



Riksbyggens Brf Norrköpingshus nr 7
Org nr 725000-3725
Årsredovisning
1/7 2009 - 30/6 2010

*Spara din årsredovisning. Du kan behöva den
vid försäljning och i kontakt med bank.*

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 2009-07-01 - 2010-06-30.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Benny Andersson	Ordförande	Stämman	2011
Göran Andersson	Vice ordförande	Stämman	2010
Anna Salinder	Sekreterare	Stämman	2011
Boban Ivanovic	Ledamot	Stämman	2010
Claes-Göran Eriksson	Ledamot RB	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Ramona Johansson		Stämman	2011
Tord Rydell		Stämman	2010
Katarina Onmalm		Riksbyggen	

I tur att avgå är ledamöterna Göran Andersson, Boban Ivanovic samt suppleanten Tord Rydell.

Ordinarie revisorer

Yvonne Johansson		Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Anders Johansson		Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

Roland Andersson
Thomas Narveby

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Djäkneberget i Norrköpings kommun med därpå uppförd byggnad med 128 lägenheter och 26 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastighetens adress är Knäppingsborggatan 38, Skepparegaran 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

W

Därtill kommer:

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

Total bostadsarea: 8 048 kvm

Årets taxeringsvärde 71 642 000 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 306 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 4 865 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig rekommenderad avsättning på 486 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 521 tkr enligt budget.

Föreningen håller på med installation av gemensam el. Denna kostnad kommer att aktiveras i balansräkningen vid nästa bokslut (ligger just nu som pågående ombyggnad).

Styrelsen håller på att se över ett takbyte och planerar även att montera solfångare för att bespara uppvärmningskostnader.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 26 november 2010. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 155

kg

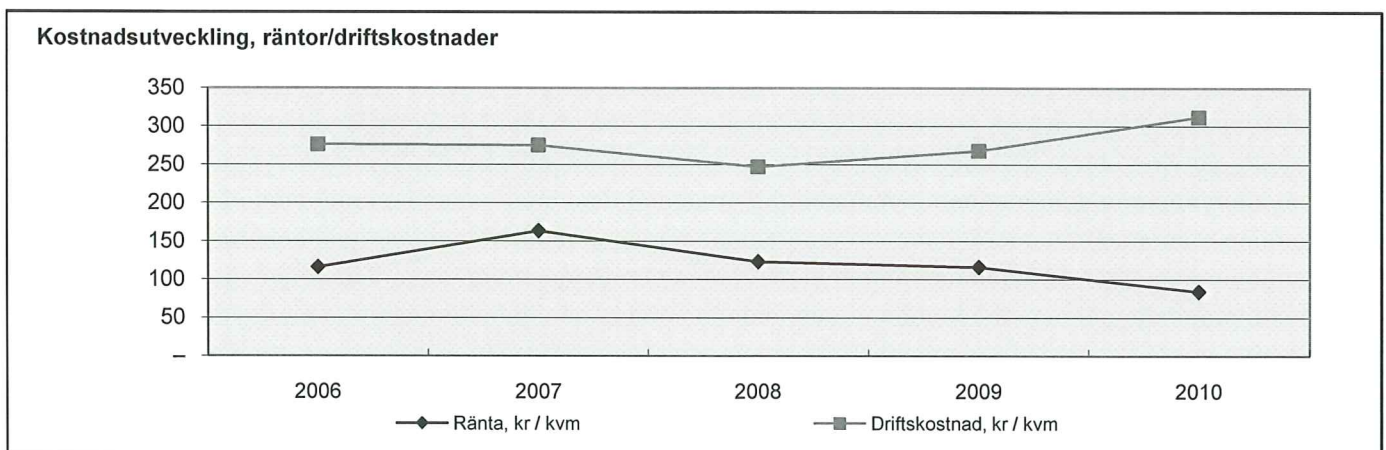
Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år vilket beror på minskade kostnader för reparationer, minskade räntekostnader på fastighetslånen samt ökade ränteintäkter. Föreningar har dock högre driftskostnader jämfört med föregående år, där kostnaden för snöröjning har ökat beroende på en snörik vinter. Föreningen har under året förhandlat till sig bra räntor på de rörliga lånen, ett lån ligger på 1,47% ränta och det andra på 1,218% ränta. Det sista lånet är bundet ett år men har 90-dagars stibor-ränta under detta år.

