



Riksbyggens Brf Norrköpingshus nr 7
Org nr 725000-3725
Årsredovisning
1/7 2008 - 30/6 2009

KS

Innehåll

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

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf Norrköpingshus nr 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008-07-01 - 2009-06-30.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Benny Andersson	Ordförande	Föreningen	2009
Göran Andersson	Vice ordförande	Föreningen	2010
Anna Salinder	Sekreterare	Föreningen	2009
Boban Ivanovic	Ledamot	Föreningen	2010
Claes-Göran Eriksson	Ledamot RB	Riksbyggen	
<u>Styrelsesuppleanter</u>			
Ramona Johansson	Suppleant	Föreningen	2009
Thord Rydell	Suppleant	Föreningen	2010
Katarina Onmalm	Suppleant RB	Riksbyggen	

I tur att avgå är ledamöterna Benny Andersson, Anna Salinder samt suppleanten Ramona Johansson.

Ordinarie revisorer

Ebbe Nilsson *	Revisor	Föreningen
KPMG AB	Auktoriserad revisor	"

* avliden under verksamhetsåret

Revisorssuppleanter

Yvonne Johansson	Revisorsuppleant	Föreningen
KPMG AB	Auktoriserad revisor	"

Valberedning

Siv Nilsson (sammankallande)
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

Total bostadsarea: 8 048 kvm

Total lokalarea: 886 kvm

Årets taxeringsvärde 51 026 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 51 026 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Norrköping har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Norrköping. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 673 tkr och planerat underhåll för 171 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Tidigare utfört underhåll

Föreningen har under år 2006 genomfört stambyte. 1993 gjorde föreningen fönsterbyte och byggde om hissar.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 4691 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 521 tkr enligt budget.

Under nästa verksamhetsår planerar föreningen på att utföra mindre målningsarbeten för ca 15 tkr.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 13 november 2008 samt en extra stämma den 29 juni 2009. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

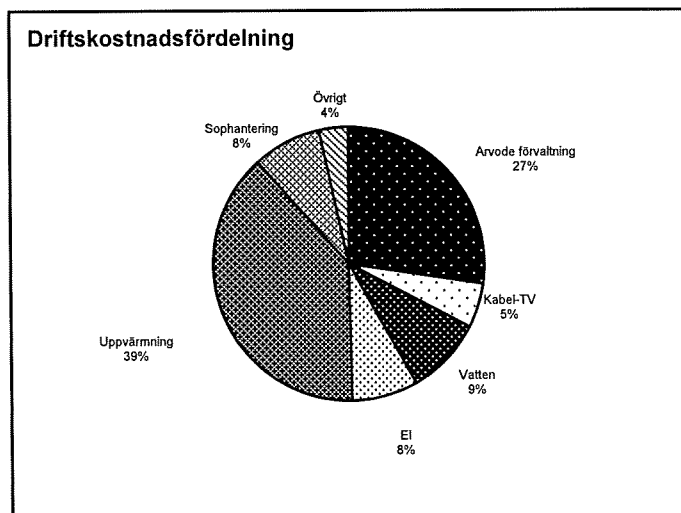
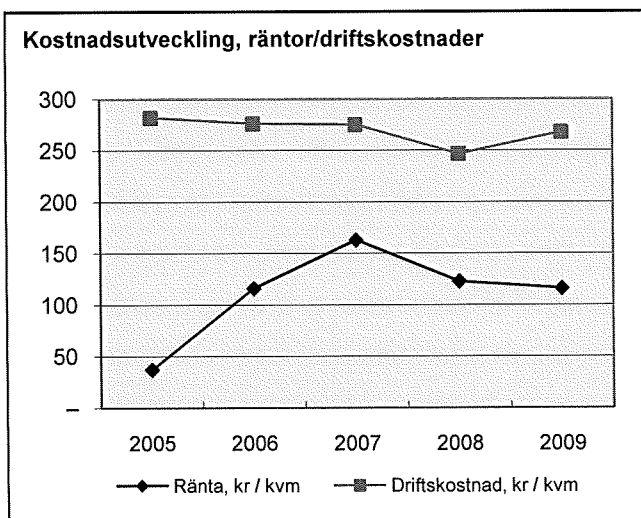
Antal medlemmar: 154

