



Riksbyggens Brf Norrköpingshus 7
Org nr 725000-3725
Årsredovisning
1/7 2007 - 30/6 2008

kl

Innehåll

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

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Norrköpingshus 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2007-07-01 - 2008-06-30

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t o m</u> <u>Årsstämman</u>
Benny Andersson	Ordförande	Föreningen	2009
Göran Andersson	Vice ordförande	Föreningen	2008
Birgitta Eklund	Ledamot	Föreningen	2008
Anders Johansson	Ledamot	Föreningen	2008
Claes-Göran Eriksson	Ledamot RB	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Anna Salinder	Suppleant	Föreningen	2009
Boran Ivanovic	Suppleant	Föreningen	2009
Katarina Onmalm	Suppleant RB	Riksbyggen	

Ordinarie revisorer

Ebbe Nilsson	Revisor	Föreningen	
KPMG Bohlins AB	Auktoriserad revisor	"	

Revisorssuppleanter

Yvonne Johansson	Revisorsuppleant	Föreningen	
KPMG Bohlins AB	Auktoriserad revisor	"	

Valberedning

Siv Nilsson (sammankallande) samt Inger Johansson.

Firmateckning

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

Fastigheter och lägenhet/lokaluppgifter

Föreningen äger fastigheten Djäkneberget 11 i Norrköpings kommun med 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, 30, 32 i Norrköping.

Lägenhetsfördelning:

Enkelrum	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
3	26	54	28	12	5

Därtill kommer:

Lokaler	Garage	P-platser	MC-garage
26	13	42	2

W

Riksbyggens Brf Norrköpingshus 7

725000-3725

Total bostadsarea:	8 048 kvm
Total lokalarea:	885,5 kvm

Årets taxeringsvärde	51 026 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	51 026 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa.

Föreningen har 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 Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Norrköping. Föreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll

Utfört underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 327 tkr och planerat underhåll för 424 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 5 och 6 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 8 200 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 500 tkr enligt budget.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 22 november 2007. Styrelsen har hållit 14 protokollförda sammanträden.

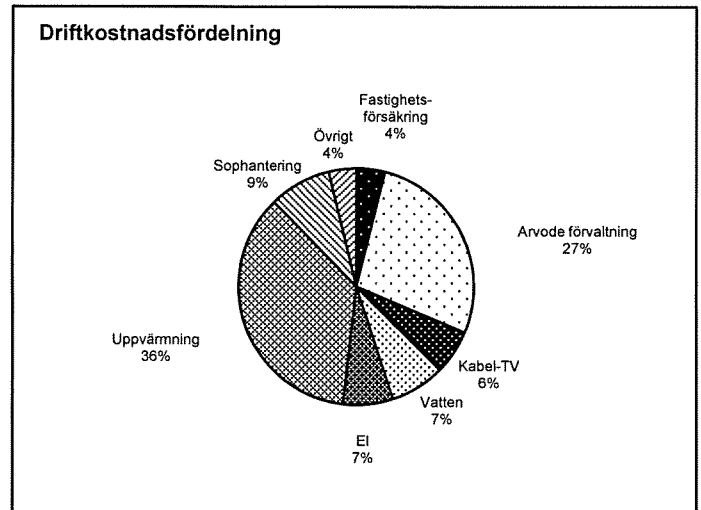
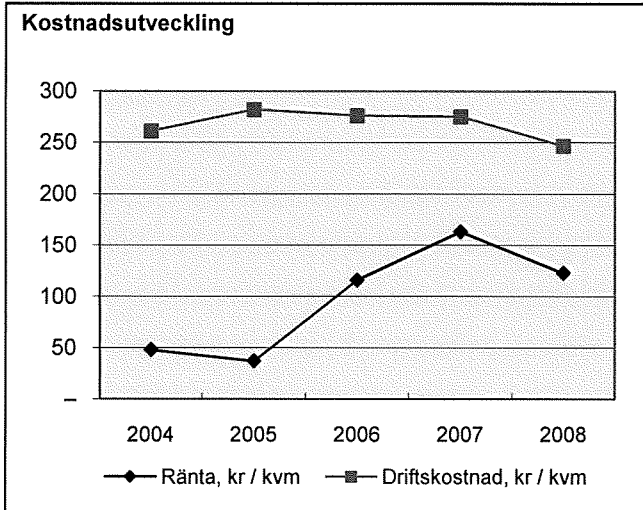
Antal medlemmar: 154

Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år, detta beror till stor del att föreningen har erhållit utdelning på andelarna som föreningen har i Riksbyggen.