Resultat och ställning (tkr)

	2010	2009	2008	2007	2006
Rörelsens intäkter	5 110	5 135	5 062	5 158	5 024
Årets resultat	337	- 151	1 099	339	- 2 149
Balansomslutning	26 436	27 042	29 216	28 609	29 209
Likviditet %	121%	98%	166%	111%	110%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,53%	0,38%	0,12%	0,21%	0,33%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	569	582	576	576	562
Driftskostnad, kr / kvm	312	268	247	275	276
Ränta, kr / kvm	84	116	123	163	116
Underhållsfond, kr / kvm	478	402	363	370	305
Lån, kr / kvm	2 175	2 263	2 485	2 834	2 949

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har BOA som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA (=BOA + LOA) som beräkningsgrund.



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2008 då avgifterna höjdes med 1,79%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2010/2011 har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 4,99% (då ingår även den fasta kostnaden för el i samband med installation av gemensam el). Årsavgifterna uppgår efter höjningen i genomsnitt till 595,92 kr kvm/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 20 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt förutom en lägenhet som upplåts med 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	1 001 670
Årets resultat före fondförändring	337 220
Årets fondavsättning enligt stadgarna	<u>-521 000</u>
Summa överskott	817 890

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	<u>300 000</u>
Att balansera i ny räkning	517 890

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



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2009-07-01 2010-06-30</i>	<i>2008-07-01 2009-06-30</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 961 213	5 071 037
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 26 508	- 19 126
Bränsleavgifter		9 211	11 077
Övriga avgifter		3 600	3 600
Övriga förvaltningsintäkter	3	162 548	68 460
		<u>5 110 064</u>	<u>5 135 047</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 306 752	- 672 774
Planerat underhåll	5	0	- 171 250
Fastighetsavgift/skatt		- 189 876	- 272 419
Driftskostnader	6	-2 813 413	-2 392 062
Övriga kostnader	7	- 13 069	- 25 820
Personalkostnader	8	- 113 265	- 114 970
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 701 910	- 719 584
		<u>-4 138 284</u>	<u>-4 368 879</u>
Rörelseresultat		971 780	766 168
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	10	125 412	101 183
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		31 110	46 040
Räntekostnader	11	- 758 101	-1 035 977
		<u>- 601 579</u>	<u>- 888 754</u>
Resultat efter finansiella poster		370 201	- 122 586
Inkomstskatt		- 32 981	- 28 330
Årets resultat		<u>337 220</u>	<u>- 150 916</u>
Tillägg till resultaträkningen			
<i>Avsättning till underhållsfond</i>		- 521 000	- 521 000
<i>lansspråktagande av underhållsfond</i>		0	171 250
<i>Förändring av underhållsfond</i>		<u>- 521 000</u>	<u>- 349 750</u>
<i>Resultat efter fondförändring</i>		- 183 780	- 500 666

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-06-30</i>	<i>2009-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	23 324 946	24 026 856
Pågående byggnation och förskott	13	109 740	0
		<u>23 434 686</u>	<u>24 026 856</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	1 000 000	1 000 000
Summa anläggningstillgångar		24 434 686	25 026 856
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	273
Kundfordringar		10 705	10 705
Skattefordringar	15	0	11 379
Övriga fordringar	16	5 580	2 005
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	80 915	78 502
		<u>97 200</u>	<u>102 863</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	18	1 300 000	700 000
<i>Kassa och bank</i>			
Handkassa		0	2000
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		604 570	1 210 530
		<u>604 570</u>	<u>1 212 530</u>
Summa omsättningstillgångar		2 001 770	2 015 393
SUMMA TILLGÅNGAR		26 436 456	27 042 249