Ekonomi

Årets resultat är sämre än föregående år. Detta beror bland annat på minskade ränteintäkter samt ökade kostnader för reparationer. Föreningen har under året bytt armaturer, automatikskåp, 2 stycken pumpar. Under verksamhetsåret är ett av föreningens lån löst (lånebelopp ca 1400 tkr). Kostnad för fastighetsskatt/avgift omfattar detta år 18 månader (se vidare not 6).

Resultat och ställning (tkr)

	2009	2008	2007	2006	2005
Rörelsens intäkter	5 135	5 062	5 158	5 024	4 501
Årets resultat	- 151	1 099	339	- 2 149	735
Balansomslutning	27 042	29 216	28 609	29 209	38 730
Likviditet %	98%	166%	111%	110%	123%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,38%	0,12%	0,21%	0,32%	0,32%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	582	576	576	562	522
Driftskostnad, kr / kvm	268	247	275	276	282
Ränta, kr / kvm	116	123	163	116	37
Underhållsfond, kr / kvm	402	363	370	305	623
Lån, kr / kvm	2 263	2 485	2 834	2 949	3 025

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2008 då avgifterna höjdes med 1,79%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2009/2010 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Under verksamhetsåret har årsavgiften sänkts med 3,24% och istället har kostnaden för kabel-tv lagts som en egen post på fn 75 kr/månad. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 567 kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 20 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt förutom en lägenhet som är hyresrätt.

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	1 702 336
Årets resultat före fondförändring	-150 916
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-521 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>171 250</u>
Summa överskott	1 201 670

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>200 000</u>
Att balansera i ny räkning	1 001 670

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

h

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-07-01 2009-06-30</i>	<i>2007-07-01 2008-06-30</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 071 037	5 022 581
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 19 126	- 6 184
Bränsleavgifter		11 077	12 426
Övriga avgifter		3 600	3 600
Övriga förvaltningsintäkter	3	68 460	29 706
		<u>5 135 047</u>	<u>5 062 129</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 672 774	- 327 737
Planerat underhåll	5	- 171 250	- 424 359
Fastighetsavgift/skatt	6	- 272 419	- 156 886
Driftskostnader	7	-2 392 062	-2 202 211
Övriga kostnader	8	- 25 820	- 39 778
Personalkostnader	9	- 114 970	- 109 819
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	- 719 584	- 677 370
		<u>-4 368 880</u>	<u>-3 938 160</u>
Rörelseresultat		766 167	1 123 969
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	11	101 183	1 265 317
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		46 040	53 814
Räntekostnader	12	-1 035 977	-1 095 935
		<u>- 888 754</u>	<u>223 196</u>
Resultat efter finansiella poster		- 122 586	1 347 165
Inkomstskatt	13	- 28 330	- 247 844
Årets resultat		<u>- 150 916</u>	<u>1 099 321</u>
Tillägg till resultaträkningen			
<i>Avsättning till underhållsfond</i>		- 521 000	- 500 000
<i>lanspråktagande av underhållsfond</i>		171 250	424 359
<i>Förändring av underhållsfond</i>		<u>- 349 750</u>	<u>- 75 641</u>
<i>Resultat efter fondförändring</i>		- 500 666	1 023 680

W

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-06-30</i>	<i>2008-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	14	24 026 856	24 746 440
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	1 000 000	1 000 000
Summa anläggningstillgångar		25 026 856	25 746 440
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		273	- 1 499
Kundfordringar		10 705	10 705
Skattefordringar		2 005	1 369
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	89 881	99 954
		102 863	110 529
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	17	700 000	2 400 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	18	1 212 530	958 994
Summa omsättningstillgångar		2 015 393	3 469 523
SUMMA TILLGÅNGAR		27 042 249	29 215 963

