



Riksbyggens BRF Norrköpingshus nr 7
Årsredovisning
1/7 2005 - 30/6 2006

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
<i>Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter</i>	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8-15
<i>kr</i> Nyckeltal	16-18

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 2005-07-01 till 2006-06-30, föreningens fyrtionionde 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, Mats Fredriksson (utsedd av Riksbyggen)

I tur att avgå

Ordinarie ledamöter: Göran Andersson, Anders Johansson

Ordinarie revisorer

KPMG Bohlins AB och Ebbe Nilsson

Revisorssuppleanter

KPMG Bohlins AB 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. Föreningen har tecknat en kollektiv bostadsrättstilläggsförsäkring för samtliga medlemmar.

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 3 342 tkr, varav 282 tkr avser reparationer och 3 060 tkr avser underhåll.

Det planerade underhållet består av följande åtgärder:

- Del av stambyte 2 000 tkr
- Tillkommande kostnader vid stambyte 227 tkr
- Byte elcentraler i samtliga lägenheter 428 tkr
- Låsbyte 297 tkr
- Byte av två tvättmaskiner 82 tkr
- Byte till säkerhetsdörr i lokal 26 tkr

Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och not 5 till resultaträkningen.

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

Kostnaden för åtgärderna, 20 miljoner kronor, finansierades med 2 miljoner kronor av egna medel samt upptagande av nya lån på 18 miljoner kronor.

18 miljoner kronor har aktiverats i balansräkningen och skrivs av enligt en annuitetsplan på 40 år. 2 miljoner kronor har tagits ur föreningens underhållsfond.

W

Underhållsplan och kommande års underhåll

Avsättning till underhållsfonden har skett med 500 tkr enligt budget för verksamhetsåret, vilket understiger underhållsplanens rekommendation med 21 tkr.

Föreningens underhållsplan kommer att revideras efter stambytetts slutförande.

Verksamhet

Åren går fort, vilket innebär att ännu ett verksamhetsår är till ända. Ett verksamhetsår som innebar en hel del förändringar i fastigheten

Stambytet, som vi hoppas att ni är nöjda med, har avslutats.

Säkerhetsdörrar monterades och brevkasten flyttades ner till trapphusets bottenplan. En åtgärd för ökad säkerhet. En annan åtgärd för att höja säkerheten i fastigheten är det nyckelbyte som pågår. Dessa åtgärder hoppas vi skall höja kvalitet och värde på våra lägenheter.

Denna sommar fick vi möjlighet att sysselsätta en praktikant, Janne Pöldma, med en del enklare fastighetsskötsel. Tyvärr har han slutat hos oss men den tid han var här märkte vi alla att det var renare och snyggare än tidigare runt fastigheten.

En annan händelse som är värd att nämna är att det har blivit en riktig vinstlott det ökade innehav av andelar vi har i Riksbyggen. I år blev det 10 % utdelning och dessutom fick vi 20 % extra bonus, Totalt har ägandet givit oss 400 000 kr i återbäring de senast två åren.

I god kooperativ anda har även Riksbyggen börjat med återbäring till förvaltningskunderna. För vår del betyder det att vi fick tillbaka 15 200 kr.

Allmänt

Föreningen har under året hållit en ordinarie föreningsstämma den 2005-11-17.

Styrelsen har hållit 13 protokollförda sammanträden.

Föreningen har 145 medlemmar.

Ekonomi

Föreningen har ett lån på 611 tkr som styrelsen har för avsikt att lösa vid omsättningsdagen den 30 oktober 2006.

Skattereduktion för byggnadsarbeten (ROT)

ROT-avdrag har erhållits under verksamhetsåret på 200 tkr för perioden april 2004 till februari 2005.

Föreningen har även sökt ROT-avdrag för perioden mars 2005 till 30 juni 2005.

Avdrag på fastighetsskatten beräknas till 191 tkr och redovisas när beslut erhålls från Skatteverket.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli då avgifterna höjdes med cirka 1,66 %. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2006/2007 har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 2,50 % på nu utgående avgifter. Höjningen beror på ökade el- och fjärrvärmekostnader. Efter höjningen uppgår årsavgifterna i genomsnitt till 576 kr per kvm och år.

Överlåtelse

Under verksamhetsåret har 21 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13).

