



**Riksbyggens Brf Norrköpingshus 7**  
**Org nr 725000-3725**  
**Årsredovisning**  
**1/7 2010 - 30/6 2011**

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

## Innehåll

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</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 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-07-01 - 2011-06-30.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Göran Andersson	Ordförande	Stämman	2012
Boban Ivanovic	Vice ordförande	Stämman	2012
Anna Salinder	Sekreterare	Stämman	2011
Tord Rydell	Ledamot	Stämman	2012
Claes-Göran Eriksson	Ledamot RB	Riksbyggen	
<u>Styrelsesuppleanter</u>			
Ramona Johansson		Stämman	2011
Roland Andersson		Stämman	2012
Katarina Onmalm		Riksbyggen	

I tur att avgå är ledamoten Anna Salinder samt suppleanten Ramona Johansson.

#### Ordinarie revisorer

Yvonne Johansson		Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

#### Revisorssuppleanter

Anders Johansson		Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

#### Valberedning

Thomas Narveby (sammankallande) samt Rolf Björk.	Stämman
--	---------

### Firmateckning

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

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Djäkneberget 11 i Norrköpings kommun med därpå uppförd byggnad med 129 lägenheter och 26 lokaler. 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:

8 157 kvm

Årets taxeringsvärde  
Föregående års taxeringsvärde

71 642 000 kr

71 642 000 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 470 tkr och planerat underhåll för 609 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen. Föreningen har under året slutfört installation av individuell elmätning samt takbyte/installation av solfångare på taket.

### Tidigare utfört underhåll

Föreningen har gjort stambyte (2006).

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 4 916 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 603 tkr enligt budget.

### Miljö

Under verksamhetsåret har föreningen fått utmärkelsen "Årets miljöförening" av Riksbyggen. Detta för att föreningen jobbat aktivt med miljöarbete.

## **Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling**

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 23 november 2011. Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 158

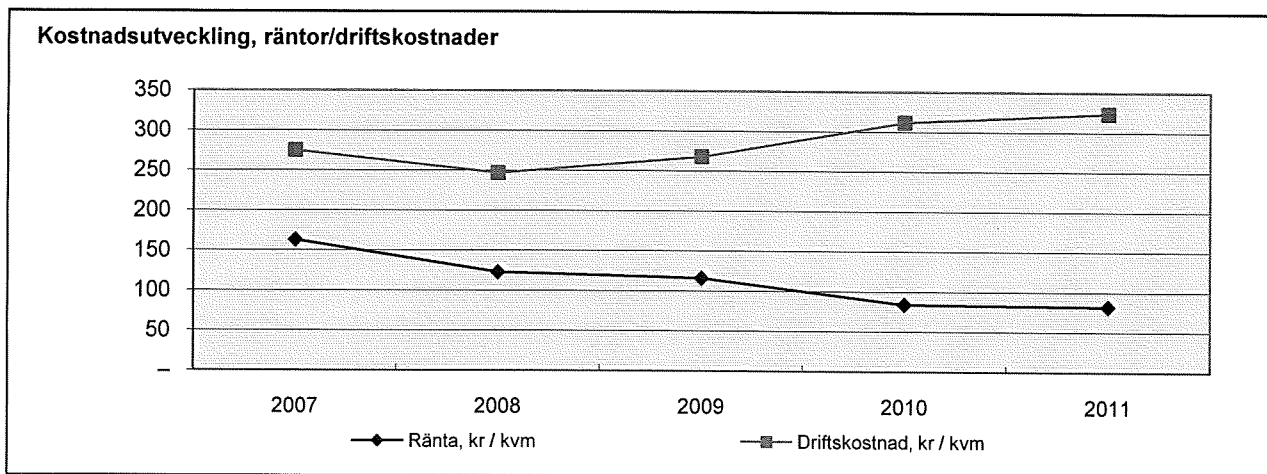
### Ekonomi

Årets resultat efter fondförändring är bättre än föregående år detta beror till stor del av att föreningen fått tillbaka tidigare betald inkomstskatt. Föreningen har under året haft högre kostnader för reparationer. Höjningen av årsavgifterna med 4,98% fr o m 2010-07-01 har medfört ökade intäkter.