W

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2009-06-30	2008-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		629 101	629 101
Underhållsfond		3 592 831	3 243 081
		<u>4 221 932</u>	<u>3 872 182</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 702 336	678 656
Årets resultat		- 150 916	1 099 321
Avsättning till underhållsfond		- 521 000	- 500 000
lansspråktagande av underhållsfond		171 250	424 359
		<u>1 201 670</u>	<u>1 702 336</u>
Summa eget kapital		5 423 602	5 574 518
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	20	19 571 808	21 555 626
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		643 632	643 632
Leverantörsskulder		172 675	128 462
Skatteskulder		382 618	524 318
Medlemmarnas reparationsfond		167 507	181 517
Övriga skulder, kortfristiga	21	8 733	9 579
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	671 674	598 311
		<u>2 046 840</u>	<u>2 085 819</u>
Summa skulder		21 618 648	23 641 445
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 042 249	29 215 963
Ställda säkerheter			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		24 794 000	24 794 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Intäcksredovisning 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 26,3 % på skattepliktig inkomst.

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 planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Kg

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 år

2009-06-30 **2008-06-30**

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	4 683 272	4 637 729
Hyror, bostäder	11 128	11 128
Hyror, lokaler	259 131	256 033
Hyror, garage	57 566	57 516
Hyror, p-platser	58 488	60 176
Hyror, övriga	1 452	0
	<hr/>	<hr/>
	5 071 037	5 022 581

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 17 250	- 5 960
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 1 624	- 100
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 252	- 124
	<hr/>	<hr/>
	- 19 126	- 6 184

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Kabel-tv-avgifter	38 400	0
Övriga ersättningar	5 964	5 964
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	1 786
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	10 000	0
Erhållna statliga bidrag/ skattereduktion	14 096	8 248
Övriga rörelseintäkter	0	13 708
	<hr/>	<hr/>
	68 460	29 706

Not 4 Reparationer

Material gemensamma utrymmen	7 498	0
Bostäder	0	605
Lokaler	4 444	14 048
Tvättstugor	55 134	33 262



2009-06-30 2008-06-30

forts not 4

Gemensamma utrymmen	130 962	19 064
Vatten/Avlopp	100 695	18 354
Värme	8 734	1 213
Ventilation	12 264	68 107
Elinstallationer	262 689	29 898
Hissar	40 201	48 037
Övriga installationer	21 657	34 823
Huskropp	28 141	12 082
Gårdar och markytor	356	48 246
	<hr/> 672 774	<hr/> 327 737

Not 5 Planerat underhåll

Lokaler, gemensamma utrymmen	0	304 767
Tvättstugor	0	50 776
Elinstallationer	0	31 628
Fönsterventiler	171 250	0
Garage och parkeringsplatser	0	37 188
	<hr/> 171 250	<hr/> 424 359

Not 6 Fastighetsavgift/skatt

Fastighetsskatt	272 419	156 886
	<hr/> 272 419	<hr/> 156 886

Fastighetsavgiften/skatten omfattar detta år 18 månader och består av 89.343 kr för perioden 2008-07-01--2008-12-31 samt avgift 183.076 kr för hela 2009.

Not 7 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	90 588	86 411
Arvode förvaltning	629 660	603 955
Kabel-TV	121 210	133 033
IT-kostnader	988	15 794
Juridiska kostnader	- 600	- 325
Revisionsarvode, externt	8 500	14 000
Övriga förvaltningskostnader	21 055	20 505
Fastighetsskötsel	1 906	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 28 700	- 21 725
Städ	11 810	9 271
Obligatoriska besiktningar	15 906	37 500
Övriga utgifter, köpta tjänster	27 399	0
Snöröjning	11 658	4 641
Förbrukningsmateriel	9 484	4 523
Vatten	212 159	165 310
El	180 980	152 049
Uppvärmning	889 859	789 182
Sophantering	188 201	188 088
	<hr/> 2 392 062	<hr/> 2 202 211