Nyckeltal

	2005/2006	2004/2005	2003/2004
Rörelsens intäkter	5 023 917	4 501 150	4 220 884
Fond för yttre underhåll	2 454 710	5 014 412	4 014 412
Lån per kvm (BOA)	2 949	3 025	844
Avgiftsnivå	562	522	491
Balansomslutning	29 209 198	33 967 111	13 708 005
Likviditet	111	123	194

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till stämmans förfogande finns följande i kronor:

Balanserat överskott	641 563
Årets resultat	-2 149 345
Avsättning till underhållsfonden enligt budget	-500 000
Disponerat ur underhållsfond	3 059 702
Summa balanserat	1 051 920

Styrelsen föreslår följande disposition:

Extra avsättning till underhållsfonden (ROT-avdraget)	200 463
Balanseras i ny räkning	851 457
Summa	1 051 920

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2005-07-01 2006-06-30</i>	<i>2004-07-01 2005-06-30</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 815 482	4 492 473
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 16 183	- 14 304
Bränsle- och elavgifter		19 182	17 751
Övriga förvaltningsintäkter	3	205 436	5 230
		<u>5 023 917</u>	<u>4 501 150</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 282 083	- 272 528
Planerat underhåll	5	-3 059 702	- 31 316
Fastighetsskatt		- 183 052	- 182 920
Driftskostnader	6	-2 222 982	-2 265 531
Övriga kostnader	7	- 27 798	- 34 194
Personalkostnader	8	- 137 106	- 102 247
Avskrivningar av anläggningstillgångar	9	- 653 816	- 481 805
		<u>-6 566 539</u>	<u>-3 370 541</u>
Rörelseresultat		-1 542 622	1 130 609
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	10	316 141	128 293
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		178 973	0
Räntekostnader	11	- 934 996	- 299 748
Resultat efter finansiella poster		-1 982 504	959 154
Inkomstskatt		- 166 841	- 245 925
Årets resultat		<u>-2 149 345</u>	<u>713 229</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 500 000	- 500 000
lanspråktagande av underhållsfond		3 059 702	0
Förändring av underhållsfond		<u>2 559 702</u>	<u>- 500 000</u>
Resultat efter fondförändring		410 357	213 229

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2006-06-30</i>	<i>2005-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	26 059 065	8 712 881
Pågående byggnation och förskott	13	0	19 356 298
		<u>26 059 065</u>	<u>28 069 179</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	1 000 000	1 000 000
		<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>
Summa anläggningstillgångar		27 059 065	29 069 179
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		- 500	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	286 196	271 712
		<u>285 696</u>	<u>271 712</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	600 000	3 500 000
		<u>600 000</u>	<u>3 500 000</u>
Kassa och bank	17	1 264 436	1 126 220
Summa omsättningstillgångar		2 150 132	4 897 932
SUMMA TILLGÅNGAR		29 209 198	33 967 111

W

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2006-06-30</i>	<i>2005-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	18		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		629 101	629 101
Underhållsfond		2 454 710	5 014 412
		<u>3 083 811</u>	<u>5 643 513</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		641 562	928 333
Årets resultat		-2 149 345	713 229
Extra avsättning till underhållsfond		0	- 500 000
Avsättning till underhållsfond		- 500 000	- 500 000
Ianspråktagande av underhållsfond		3 059 702	0
		<u>1 051 919</u>	<u>641 562</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<u>4 135 730</u>	<u>6 285 075</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, långfristiga	19	23 123 108	23 699 694
		<u>23 123 108</u>	<u>23 699 694</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga		608 062	644 752
Leverantörsskulder		270 979	2 326 051
Skatteskulder		239 105	210 441
Medlemmarnas reparationsfond		226 637	226 917
Övriga skulder, kortfristiga	20	1 362	5 060
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	604 214	569 121
		<u>1 950 359</u>	<u>3 982 342</u>
<i>Summa skulder</i>		<u>25 073 467</u>	<u>27 682 036</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>29 209 198</u>	<u>33 967 111</u>

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån 24 794 000 24 794 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2006-06-30 2005-06-30

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.

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Belopp i kr om inget annat anges.