### Resultat och ställning (tkr)

	2011	2010	2009	2008	2007
Rörelsens intäkter	5 797	5 110	5 135	5 062	5 158
Årets resultat	313	337	- 151	1 099	339
Balansomslutning	28 957	26 436	27 042	29 216	28 609
Likviditet %	153%	121%	98%	166%	111%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,40%	0,53%	0,38%	0,12%	0,21%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	596	569	582	576	576
Driftskostnad, kr / kvm	324	312	268	247	275
Ränta, kr / kvm	82	84	116	123	163
Underhållsfond, kr / kvm	464	478	402	363	370
Lån, kr / kvm	2 352	2 175	2 263	2 485	2 834

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 2010 då avgifterna höjdes med 4,98%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2011/2012 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 595,92 kr kvm/år.

### Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 23 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 20 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	517 890
Årets resultat före fondförändring	312 736
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-603 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	609 062
Summa överskott	<u>836 688</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>300 000</u>
Att balansera i ny räkning	536 688

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>2010-07-01 2011-06-30</i>	<i>2009-07-01 2010-06-30</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	5 221 655	4 961 213
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 20 853	- 26 508
Bränsleavgifter		8 011	9 211
Elavgifter		327 962	3 600
Övriga förvaltningsintäkter	3	260 563	162 548
		<u>5 797 339</u>	<u>5 110 064</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	- 470 792	- 306 752
Planerat underhåll	5	- 609 062	0
Fastighetsavgift/skatt		- 193 076	- 189 876
Driftkostnader	6	-3 005 117	-2 813 413
Övriga kostnader	7	- 27 201	- 13 069
Personalkostnader	8	- 169 237	- 113 265
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 797 804	- 701 910
		<u>-5 272 289</u>	<u>-4 138 284</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>525 050</b>	<b>971 780</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	10	120 837	125 412
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		11 173	31 110
Räntekostnader	11	- 759 924	- 758 101
		<u>- 627 914</u>	<u>- 601 579</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>- 102 863</b>	<b>370 201</b>
Inkomstskatt	12	415 599	- 32 981
<b>Årets resultat</b>		<b><u>312 736</u></b>	<b><u>337 220</u></b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
<i>Avsättning till underhållsfond</i>		- 603 000	- 521 000
<i>lanspråktagande av underhållsfond</i>		609 062	0
<i>Förändring av underhållsfond</i>		<u>6 062</u>	<u>- 521 000</u>
<i>Resultat efter fondförändring</i>		318 798	- 183 780

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-06-30</i>	<i>2010-06-30</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	13	25 447 940	23 324 946
Pågående byggnation och förskott	14	0	109 740
		<u>25 447 940</u>	<u>23 434 686</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	1 000 000	1 000 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>26 447 940</b>	<b>24 434 686</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		11 426	10 705
Skattefordringar		382 616	0
Övriga fordringar	16	10 049	5 580
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	169 923	80 915
		<u>574 014</u>	<u>97 200</u>
<b><i>Kortfristiga placeringar</i></b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	18	700 000	1 300 000
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		1 234 656	604 570
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 508 670</b>	<b>2 001 770</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>28 956 610</b>	<b>26 436 456</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-06-30</i>	<i>2010-06-30</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	19		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		632 267	629 101
Underhållsfond		4 607 769	4 313 831
		<u>5 240 036</u>	<u>4 942 932</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		517 890	1 001 670
Årets resultat		312 736	337 220
Avsättning till underhållsfond		- 603 000	- 521 000
lanspråktagande av underhållsfond		609 062	0
		<u>836 688</u>	<u>817 890</u>
<b><i>Summa eget kapital</i></b>		<b>6 076 724</b>	<b>5 760 822</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	20	21 241 441	19 019 941
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån, kortfristiga		598 000	598 000
Leverantörsskulder		131 598	151 626
Skatteskulder		91 598	137 518
Medlemmarnas reparationsfond		138 875	154 303
Övriga skulder, kortfristiga	21	5 534	10 621
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	672 840	603 625
		<u>1 638 445</u>	<u>1 655 693</u>
<b><i>Summa skulder</i></b>		<b>22 879 886</b>	<b>20 675 634</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>28 956 610</b>	<b>26 436 456</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		24 794 000	24 794 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		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

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet är ej skattepliktiga enligt Skatteverkets tolkning av Högsta Förvaltningsdomstolens ( tidigare Regeringsrätten ) dom i december 2010.

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

15-50 år

Belopp i kr om inget annat anges.

