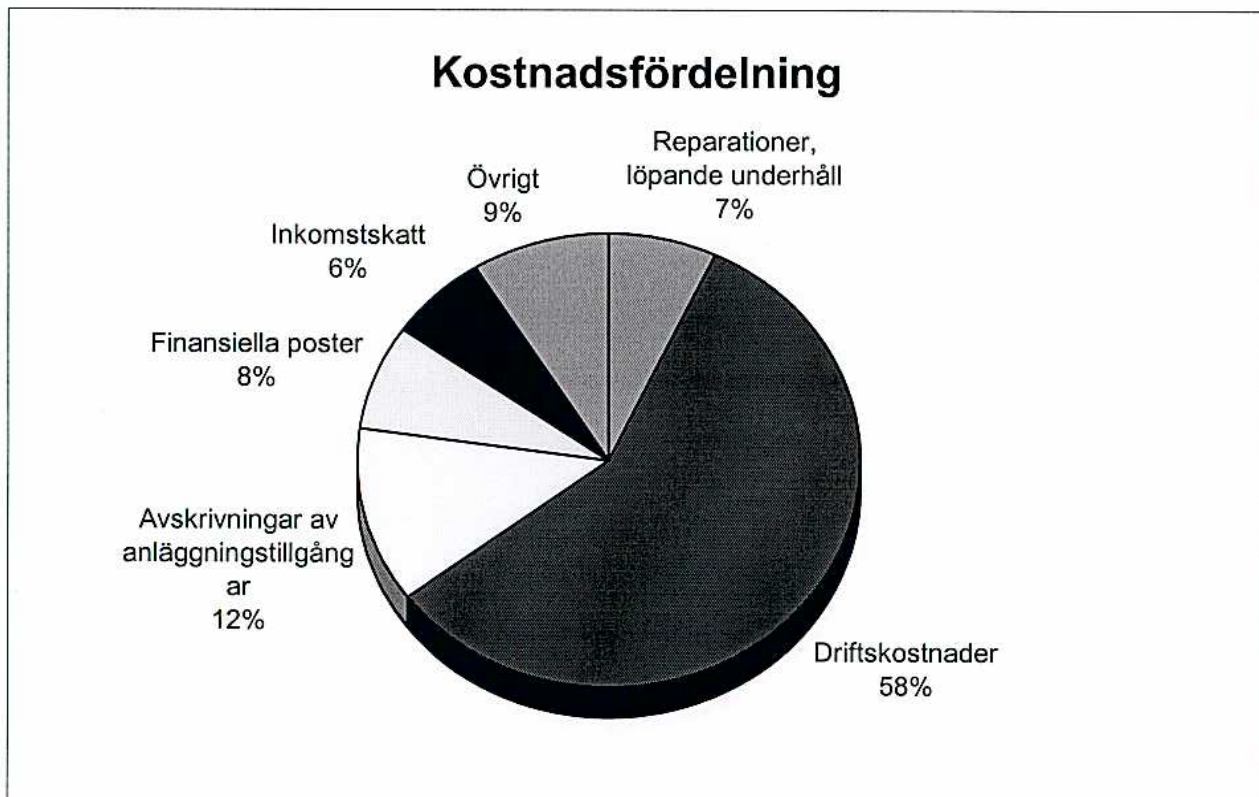
KPMG  
Kerstin Holmqvist  
Auktoriserad revisor