Inkomstskatt

Utöver fastighetsskatt är det många bostadsrättsföreningar som betalar statlig inkomstskatt. Inkomstskatten är en schablonskatt och innebär att 3% av taxeringsvärdet med tillägg för ränteintäkter/räntebidrag och avdrag för räntekostnader, tas upp till beskattning med 28%. Föreningens taxerade överskott uppgick enligt senaste beräknad deklaration till 878 305 kr, vilket innebär att denna förening betalar statlig inkomstskatt.

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.

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.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

60 år

Standardförbättringar

15-30 år

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2006-06-30	2005-06-30
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	4 524 580	4 200 775
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	- 34 727	- 34 727
Hyror, bostäder	10 857	10 680
Hyror, lokaler	199 309	206 680
Hyror, garage	54 983	48 585
Hyror, p-platser	60 480	60 480
	<hr/> 4 815 482	<hr/> 4 492 473

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 11 803	- 11 846
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 700	- 1 018
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 2 880	- 1 440
Rabatter	- 800	0
	<hr/> - 16 183	<hr/> - 14 304

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Återbetalning renovering av lgh	4 473	0
Fakturerade kostnader	500	3 705
Återvunna fordringar	0	1 525
Erhållna statliga bidrag/ skattereduktion (ROT-avdrag)	200 463	0
	<hr/> 205 436	<hr/> 5 230

Not 4 Reparationer

Bostäder	1 844	7 415
Vattenskador	0	38 351
Lokaler, gemensamma utrymmen	16 646	13 654
VVS	15 254	9 545
Ventilation	20 766	20 009
Elinstallationer	7 701	1 912
Hissar	11 898	49 127
Huskropp	46 897	9 092
Gårdar och grönanläggningar	116 111	67 602
Garage och parkeringsplatser	2 603	764
Tvättstugor	34 666	18 976
Tele/TV/Porttelefon	456	754
Låssystem	7 242	7 927
Självrisk	0	27 400
	<hr/> 282 083	<hr/> 272 528

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2006-06-30	2005-06-30
Not 5 Planerat underhåll		
Bostäder	227 213	31 316
VVS	2 000 000	0
Elinstallationer	428 000	0
Övriga installationer	296 739	0
Huskroppar	26 250	0
Tvättstugor	81 500	0
	<hr/>	<hr/>
	3 059 702	31 316

Not 6 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	84 315	70 888
Arvode förvaltning	615 299	638 246
Extra arvode ekonomisk förvaltning	1 163	59 264
Kabel-TV	129 699	118 937
IT-kostnader	0	9 056
Arvode auktoriserad revisor	14 625	13 950
Möteskostnader	9 265	8 305
Övriga förvaltningskostnader	10 903	6 635
Trädgårdsskötsel	0	59 010
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 15 145	0
Obligatoriska besiktningar och service hissar	23 745	23 167
Snöröjning	9 249	2 409
Förbrukningsmateriel	9 800	0
Vatten	170 324	276 068
El	260 013	205 416
Uppvärmning	762 352	634 172
Sophantering	137 375	140 008
	<hr/>	<hr/>
	2 222 982	2 265 531

Not 7 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	1 870	1 307
Kontorsmateriel	3 299	2 818
Telefon	6 405	6 727
Tidskrifter och facklitteratur	600	679
Medlems- och föreningsavgifter	6 400	6 400
IT-kostnader	5 924	9 613
Konsultarvoden	3 300	6 650
	<hr/>	<hr/>
	27 798	34 194

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2006-06-30 2005-06-30

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	90 400	74 840
Övriga ersättningar till förtroendevalda	1 052	980
Styrelseaktiviteter	3 310	0
Arvode självförvaltning	9 800	0
Föreningsvald revisor	5 000	5 000
Summa	109 562	80 820
Sociala kostnader	27 544	21 427
	137 106	102 247

Not 9 Avskrivningar av anläggningstillgångar

Byggnader	144 425	144 137
Standardförbättringar	509 391	337 668
	653 816	481 805

Not 10 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Föreningssparbanken	1 824	8 768
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	11 828	19 321
Avgifts- och hyresfordringar	137	0
Utdelning andelar Intresseföreningen	300 000	100 000
Övriga ränteintäkter	2 352	204
	316 141	128 293

Not 11 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	934 996	299 576
Övriga finansiella kostnader	0	172
	934 996	299 748