Resultat och ställning (tkr)

	2008	2007	2006	2005	2004
Rörelsens intäkter	5 062	5 158	5 024	4 501	4 221
Årets resultat	1 099	339	- 2 149	735	443
Balansomslutning	29 216	28 609	29 209	38 730	17 800
Likviditet %	166%	111%	110%	123%	193%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,12%	0,21%	0,32%	0,32%	0,80%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	576	576	562	522	491
Bränsletillägg, kr / kvm	2	1	2	2	2
Driftskostnad, kr / kvm	247	275	276	282	261
Ränta, kr / kvm	123	163	116	37	48
Underhållsfond, kr / kvm	363	370	305	623	499
Lån, kr / kvm	2 485	2 834	2 949	3 025	844



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2006 då avgifterna höjdes med 2,5%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2008/2009 har styrelsen beslutat om höjda årsavgifter med 1,79%. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 576 kr kvm/år.

Överlåtelse

Under verksamhetsåret har 20 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 26 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Fastighetsekonomi
Riksbyggen	Fastighetsteknik
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
OTIS AB	Hissar
COM HEM AB	Kabeltv
Nyckelkedjan	Serviceavtal låssystem

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	678 656
Årets resultat före fondförändring	1 099 321
Fondavsättning enligt UH-plan	-500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	424 359
Summa överskott	<u>1 702 336</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 702 336
----------------------------	-----------

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

W

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-07-01 2008-06-30</i>	<i>2006-07-01 2007-06-30</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 022 581	4 954 213
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 6 184	- 11 032
Bränsleavgifter		12 426	11 655
Övriga avgifter		3 600	3 600
Övriga förvaltningsintäkter	3	29 706	199 127
		<u>5 062 129</u>	<u>5 157 563</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 327 738	- 215 548
Planerat underhåll	5	- 424 359	- 179 454
Fastighetsskatt		- 156 886	- 168 137
Driftkostnader	6	-2 202 211	-2 210 899
Övriga kostnader	7	- 39 778	- 22 465
Personalkostnader	8	- 109 819	- 117 441
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 677 370	- 635 255
		<u>-3 938 161</u>	<u>-3 549 199</u>
Rörelseresultat		1 123 968	1 608 364
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	10	1 265 317	128 258
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		53 814	115 292
Räntekostnader	11	-1 095 935	-1 314 519
		<u>223 196</u>	<u>-1 070 969</u>
Resultat efter finansiella poster		1 347 165	537 395
Inkomstskatt	12	- 247 844	- 193 689
Årets resultat		<u>1 099 321</u>	<u>343 706</u>
Tillägg till resultaträkningen			
<i>Avsättning till underhållsfond</i>		- 500 000	- 500 000
<i>lanspråktagande av underhållsfond</i>		424 359	179 454
<i>Förändring av underhållsfond</i>		<u>- 75 641</u>	<u>- 320 546</u>
<i>Resultat efter fondförändring</i>		1 023 680	23 160

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-06-30</i>	<i>2007-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	24 746 440	25 423 810
		<u>24 746 440</u>	<u>25 423 810</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		25 746 440	26 423 810
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		- 1 499	59 109
Kundfordringar		10 705	1 000
Skattefordringar	15	1 369	631
Övriga fordringar		0	18 900
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	99 954	93 330
		<u>110 529</u>	<u>172 970</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	17	2 400 000	1 250 000
		<u>2 400 000</u>	<u>1 250 000</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	18	958 994	762 233
		<u>958 994</u>	<u>762 233</u>
Summa omsättningstillgångar		3 469 523	2 185 203
SUMMA TILLGÅNGAR		29 215 963	28 609 014