lt

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-06-30	2009-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		629 101	629 101
Underhållsfond		4 313 831	3 592 831
		<u>4 942 932</u>	<u>4 221 932</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 001 670	1 702 336
Årets resultat		337 220	- 150 916
Avsättning till underhållsfond		- 521 000	- 521 000
Ianspråktagande av underhållsfond		0	171 250
		<u>817 890</u>	<u>1 201 670</u>
Summa eget kapital		5 760 822	5 423 602
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	20	19 019 941	19 571 808
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		598 000	643 632
Leverantörsskulder		151 626	172 675
Skatteskulder		137 518	382 618
Medlemmarnas reparationsfond		154 303	167 507
Övriga skulder, kortfristiga	21	10 621	8 733
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	603 625	671 674
		<u>1 655 693</u>	<u>2 046 840</u>
Summa skulder		20 675 634	21 618 648
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 436 456	27 042 249
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, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

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 vinster på inlösta och därefter 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.

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

Belopp i kr om inget annat anges.

	2010-06-30	2009-06-30
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	4 575 440	4 683 272
Hyror, bostäder	11 128	11 128
Hyror, lokaler	259 865	259 131
Hyror, garage	52 716	57 566
Hyror, p-platser	59 160	58 488
Hyror, övriga	2 904	1 452
	<hr/>	<hr/>
	4 961 213	5 071 037
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 25 172	- 17 250
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 1 016	- 1 624
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 320	- 252
	<hr/>	<hr/>
	- 26 508	- 19 126
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Kabel-tv-avgifter	115 425	38 400
Övriga ersättningar	5 964	5 964
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	32 000	10 000
Erhållna statliga bidrag/ skattereduktion	9 159	14 096
	<hr/>	<hr/>
	162 548	68 460
Not 4 Reparationer		
Material gemensamma utrymmen	0	7 498
Lokaler	813	0
Tvättstugor	38 762	55 134
Gemensamma utrymmen	40 419	135 406
Vatten/Avlopp	45 590	100 695

h

2010-06-30 2009-06-30

forts not 4

Värme	20 649	8 734
Ventilation	22 743	12 264
Elinstallationer	20 778	262 689
Tele/TV/Porttelefon	4 386	0
Hissar	29 899	40 201
Övriga installationer	44 694	21 657
Huskropp	13 319	28 141
Gårdar och grönanläggningar	600	356
Övriga reparationer	24 100	0
	<hr/>	<hr/>
	306 752	672 774

Not 5 Planerat underhåll

Fönsterventiler	0	171 250
-----------------	---	---------

Not 6 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	93 671	90 588
Arvode förvaltning	656 665	629 660
Kabel-TV	94 080	121 210
IT-kostnader	5 926	988
Juridiska kostnader	640	- 600
Revisionsarvode, externt	11 875	8 500
Övriga förvaltningskostnader	44 702	21 055
Fastighetsskötsel	29 122	1 906
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 23 200	- 28 700
Städ	0	11 810
Obligatoriska besiktningar	17 296	15 906
Bevakningskostnader	2 318	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	37 940	27 399
Snöröjning	243 439	11 658
Förbrukningsmateriel	33 067	9 484
Vatten	213 862	212 159
El	211 305	180 980
Uppvärmning	996 356	889 859
Sophantering	144 350	188 201
	<hr/>	<hr/>
	2 813 413	2 392 062

Not 7 Övriga kostnader

Kontorsmateriel	0	12 357
Telefon och porto	6 667	6 638
Konstaterade förluster hyror/avgifter	2	425
Medlems- och föreningsavgifter	6 400	6 400
	<hr/>	<hr/>
	13 069	25 820

2010-06-30 2009-06-30

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Personalomkostnader fastighetsskötare	1 560	3 700
Styrelsearvode	80 696	64 110
Övriga ersättningar till förtroendevalda	40 884	28 254
Övriga kostnadsersättningar	0	1 278
Föreningsvald revisor	5 240	5 240
Summa	128 380	102 582
Sociala kostnader	26 274	12 388
Återbetalning löneskatt	- 41 389	0
	113 265	114 970