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2006-06-30	2005-06-30
Not 12 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
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>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	18 000 000	0
	<u>18 000 000</u>	<u>0</u>
Summa anskaffningsvärden	35 900 799	17 900 799
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 424 551	-4 280 414
Standardförbättringar	-4 763 367	-4 425 699
	<u>-9 187 917</u>	<u>-8 706 112</u>
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 144 425	- 144 137
Årets avskrivning standardförbättringar	- 509 391	- 337 668
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 841 733	-9 187 917
Restvärde enligt plan vid årets slut	26 059 065	8 712 881
Varav		
Byggnader	1 904 024	2 048 449
Mark	350 000	350 000
Standardförbättringar	23 805 041	6 314 432
Taxeringsvärden		
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

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2006-06-30	2005-06-30
Not 13 Pågående byggnation och förskott		
Vid årets början	19 356 298	3 467
Årets pågående byggnation och förskott	1 298 915	19 352 831
Omfört till föreningens underhållsfond	-2 655 213	0
Aktiverat i balansräkningen	-18 000 000	0
Vid årets slut	0	19 356 298

Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav		
2 000 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	1 000 000	1 000 000
	1 000 000	1 000 000

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda driftkostnader	301	1 097
Förutbetalt förvaltningsarvode	145 600	162 635
Förutbetald renhållning	29 443	27 396
Förutbetald kabel-tv-avgift	33 638	30 955
Förutbetald kostnad bredbands- och kabeltvanslutning	4 995	4 937
Förutbetald telefon	1 568	870
Upplupna räntebidrag	28 436	0
Upplupna ränteintäkter	113	1 608
Fastighetsförsäkring	42 102	42 214
	286 196	271 712

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen		
Likviditetsplacering via Riksbyggen	600 000	3 500 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	500 000	1,35	2006-07-26
30 dagar	100 000	1,35	2006-07-26

Not 17 Kassa och bank		
Handkassa	2 000	2 000
Avräkning med Föreningssparbanken	1 262 436	1 124 220
	1 264 436	1 126 220

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Not 18 Eget kapital	2006-06-30		2005-06-30
	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser</i>		
	<i>och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls-fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	629 101	5 014 412	641 563
Förändring av underhållsfond			2 559 702
Avsättning enligt plan		500 000	
lanspråkstagande ur fond		-3 059 702	
Årets resultat			-2 149 345
Vid årets slut	629 101	2 454 710	1 051 920

Not 19 Fastighetslån, långfristiga

Fastighetslån	23 731 170	24 344 446
Avgår nästa års amortering	- 608 062	- 644 752
Skuld vid årets slut	23 123 108	23 699 694

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	2,50	rörligt	4 500 000		4 500 000
STADSHYPOTEK	2,50	rörligt	1 429 118	14 364	1 414 754
STADSHYPOTEK	4,80	2008-01-30	4 500 000		4 500 000
STADSHYPOTEK	4,80	2012-04-30	4 254 908	369 992	3 884 916
STADSHYPOTEK	5,38	2010-03-30	4 500 000		4 500 000
STADSHYPOTEK	5,68	2012-06-01	4 500 000	180 000	4 320 000
STADSHYPOTEK	5,76	2006-10-30	660 420	48 920	611 500
			24 344 446	613 276	23 731 170

Not 20 Övriga skulder, kortfristiga

Redovisningskonto för moms	1 482	661
Avräkning Summarum	- 120	3 497
Övriga kortfristiga låneskulder	0	902
	1 362	5 060

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2006-06-30	2005-06-30
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och sociala avgifter	41 257	41 203
Upplupna räntekostnader	98 609	103 633
Förutbetalda hyror och avgifter	399 730	366 603
Upplupna elkostnader	14 631	22 817
Upplupna värmekostnader	35 987	21 865
Beräknat arvode auktoriserad revisor	14 000	13 000
	<hr/> 604 214	<hr/> 569 121

Norrköping 2006-09-12



Benny Andersson



Göran Andersson



Ann Schüberg




Anders Johansson



Claes-Göran Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Norrköping 2006-09-26