	2011-06-30	2010-06-30
<b>Not 1 Årsavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter, bostäder	4 838 704	4 575 440
Hyror, bostäder	11 568	11 128
Hyror, lokaler	258 223	259 865
Hyror, garage	51 216	52 716
Hyror, p-platser	59 040	59 160
Hyror, övriga	2 904	2 904
	<hr/> 5 221 655	<hr/> 4 961 213
<b>Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall</b>		
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 20 421	- 25 172
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	0	- 1 016
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 432	- 320
	<hr/> - 20 853	<hr/> - 26 508
<b>Not 3 Övriga förvaltningsintäkter</b>		
Kabel-tv-avgifter	116 100	115 425
Övriga ersättningar	4 991	5 964
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	84 834	32 000
Erhållna statliga bidrag/ skattereduktion	0	9 159
Utmärkelse från Riksbyggen - årets miljöförening	50 000	0
Övriga rörelseintäkter	4 638	0
	<hr/> 260 563	<hr/> 162 548
<b>Not 4 Reparationer</b>		
Bostäder	3 453	0
Lokaler	0	813
Tvättstugor	37 687	38 762
Gemensamma utrymmen	18 065	40 419
Reparationer - Installationer	10 198	0
Vatten/Avlopp	17 772	45 590
Värme	22 060	20 649
Ventilation	33 370	22 743
Einstallationer	53 301	20 778
Tele/TV/Porttelefon	0	4 386
Hissar	76 074	29 899
Övriga installationer	23 635	44 694
Huskropp	118 266	13 319
Gårdar och grönanläggningar	47 850	600
Garage och parkeringsplatser	662	0
Övriga reparationer	0	24 100
Självrisk	8 400	0
	<hr/> 470 792	<hr/> 306 752
<b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Tvättstugor	29 062	0
Tak	580 000	0
	<hr/> 609 062	<hr/> 0

2011-06-30 2010-06-30

**Not 6 Driftskostnader**

Fastighetsförsäkring	95 933	93 671
Arvode förvaltning	681 250	656 665
Kabel-TV	98 639	94 080
IT-kostnader	5 923	5 926
Juridiska kostnader	- 1 875	640
Revisionsarvode, externt	11 875	11 875
Övriga förvaltningskostnader	33 717	44 702
Fastighetsskötsel	36 550	29 122
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 22 200	- 23 200
Sotning	1 138	0
Obligatoriska besiktningar	25 291	17 296
Bevakningskostnader	3 477	2 318
Övriga utgifter, köpta tjänster	4 750	37 940
Snöröjning	64 496	243 439
Förbrukningsmateriel	20 102	33 067
Vatten	223 652	213 862
EI	545 116	211 305
Uppvärmning	985 537	996 356
Sophantering	191 746	144 350
	<hr/> 3 005 117	<hr/> 2 813 413

**Not 7 Övriga kostnader**

Telefon och porto	6 477	6 667
Konstaterade förluster hyror/avgifter	12	2
Medlems- och föreningsavgifter	6 450	6 400
Konsultarvoden	14 262	0
	<hr/> 27 201	<hr/> 13 069

**Not 8 Personalkostnader**

***Löner, andra ersättningar och sociala kostnader***

Styrelsearvode	88 801	80 696
Övriga ersättningar till förtroendevalda	40 899	40 884
Övriga kostnadsersättningar	2 688	1 560
Föreningsvald revisor	4 000	5 240
Utbildning, förtroendevalda	500	0
Summa	<hr/> 136 888	<hr/> 128 380
Sociala kostnader	32 349	26 274
Återbetalning särskild löneskatt	0	- 41 389
	<hr/> 169 237	<hr/> 113 265

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	145 875	145 584
Avskrivning om- och tillbyggnader	569 086	556 326
Standardförbättringar	82 843	0
	<hr/> 797 804	<hr/> 701 910

**Not 10 Ränteintäkter**

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	636	769
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	15 529	8 451
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	203	192
Övriga ränteintäkter	104 469	116 000
	<hr/> 120 837	<hr/> 125 412

2011-06-30 2010-06-30

**Not 11 Räntekostnader**

Räntekostnader, fastighetslån

759 924	758 101
<hr/> 759 924	<hr/> 758 101

**Not 12 Inkomstskatt**

Inkomstskatt

avser återbetalning tidigare betald inkomstskatt.