H

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-06-30</i>	<i>2007-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		629 101	629 101
Underhållsfond		3 243 081	2 975 719
		<u>3 872 182</u>	<u>3 604 820</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		678 656	851 457
Årets resultat		1 099 321	339 466
Avsättning till underhållsfond		- 500 000	- 500 000
lanspråktagande av underhållsfond		424 359	179 454
		<u>1 702 336</u>	<u>870 377</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<u>5 574 518</u>	<u>4 475 197</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	20	21 555 626	22 167 782
		<u>21 555 626</u>	<u>22 167 782</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga		643 632	643 632
Leverantörsskulder		128 462	165 995
Skatteskulder		524 318	291 092
Medlemmarnas reparationsfond		181 517	236 925
Övriga skulder, kortfristiga	21	9 579	54 412
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	598 311	573 979
		<u>2 085 819</u>	<u>1 966 035</u>
<i>Summa skulder</i>		<u>23 641 445</u>	<u>24 133 817</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>29 215 963</u>	<u>28 609 014</u>

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån 24 794 000 24 794 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2008-06-30 2007-06-30

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Från och med 1 januari 2007 ska bostadsrättsföreningar inte längre ta upp någon schablonintäkt av fastigheter. Som intäkt ska inte heller erhållna statliga räntebidrag för bostadsändamål tas upp. Avdrag får inte göras för ränta på lånat kapital som lagts ner i fastigheten, reparation och underhåll, återbetalning av statliga räntebidrag eller tomträttsavgäld.

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt inlösta och sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 28 % på skattepliktig inkomst.

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 och markanläggningar

15-30

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2008-06-30 2007-06-30

Underhåll/underhållsfond

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

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 föreningens årsstämma.

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

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	4 637 729	4 637 740
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	0	- 34 727
Hyror, bostäder	11 128	11 134
Hyror, lokaler	256 033	222 273
Hyror, garage	57 516	57 216
Hyror, p-platser	60 176	60 576
	<hr/>	<hr/>
	5 022 581	4 954 213

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 5 960	- 10 524
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 100	0
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 124	- 508
	<hr/>	<hr/>
	- 6 184	- 11 032

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Övriga ersättningar	5 964	5 964
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1 786	0
Återvunna fordringar	0	442
Erhållna statliga bidrag/ skattereduktion	8 248	191 721
Övriga rörelseintäkter	13 708	1 000
	<hr/>	<hr/>
	29 706	199 127

Not 4 Reparationer

Material markytor	0	375
Bostäder	605	7 033
Lokaler	14 048	25 755
Tvättstugor	33 262	32 680
Gemensamma utrymmen	19 064	46 952
Vatten/Avlopp	18 354	13 526
Värme	52 653	0
Ventilation	16 667	14 340
Elinstallationer	29 898	11 830

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2008-06-30	2007-06-30
forts not 4		
Hissar	48 037	8 664
Övriga installationer	34 823	1 603
Huskropp	12 082	33 188
Gårdar och markytor (bla belysning i träd)	48 246	18 077
Garage och parkeringsplatser	0	1 526
	<hr/>	<hr/>
	327 738	215 548
Not 5 Planerat underhåll		
Lokaler (renovering lokal)	304 767	15 568
Tvättstugor	50 776	60 006
Lokaler	0	15 970
Elinstallationer	31 628	0
Låssystem	0	59 160
Huskroppar	0	28 750
Garage och parkeringsplatser	37 188	0
	<hr/>	<hr/>
	424 359	179 454
Not 6 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	86 411	84 238
Arvode förvaltning	603 955	590 935
Kabel-TV	133 033	138 262
IT-kostnader	15 794	5 925
Juridiska kostnader	- 325	750
Revisionsarvode, externt	14 000	14 976
Möteskostnader	0	8 016
Övriga förvaltningskostnader	20 505	44 701
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 21 725	- 18 900
Städ	9 271	0
Obligatoriska besiktningar	37 500	25 137
Snöröjning	4 641	8 811
Förbrukningsmateriel	4 523	10 311
Fordons- och maskinkostnader	0	285
Vatten	165 310	197 107
El	152 049	222 223
Uppvärmning	789 182	713 572
Sophantering	188 088	164 550
	<hr/>	<hr/>
	2 202 211	2 210 899
Not 7 Övriga kostnader		
Kreditupplysningar	0	732
Kontorsmateriel	0	1 858
Telefon och porto	4 884	7 489
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	448
Tidskrifter och facklitteratur	0	600