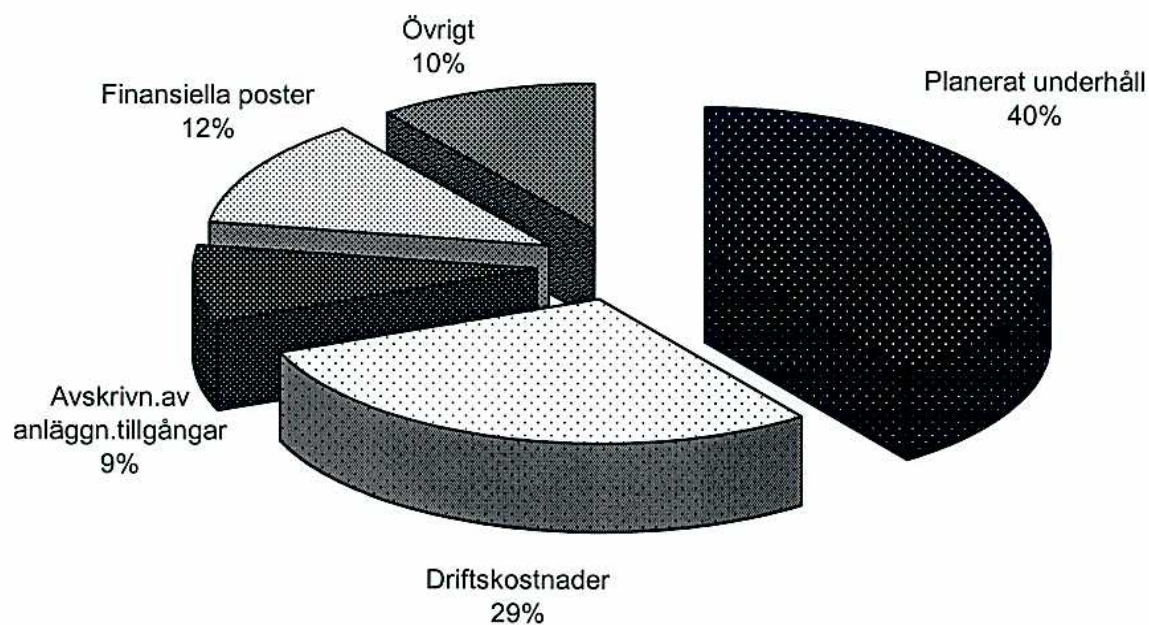
KPMG Bohlins AB
Kerstin Holmqvist
Auktoriserad revisor



Ebbe Nilsson

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2006	2005
Reparationer	282 083	272 528
Planerat underhåll	3 059 702	31 316
Fastighetsskatt	183 052	182 920
Driftskostnader	2 222 982	2 265 531
Övriga kostnader	27 798	34 194
Personalkostnader	137 106	102 247
Avskrivningar av anläggningstillgångar	653 816	481 805
Finansiella poster	934 996	299 748
Inkomstskatt	166 841	245 925
Summa kostnader	7 668 376	3 916 214