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	145 584	175 295
Avskrivning om- och tillbyggnader	556 326	544 289
	701 910	719 584

Not 10 Ränteintäkter

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	769	8 740
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	8 451	52 296
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	192	147
Övriga ränteintäkter	116 000	40 000
	125 412	101 183

Not 11 Räntekostnader

Räntekostnader, fastighetslån	758 101	1 028 509
Övriga räntekostnader	0	7 069
Övriga finansiella kostnader	0	399
	758 101	1 035 977

Not 12 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	-5 003 988	-4 828 693
Standardförbättringar	-6 869 955	-6 325 666
	-11 873 942	-11 154 358



	2010-06-30	2009-06-30	
forts not 12			
Årets avskrivning byggnader	- 145 584	- 175 295	
Årets avskrivning standardförbättringar	- 556 326	- 544 289	
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 575 852	-11 873 942	
Restvärde enligt plan vid årets slut	23 324 946	24 026 856	
<i>Varav</i>			
Byggnader	1 323 428	1 469 012	
Mark	350 000	350 000	
Standardförbättringar	21 651 518	22 207 844	
Taxeringsvärden			
bostäder	69 000 000	49 000 000	
lokaler	2 642 000	2 026 000	
Totalt taxeringsvärde	71 642 000	51 026 000	
<i>varav byggnader</i>	52 561 000	40 216 000	
Not 13 Pågående byggnation och förskott			
Pågående byggnation och förskott (installation gemensam el)	109 740	0	
Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav			
2000 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	1 000 000	1 000 000	
Not 15 Skattefordringar			
Fastighetsavgift/skatt	0	11 379	
Not 16 Övriga fordringar			
Skattekonto	5 580	2 005	
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetald kabel-tv-avgift	23 520	23 520	
Övriga förutbetalda driftskostnader	4 937	4 938	
Upplupna ränteintäkter	936	6	
Upplupna räntebidrag	4 278	3 610	
Fastighetsförsäkring	47 244	46 428	
	80 915	78 502	
Not 18 Likviditetsplacering via Riksbyggen			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 300 000	700 000	
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	300 000	0,35	2010-09-30
180 dagar	1 000 000	0,80	2010-11-19

k

2010-06-30 2009-06-30

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	3 592 831	1 201 670
Disposition enl årsstämmobeslut		200 000	- 200 000
Förändring av underhållsfond			- 521 000
Avsättning till underhållsfond		521 000	
Årets resultat			337 220
Vid årets slut	629 101	4 313 831	817 890
Not 20 Fastighetslån			
Fastighetslån		19 617 941	20 215 440
Avgår nästa års amortering		- 598 000	- 643 632
Skuld vid årets slut		19 019 941	19 571 808

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,86%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,47	2010-08-24	4 500 000		4 500 000
STADSHYPOTEK *	1,218	2011-05-24	4 660 500	35 492	4 625 008
STADSHYPOTEK	4,80	2012-04-30	2 774 940	369 992	2 404 948
STADSHYPOTEK	4,99	2018-01-30	4 500 000		4 500 000
STADSHYPOTEK	5,68	2012-06-01	3 780 000	192 015	3 587 985
			20 215 440	597 499	19 617 941

* Räntan är 90-dagars stibor, men lånet är bundet ett år.

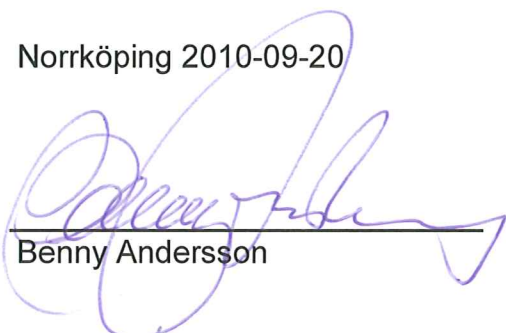
Not 21 Övriga skulder, kortfristiga

Redovisningskonto för moms	0	1 144
Skuld sociala avgifter och skatter	0	4 070
Avgiftsskuld	10 621	0
Övriga kortfristiga låneskulder	0	3 519
	10 621	8 733