A

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2008-06-30	2007-06-30
forts not 7		
Medlems- och föreningsavgifter	6 400	6 400
Köpta tjänster (www.norrkopingshus007.se)	20 156	4 938
Konsultarvoden	8 338	0
	<hr/> 39 778	<hr/> 22 465
Not 8 Personalkostnader		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	65 320	64 900
Övriga ersättningar till förtroendevalda	16 920	21 550
Valberedning	1 020	1 020
Föreningsvald revisor	5 000	5 000
Utbildning	0	600
Summa	<hr/> 88 260	<hr/> 93 070
Sociala kostnader	21 559	24 371
	<hr/> 109 819	<hr/> 117 441
Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	145 003	114 714
Avskrivning om- och tillbyggnader	532 367	520 541
	<hr/> 677 370	<hr/> 635 255
Not 10 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	10 778	5 778
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	50 014	21 058
Ränteintäkter	4 525	531
Övriga ränteintäkter, utdelning andelar	1 200 000	100 655
Övriga finansiella intäkter	0	236
	<hr/> 1 265 317	<hr/> 128 258
Not 11 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	1 095 935	1 031 765
Övriga räntekostnader	0	280 024
Övriga finansiella kostnader	0	2 730
	<hr/> 1 095 935	<hr/> 1 314 519
Not 12 Inkomstskatt		
Årets statliga inkomstskatt	354 282	193 689
Korrigerigering av tidigare taxeringar	-106 438	
	<hr/> 247 844	<hr/> 193 689

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2008-06-30	2007-06-30
Not 13 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	6 473 000	6 473 000
Mark	350 000	350 000
Standardförbättringar	29 077 799	29 077 799
	<u>35 900 799</u>	<u>35 900 799</u>
Summa anskaffningsvärden	35 900 799	35 900 799
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 683 690	-4 568 976
Standardförbättringar	-5 793 299	-5 272 758
	<u>-10 476 988</u>	<u>-9 841 733</u>
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 145 003	- 114 714
Årets avskrivning standardförbättringar	- 532 367	- 520 541
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-11 154 358	-10 476 988
Restvärde enligt plan vid årets slut	24 746 440	25 423 810
Varav		
Byggnader	1 644 307	1 789 310
Mark	350 000	350 000
Standardförbättringar	22 752 133	23 284 500
Taxeringsvärden		
bostäder	49 000 000	49 000 000
lokaler	2 026 000	2 026 000
Totalt taxeringsvärde	<u>51 026 000</u>	<u>51 026 000</u>
varav byggnader	40 216 000	40 216 000
Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav		
2000 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	1 000 000	1 000 000
	<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>
Not 15 Skattefordringar		
Skattekonto	1 369	631
	<u>1 369</u>	<u>631</u>
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald kabel-tv-avgift	37 085	35 318
Upplupna ränteintäkter	15 643	2 615
Upplupna räntebidrag	3 066	13 260
Fastighetsförsäkring	44 160	42 137
	<u>99 954</u>	<u>93 330</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

		2008-06-30	2007-06-30
Not 17 Likviditetsplacering via Riksbyggen			
Likviditetsplacering via Riksbyggen		2 400 000	1 250 000
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	400 000	4,00	2008-07-30
90 dagar	1 000 000	4,95	2008-09-30
180 dagar	1 000 000	4,60	2008-08-29

Not 18 Kassa och bank

Handkassa	2 000	2 000
Avräkning med Swedbank	956 994	760 233
	<u>958 994</u>	<u>762 233</u>

Not 19 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser</i>		
	<i>och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	629 101	2 975 719	870 377
Disposition enl årsstämmobeslut		191 721	- 191 721
Förändring av underhållsfond			- 75 641
Avsättning till underhållsfond		500 000	
Uttag ur underhållsfond		- 424 359	
Årets resultat			1 099 321
Vid årets slut	629 101	3 243 081	1 702 336

Uttag ur underhållsfond motsvaras av underhållskostnader enligt Not 5, Planerat underhåll

Not 20 Fastighetslån

Fastighetslån	22 199 258	22 811 414
Avgår nästa års amortering	- 643 632	- 643 632
Skuld vid årets slut	21 555 626	22 167 782