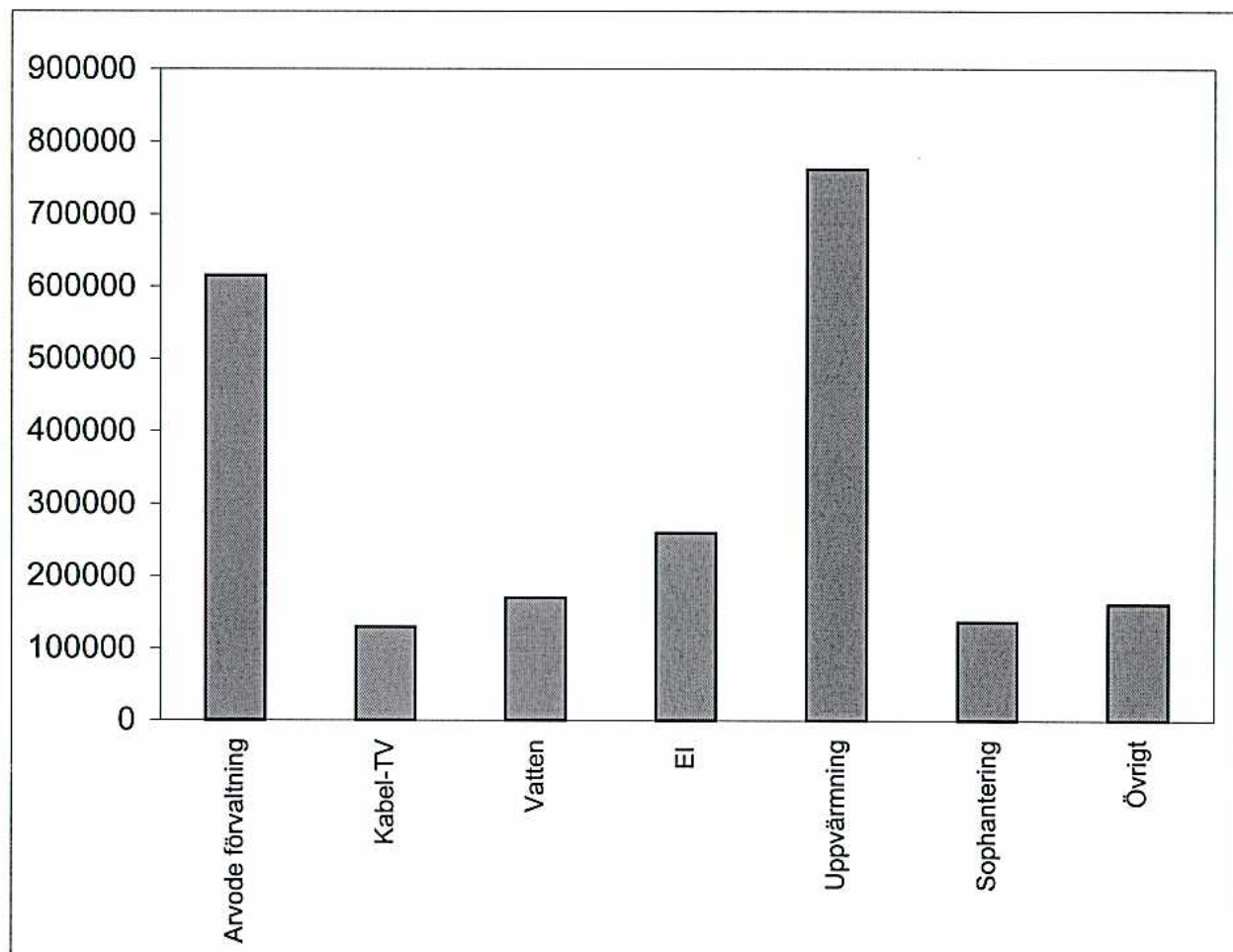


Driftkostnadsfördelning

2006

2005

Fastighetsförsäkring	84 315	70 888
Arvode förvaltning	615 299	638 246
Extra arvode ekonomisk förvaltning	1 163	59 264
Kabel-TV	129 699	118 937
IT-kostnader	0	9 056
Arvode auktoriserad revisor	14 625	13 950
Möteskostnader	9 265	8 305
Övriga förvaltningskostnader	10 903	6 635
Trädgårdsskötsel	0	59 010
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 15 145	0
Obligatoriska besiktningar och service hissar	23 745	23 167
Snöröjning	9 249	2 409
Förbrukningsmateriel	9 800	0
Vatten	170 324	276 068
El	260 013	205 416
Uppvärmning	762 352	634 172
Soppantering	137 375	140 008
Summa driftkostnader	2 222 982	2 265 531



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2006

2005

BOA (kvm):

8 048	8 048
Kr / kvm	Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	10	9
Arvode förvaltning	76	79
Extra arvode ekonomisk förvaltning	0	7
Kabel-TV	16	15
IT-kostnader	0	1
Arvode auktoriserad revisor	2	2
Möteskostnader	1	1
Övriga förvaltningskostnader	1	1
Trädgårdsskötsel	0	7
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2	0
Obligatoriska besiktningar och service hissar	3	3
Snöröjning	1	0
Förbrukningsmateriel	1	0
Vatten	21	34
El	32	26
Uppvärmning	95	79
Sophantering	17	17
Summa driftkostnader	276	282

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 2005-07-01--2006-06-30. 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 med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 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 26 september 2006



Kerstin Holmqvist
Auktoriserad revisor
KPMG Bohlins AB



Ebbe Nilsson