2009-06-30 2008-06-30

Not 8 Övriga kostnader

Kontorsmateriel	12 357	0
Telefon och porto	6 638	4 884
Konstaterade förluster hyror/avgifter	425	0
Medlems- och föreningsavgifter	6 400	6 400
Köpta tjänster	0	20 156
Konsultarvoden	0	8 338
	<hr/>	<hr/>
	25 820	39 778

Not 9 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	64 110	65 320
Övriga ersättningar till förtroendevalda	28 372	16 920
Övriga kostnadsersättningar	1 160	1 020
Föreningsvald revisor	5 240	5 000
Utbildning	3 700	0
Summa	<hr/>	<hr/>
	102 582	88 260
Sociala kostnader	12 388	21 559
	<hr/>	<hr/>
	114 970	109 819

Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	175 295	145 003
Avskrivning om- och tillbyggnader	544 289	532 367
	<hr/>	<hr/>
	719 584	677 370

Not 11 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	8 740	10 778
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	52 296	50 014
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	147	3 788
Utdelning andelar	40 000	1 200 737
	<hr/>	<hr/>
	101 183	1 265 317

Not 12 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	1 035 578	1 095 935
Övriga finansiella kostnader	399	0
	<hr/>	<hr/>
	1 035 977	1 095 935

Not 13 Inkomstskatt

Inkomstskatt	28 330	247 844
	<hr/>	<hr/>
	28 330	247 844

4

2009-06-30 2008-06-30

Not 14 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
Summa anskaffningsvärden	35 900 799	35 900 799

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-4 828 693	-4 683 690
Standardförbättringar	-6 325 666	-5 793 299
	-11 154 358	-10 476 988

Årets avskrivning byggnader

- 175 295 - 145 003

Årets avskrivning standardförbättringar

- 544 289 - 532 367

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-11 873 942 -11 154 358

Restvärde enligt plan vid årets slut

24 026 856 24 746 440

Varav

Byggnader	1 469 012	1 644 307
Mark	350 000	350 000
Standardförbättringar	22 207 844	22 752 133

Taxeringsvärden

bostäder	49 000 000	49 000 000
lokaler	2 026 000	2 026 000
Totalt taxeringsvärde	51 026 000	51 026 000
varav byggnader	40 216 000	40 216 000

Not 15 Långfristiga värdepappersinnehav

2000 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen

1 000 000 1 000 000

1 000 000 1 000 000

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift	23 520	37 085
Övriga förutbetalda driftskostnader	4 938	0
Upplupna ränteintäkter	6	15 643
Upplupna räntebidrag	3 610	3 066
Fastighetsförsäkring	46 428	44 160
Fastighetsavgift/skatt	11 379	0
	89 881	99 954

2009-06-30 2008-06-30

Not 17 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen 700 000 2 400 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	700 000	0,3%	2009-08-02

Not 18 Kassa och bank

Handkassa	2 000	2 000
Avräkning med Swedbank	1 210 530	956 994
	<u>1 212 530</u>	<u>958 994</u>

Not 19 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	629 101	3 243 081	1 702 336
Disposition enl årsstämmbeslut		0	0
Förändring av underhållsfond			- 349 750
Avsättning till underhållsfond		521 000	
Uttag ur underhållsfond		- 171 250	
Årets resultat			- 150 916
Vid årets slut	629 101	3 592 831	1 201 670

Not 20 Fastighetslån

Fastighetslån	20 215 440	22 199 258
Avgår nästa års amortering	- 643 632	- 643 632
Skuld vid årets slut	19 571 808	21 555 626

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK		rörlig	1 386 026		1 386 026	0
STADSHYPOTEK	3,45	rörlig	4 708 300		47 800	4 660 500
STADSHYPOTEK	3,95	rörlig	4 500 000			4 500 000
STADSHYPOTEK	4,80	2012-04-30	3 144 932		369 992	2 774 940
STADSHYPOTEK	4,99	2018-01-30	4 500 000			4 500 000
STADSHYPOTEK	5,68	2012-06-01	3 960 000		180 000	3 780 000
			22 199 258		1 983 818	20 215 440