- 415 599	32 981
<hr/> - 415 599	<hr/> 32 981

**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
<hr/> 35 900 799	<hr/> 35 900 799

Årets anskaffningar

Standardförbättringar

2 920 798	0
<hr/> 2 920 798	<hr/> 0

**Summa anskaffningsvärden**

<hr/> <b>38 821 596</b>	<hr/> <b>35 900 799</b>
-------------------------	-------------------------

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början

Byggnader

-5 149 572	-5 003 988
------------	------------

Standardförbättringar

-7 426 281	-6 869 955
<hr/> -12 575 852	<hr/> -11 873 942

Årets avskrivning byggnader

- 145 875	- 145 584
-----------	-----------

Årets avskrivning standardförbättringar

- 651 929	- 556 326
-----------	-----------

**Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan**

<hr/> <b>-13 373 656</b>	<hr/> <b>-12 575 852</b>
--------------------------	--------------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

<hr/> <b>25 447 940</b>	<hr/> <b>23 324 946</b>
-------------------------	-------------------------

Varav

Byggnader

1 177 553	1 323 428
-----------	-----------

Mark

350 000	350 000
---------	---------

Standardförbättringar

23 920 387	21 651 518
------------	------------

**Taxeringsvärden**

bostäder

69 000 000	69 000 000
------------	------------

lokaler

2 642 000	2 642 000
-----------	-----------

Totalt taxeringsvärde

<hr/> 71 642 000	<hr/> 71 642 000
------------------	------------------

varav byggnader

<hr/> 52 561 000	<hr/> 52 561 000
------------------	------------------

**Not 14 Pågående byggnation och förskott**

Vid årets början

109 740	0
---------	---

Omklassificering till standardförbättring

- 109 740	109 740
-----------	---------

Restvärde vid årets slut

<hr/> 0	<hr/> 109 740
---------	---------------

2011-06-30 2010-06-30

**Not 15 Långfristiga värdepappersinnehav**

2000 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen 1 000 000 1 000 000

**Not 16 Övriga fordringar**

Skattekonto 10 049 5 580

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald renhållning	20 020	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	25 175	23 520
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	4 929	0
Övriga förutbetalda driftskostnader	0	4 937
Övriga förutbetalda kostnader	66 750	0
Upplupna ränteintäkter	4 361	936
Upplupna räntebidrag	0	4 278
Förutbetald fastighetsförsäkring	48 688	47 244
	<u>169 923</u>	<u>80 915</u>

**Not 18 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

Likviditetsplacering via Riksbyggen 700 000 1 300 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	700 000	2,50	2011-07-15

**Not 19 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>632 267</b>	<b>4 313 831</b>	<b>817 890</b>
Disposition enl årsstämmobeslut		300 000	- 300 000
Förändring av underhållsfond			6 062
Avsättning till underhållsfond		603 000	
Uttag ur underhållsfond		- 609 062	
Årets resultat			312 736
<b>Vid årets slut</b>	<b>632 267</b>	<b>4 607 769</b>	<b>836 688</b>

**Not 20 Fastighetslån**

Fastighetslån	21 839 441	19 617 941
Avgår nästa års amortering	- 598 000	- 598 000
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>21 241 441</b>	<b>19 019 941</b>

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,67%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	2,05	2011-09-30		2 820 000		2 820 000
STADSHYPOTEK	3,10	2011-08-24	4 625 008			4 625 008
STADSHYPOTEK	3,39	2012-04-30	4 500 000			4 500 000
STADSHYPOTEK	4,80	2012-04-30	2 404 948			2 404 948
STADSHYPOTEK	4,99	2018-01-30	4 500 000			4 500 000
STADSHYPOTEK	5,68	2012-06-01	3 587 985		598 500	2 989 485
			<u>19 617 941</u>	<u>2 820 000</u>	<u>598 500</u>	<u>21 839 441</u>

2011-06-30 2010-06-30

**Not 21 Övriga skulder, kortfristiga**

Övriga skulder till kunder	- 336	0
Skuld sociala avgifter och skatter	2 301	0
Avgiftsskuld	1 572	10 621
Avräkning HUS	1 997	0
	<hr/>	<hr/>
	5 534	10 621

**Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna löner och sociala avgifter	2 756	0
Upplupna räntekostnader	100 145	83 066
Upplupna elkostnader	38 944	12 169
Upplupna värmekostnader	38 968	36 102
Upplupna kostnader för renhållning	2 648	0
Upplupna revisionsarvoden	12 000	12 500
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 755	51 149
Förutbetalda hyror och avgifter	472 624	408 639
	<hr/>	<hr/>
	672 840	603 625