Ebbe Nilsson

## Nyckeltal

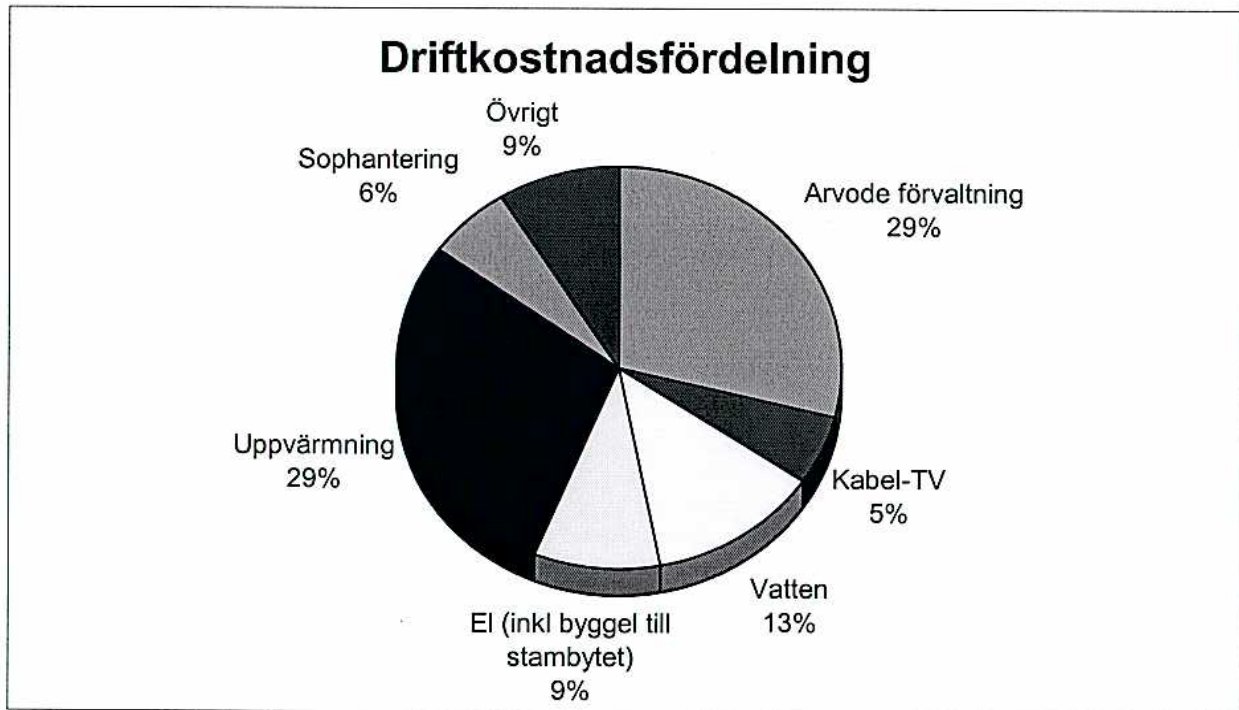
Kostnadsfördelning	2005	2004
Reparationer, löpande underhåll	272 528	272 853
Underhåll	31 316	179 691
Fastighetsskatt	182 920	189 934
Driftskostnader	2 265 531	2 098 224
Övriga kostnader	34 194	27 619
Personalkostnader	102 247	90 357
Avskrivningar av anläggningstillgångar	481 805	478 008
Finansiella poster	299 748	384 588
Inkomstskatt	245 925	231 248
<b>Summa kostnader</b>	<b>3 916 214</b>	<b>3 952 522</b>





Driftkostnadsfördelning	2005	2004
Fastighetsförsäkring	70 888	63 080
Arvode förvaltning	638 246	621 411
Extra förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning	59 264	2 145
Kabel-TV	118 937	91 909
Abonnemang web-hotell	9 056	10 959
Juridiska kostnader	0	945
Arvode auktoriserad revisor	13 950	11 500
Möteskostnader	8 305	8 671
Övriga förvaltningskostnader	6 635	8 023
Trädgårdsskötsel	59 010	69 073
Obligatoriska besiktningar och service hissar	23 167	19 775
Bevakningskostnader	0	12 037
Snöröjning	2 409	780
Förbrukningsmateriel	0	11 000
Vatten	276 068	243 186
EI (inkl byggel till stambytet)	205 416	134 477
Uppvärmning	634 172	654 302
Sophantering	140 008	134 952
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>2 265 531</b>	<b>2 098 224</b>

kr



## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2005

2004

## BOA (kvm):

8 048	8 048
Kr / kvm	Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	9	8
Arvode förvaltning	79	77
Extra förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning	7	0
Kabel-TV	15	11
Abonnemang web-hotell	1	1
Juridiska kostnader	0	0
Arvode auktoriserad revisor	2	1
Möteskostnader	1	1
Övriga förvaltningskostnader	1	1
Trädgårdsskötsel	7	9
Obligatoriska besiktningar och service hissar	3	2
Bevakningskostnader	0	1
Snöröjning	0	0
Förbrukningsmateriel	0	1
Vatten	34	30
El (inkl byggel till stambytet)	26	17
Uppvärmning	79	81
Sophantering	17	17
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>282</b>	<b>261</b>

H

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 7

Org nr 725000-3725

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 7 för räkenskapsåret 2004-07-01--2005-06-30. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrköping den 22 september 2005



Kerstin Holmqvist  
Auktoriserad revisor  
KPMG Bohlins AB



Ebbe Nilsson