Not 21 Övriga skulder, kortfristiga

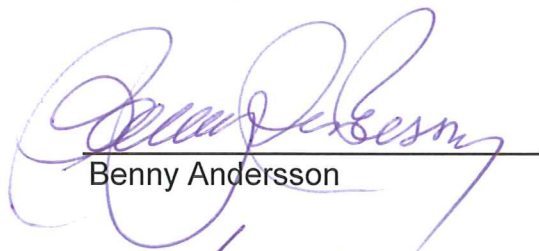
Redovisningskonto för moms	1 144	4 908
Skuld sociala avgifter	4 070	2 927
Övriga kortfristiga låneskulder	3 519	1 744
	<u>8 733</u>	<u>9 579</u>

2009-06-30 2008-06-30

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

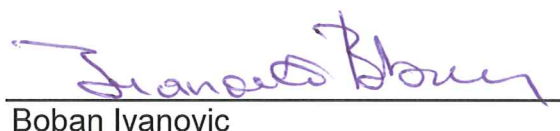
Upplupna löner och sociala avgifter	0	8 115
Upplupna räntekostnader	103 717	134 671
Upplupna elkostnader	14 500	13 348
Upplupna värmekostnader	46 657	37 686
Upplupna revisionsarvoden	12 000	15 000
Upplupna styrelsearvoden	0	25 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	89 360	0
Förutbetalda hyror och avgifter	405 440	364 491
	<hr/> 671 674	<hr/> 598 311