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	5,40	rörligt	1 400 390		14 364	1 386 026
STADSHYPOTEK	5,40	rörligt	4 756 100		47 800	4 708 300
STADSHYPOTEK	5,40	rörligt	4 500 000			4 500 000
STADSHYPOTEK	4,80	2012-04-30	3 514 924		369 992	3 144 932
STADSHYPOTEK	4,99	2018-01-30	4 500 000			4 500 000
STADSHYPOTEK	5,68	2012-06-01	4 140 000		180 000	3 960 000
			22 811 414		612 156	22 199 258

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2008-06-30	2007-06-30
Not 21 Övriga skulder, kortfristiga		
Redovisningskonto för moms	4 908	1 534
Upplupna sociala avgifter och skatter	2 927	5 975
Avräkning LÅN	0	43 438
Övriga kortfristiga låneskulder	1 744	3 465
	<hr/>	<hr/>
	9 579	54 412
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och sociala avgifter	8 115	10 237
Upplupna räntekostnader	134 671	121 538
Upplupna elkostnader	13 348	15 201
Upplupna värmekostnader	37 686	31 783
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden	25 000	31 020
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	569
Förutbetalda hyror och avgifter	364 491	348 631
	<hr/>	<hr/>
	598 311	573 979

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2008-06-30 2007-06-30

Slutord

Styrelsen vill avslutningsvis tacka medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

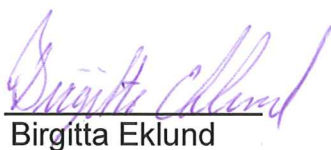
Norrköping 2008-09-23



Benny Andersson



Göran Andersson



Birgitta Eklund



Anders Johansson

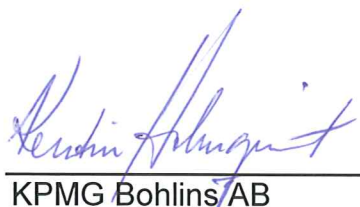


Claes-Göran Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2008-09-25



Ebbe Nilsson

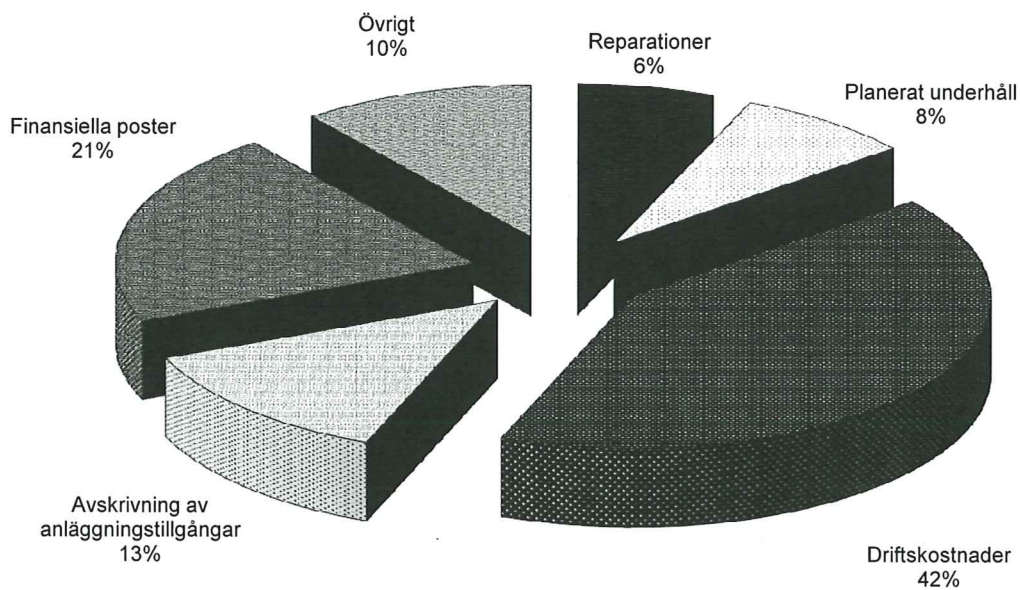


KPMG Bohlins AB
Kerstin Holmqvist
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning