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	83 066	103 717
Upplupna elkostnader	12 169	14 500
Upplupna värmekostnader	36 102	46 657
Upplupna revisionsarvoden	12 500	12 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	51 149	89 360
Förutbetalda hyror och avgifter	408 639	405 440
	603 625	671 674

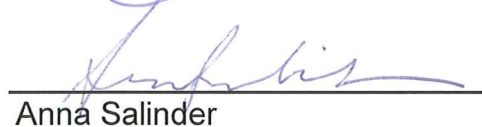
Norrköping 2010-09-20



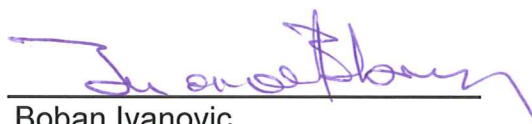
Benny Andersson



Göran Andersson



Anna Salinder

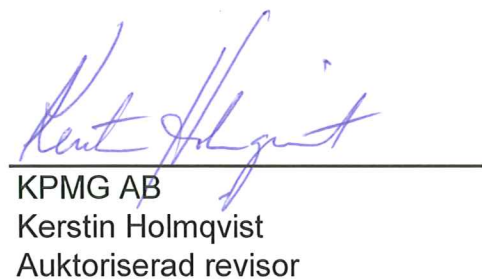


Boban Ivanovic

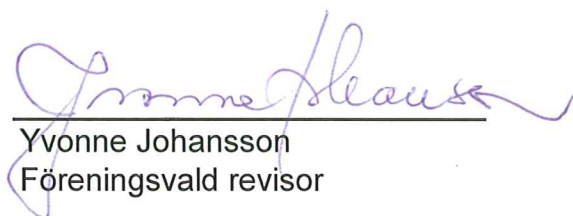


Claes-Göran Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats den *21 september 2010*



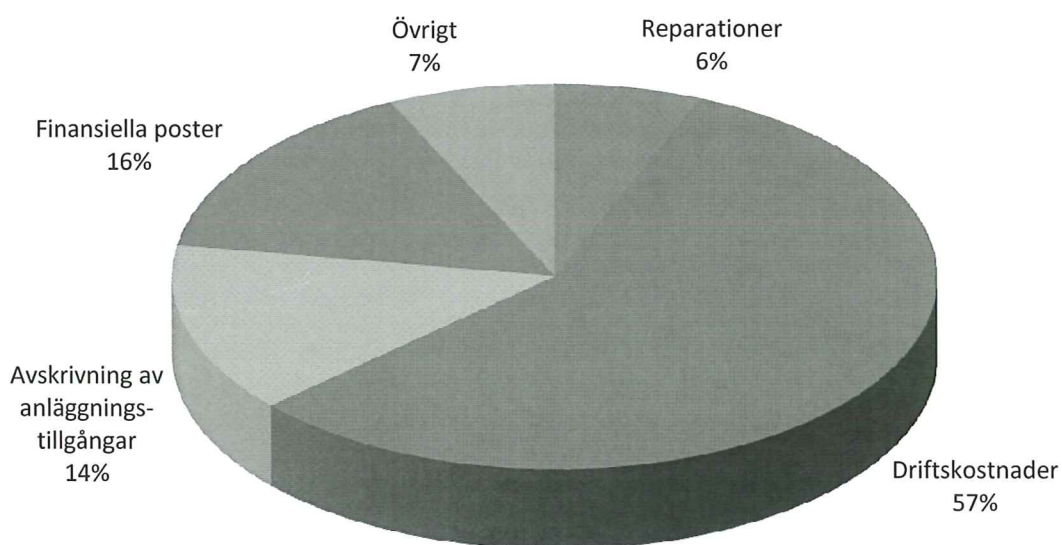
KPMG AB
Kerstin Holmqvist
Auktoriserad revisor