Norrköping 2009-08-25


Benny Andersson

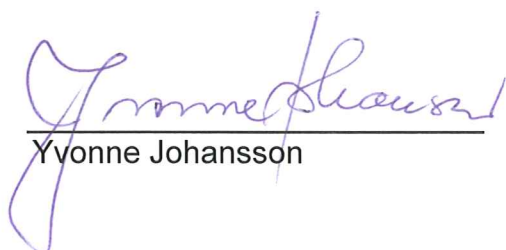

Göran Andersson

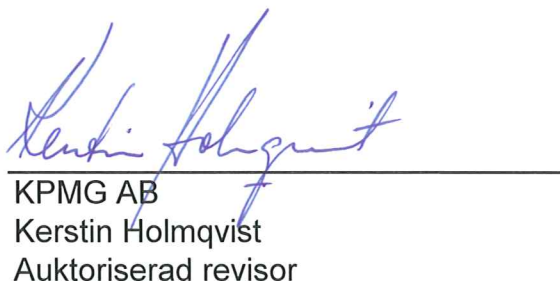

Anna Salinder


Boban Ivanovic


Claes-Göran Eriksson

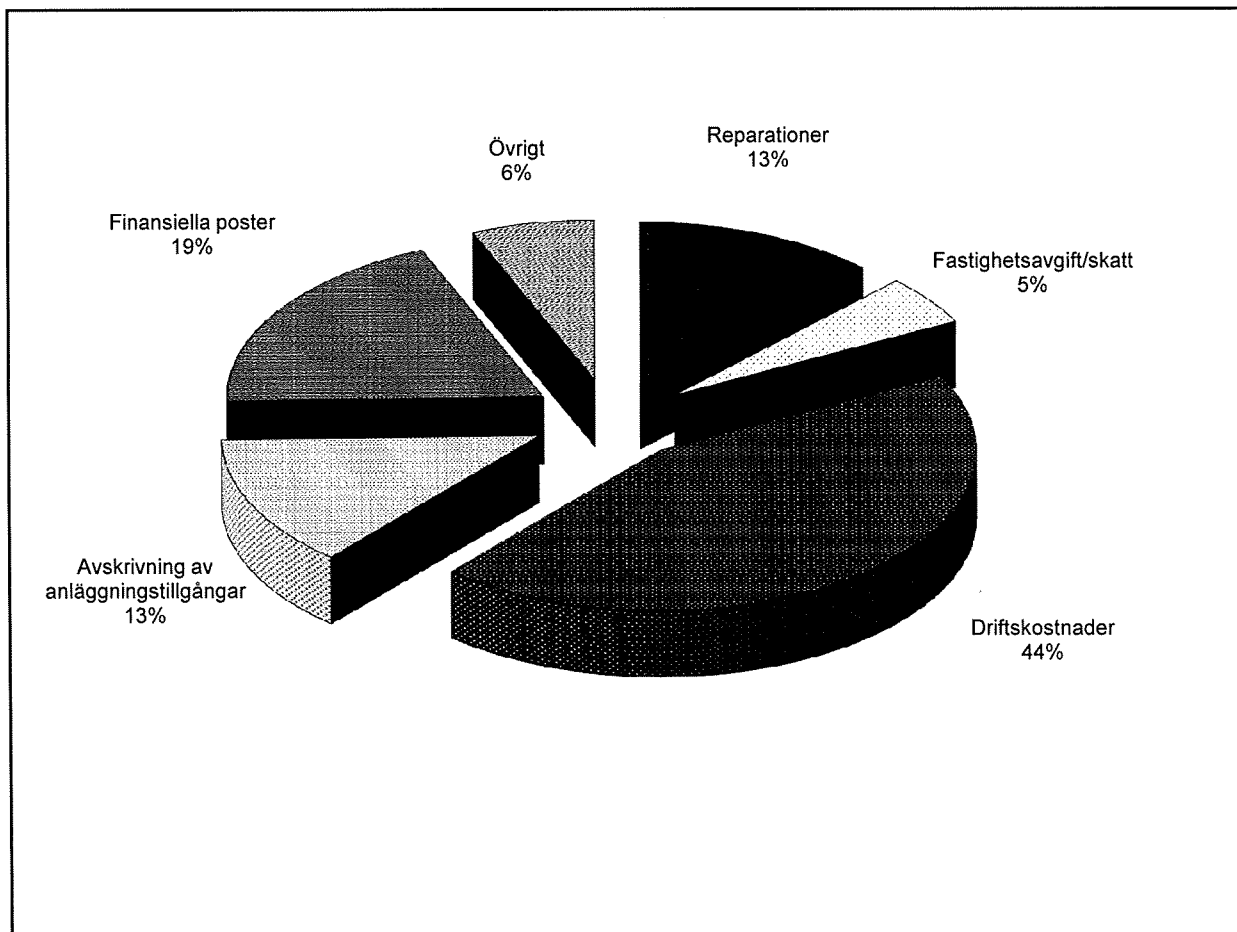
Vår revisionsberättelse har lämnats den 31 augusti 2009