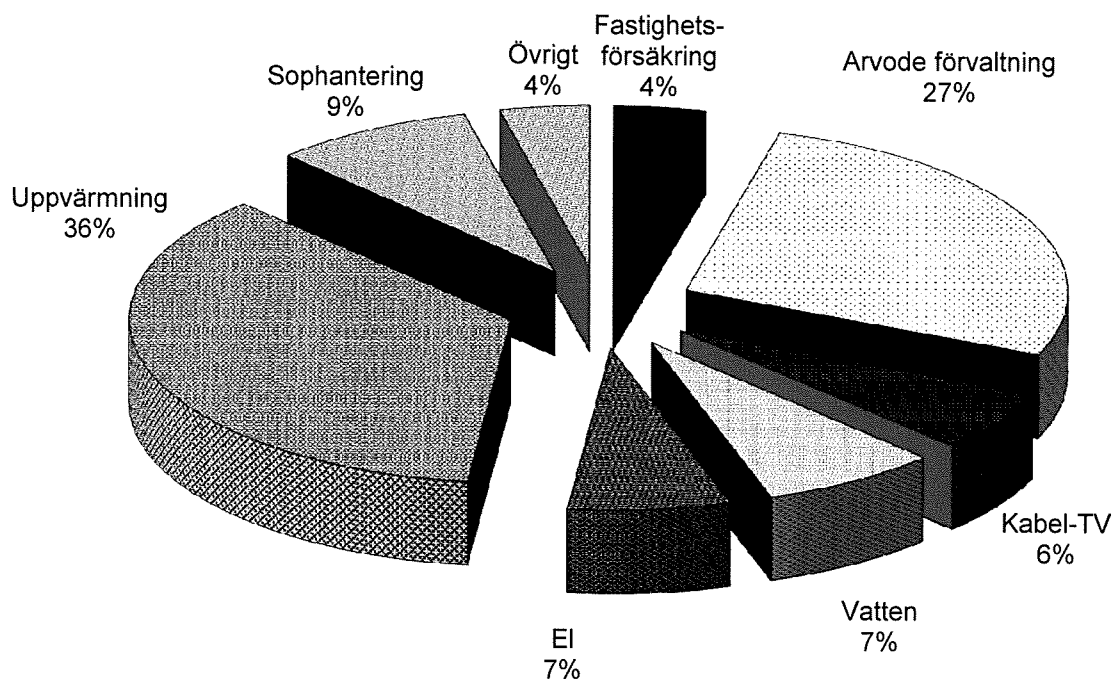
	2008	2007
Reparationer	327 738	215 548
Planerat underhåll	424 359	179 454
Fastighetsskatt	156 886	168 137
Driftskostnader	2 202 211	2 210 899
Övriga kostnader	39 778	22 465
Personalkostnader	109 819	117 441
Avskrivning av anläggningstillgångar	677 370	635 255
Finansiella poster	1 095 935	1 314 519
Inkomstskatt	247 844	193 689
Summa kostnader	5 281 940	5 057 407



Driftkostnadsfördelning

	2008	2007
Fastighetsförsäkring	86 411	84 238
Arvode förvaltning	603 955	590 935
Kabel-TV	133 033	138 262
IT-kostnader	15 794	5 925
Juridiska kostnader	- 325	750
Revisionsarvode, externt	14 000	14 976
Möteskostnader	0	8 016
Övriga förvaltningskostnader	20 505	44 701
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 21 725	- 18 900
Städ	9 271	0
Obligatoriska besiktningar	37 500	25 137
Snöröjning	4 641	8 811
Förbrukningsmateriel	4 523	10 311
Fordons- och maskinkostnader	0	285
Vatten	165 310	197 107
El	152 049	222 223
Uppvärmning	789 182	713 572
Sophantering	188 088	164 550
Summa driftkostnader	2 202 211	2 210 899

W



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2008

2007

BOA (kvm):

8048	8048
Kr / kvm	Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	11	10
Arvode förvaltning	75	73
Kabel-TV	17	17
IT-kostnader	2	1
Revisionsarvode, externt	2	2
Möteskostnader	0	1
Övriga förvaltningskostnader	3	6
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-3	-2
Städ	1	0
Obligatoriska besiktningar	5	3
Snöröjning	1	1
Förbrukningsmateriel	1	1
Vatten	21	24
El	19	28
Uppvärmning	98	89
Sophantering	23	20
Summa driftkostnader	274	275

V

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 2007-07-01 -- 2008-06-30. 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 revisions sed 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 25 september 2008


Kerstin Holmqvist
Auktoriserad revisor
KPMG Bohlins AB


Ebbe Nilsson