Yvonne Johansson
Föreningsvald revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2010	2009
Reparationer	306 752	672 774
Planerat underhåll	0	171 250
Fastighetsavgift/skatt	189 876	272 419
Driftskostnader	2 813 413	2 392 062
Övriga kostnader	13 069	25 820
Personalkostnader	113 265	114 970
Avskrivning av anläggningstillgångar	701 910	719 584
Finansiella poster	758 101	1 035 977
Inkomstskatt	32 981	28 330
Summa kostnader	4 929 366	5 433 186



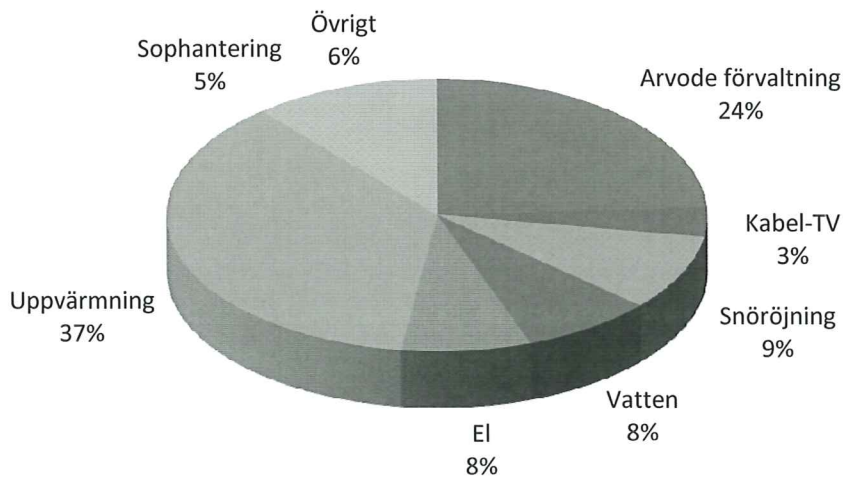
Driftskostnadsfördelning

2010

2009

Fastighetsförsäkring	93 671	90 588
Arvode förvaltning	656 665	629 660
Kabel-TV	94 080	121 210
IT-kostnader	5 926	988
Juridiska kostnader	640	- 600
Revisionsarvode, externt	11 875	8 500
Övriga förvaltningskostnader	44 702	21 055
Fastighetsskötsel	29 122	1 906
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 23 200	- 28 700
Städ	0	11 810
Obligatoriska besiktningar	17 296	15 906
Bevakningskostnader	2 318	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	37 940	27 399
Snöröjning	243 439	11 658
Förbrukningsmateriel	33 067	9 484
Vatten	213 862	212 159
El	211 305	180 980
Uppvärmning	996 356	889 859
Soppantering	144 350	188 201
Summa driftskostnader	2 813 413	2 392 062

lg



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2010

2009

BOA (kvm):

	8048	8048
	Kr / kvm	Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	12	11
Arvode förvaltning	82	78
Kabel-TV	12	15
IT-kostnader	1	0
Juridiska kostnader	0	0
Revisionsarvode, externt	1	1
Övriga förvaltningskostnader	6	3
Fastighetsskötsel	4	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-3	-4
Städ	0	1
Obligatoriska besiktningar	2	2
Bevakningskostnader	0	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	5	3
Snöröjning	30	1
Förbrukningsmateriel	4	1
Vatten	27	26
El	26	22
Uppvärmning	124	111
Sophantering	18	23
Summa driftskostnader	350	297

kr

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 7

Org nr 725000-3725

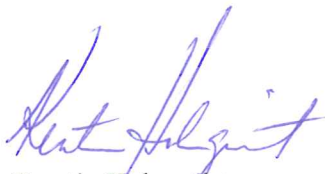
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 7 för räkenskapsåret 2009-07-01--2010-06-30. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid 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 redovisnings sed 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 21 september 2010



Kerstin Holmqvist
Auktoriserad revisor
KPMG AB



Yvonne Johansson