Yvonne Johansson


KPMG AB
Kerstin Holmqvist
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

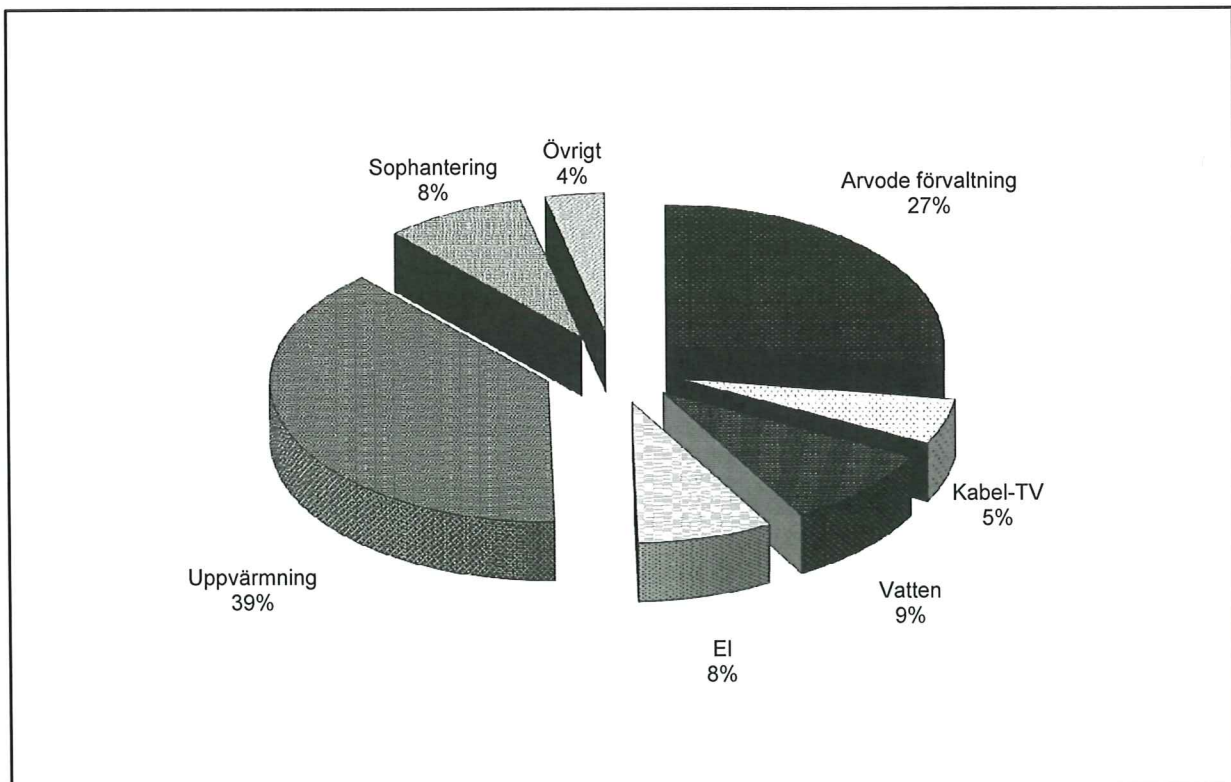
Kostnadsfördelning	2009	2008
Reparationer	672 774	327 737
Planerat underhåll	171 250	424 359
Fastighetsavgift/skatt	272 419	156 886
Driftskostnader	2 392 062	2 202 211
Övriga kostnader	25 820	39 778
Personalkostnader	114 970	109 819
Avskrivning av anläggningstillgångar	719 584	677 370
Finansiella poster	1 035 977	1 095 935
Inkomstskatt	28 330	247 844
Summa kostnader	5 433 187	5 281 939



Driftskostnadsfördelning

	2009	2008
Fastighetsförsäkring	90 588	86 411
Arvode förvaltning	629 660	603 955
Kabel-TV	121 210	133 033
IT-kostnader	988	15 794
Juridiska kostnader	- 600	- 325
Revisionsarvode, externt	8 500	14 000
Övriga förvaltningskostnader	21 055	20 505
Fastighetsskötsel	1 906	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 28 700	- 21 725
Städ	11 810	9 271
Obligatoriska besiktningar	15 906	37 500
Övriga utgifter, köpta tjänster	27 399	0
Snöröjning	11 658	4 641
Förbrukningsmateriel	9 484	4 523
Vatten	212 159	165 310
EI	180 980	152 049
Uppvärmning	889 859	789 182
Soppantering	188 201	188 088
Summa driftskostnader	2 392 062	2 202 211

4/8



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2009

2008

BOA (kvm):

2009	2008
Kr / kvm	Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	11	11
Arvode förvaltning	78	75
Kabel-TV	15	17
IT-kostnader	0	2
Revisionsarvode, externt	1	2
Övriga förvaltningskostnader	3	3
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-4	-3
Städ	1	1
Obligatoriska besiktningar	2	5
Övriga utgifter, köpta tjänster	3	0
Snöröjning	1	1
Förbrukningsmateriel	1	1
Vatten	26	21
El	22	19
Uppvärmning	111	98
Sophantering	23	23
Summa driftskostnader	297	274

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 2008-07-01--2009-06-30. 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 31 augusti 2009


Kerstin Holmqvist
Auktoriserad revisor
KPMG AB


Yvonne Johansson