Norrköping 2011-10-04

---

Göran Andersson

---

Boban Ivanovic

---

Anna Salinder

---

Tord Rydell

---

Claes-Göran Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats den

---

KPMG AB  
Kerstin Holmqvist  
Auktoriserad revisor

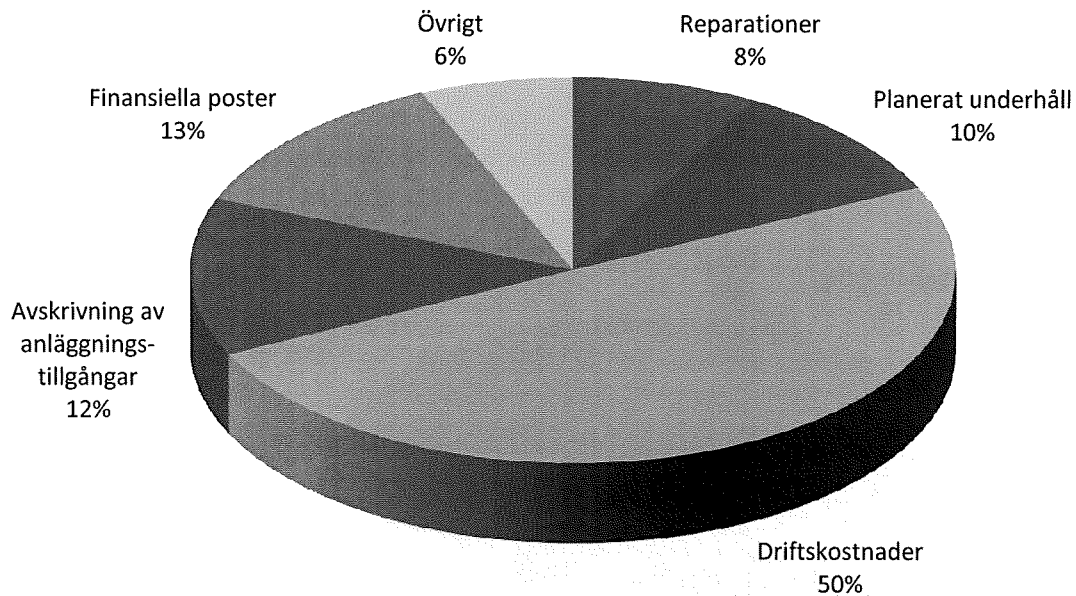
---

Yvonne Johansson

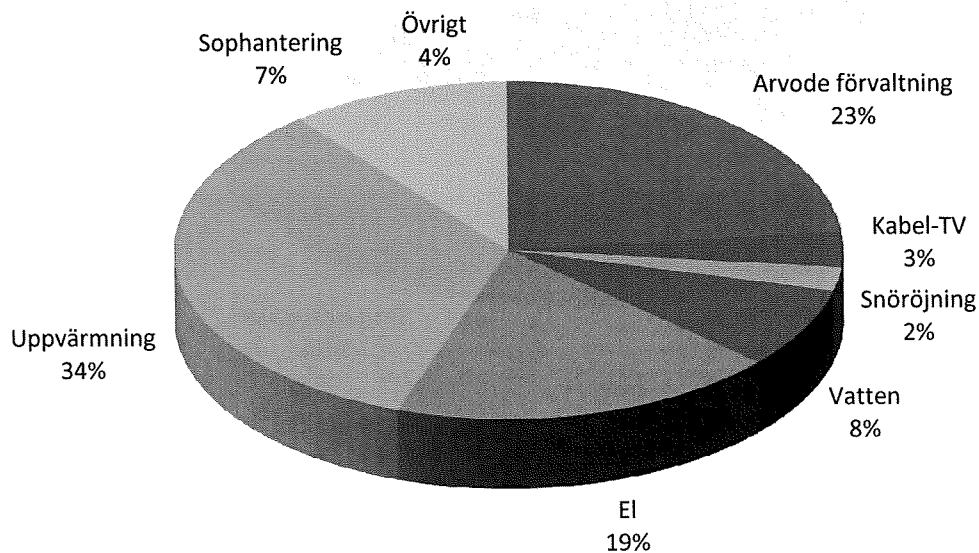


## Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2011	2010
Reparationer	470 792	306 752
Planerat underhåll	609 062	0
Fastighetsavgift/skatt	193 076	189 876
Driftskostnader	3 005 117	2 813 413
Övriga kostnader	27 201	13 069
Personalkostnader	169 237	113 265
Avskrivning av anläggningstillgångar	797 804	701 910
Finansiella poster	759 924	758 101
Inkomstskatt	- 415 599	32 981
<b>Summa kostnader</b>	<b>5 616 614</b>	<b>4 929 366</b>



Driftskostnadsfördelning	2011	2010
Fastighetsförsäkring	95 933	93 671
Arvode förvaltning	681 250	656 665
Kabel-TV	98 639	94 080
IT-kostnader	5 923	5 926
Juridiska kostnader	- 1 875	640
Revisionsarvode, externt	11 875	11 875
Övriga förvaltningskostnader	33 717	44 702
Fastighetsskötsel	36 550	29 122
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 22 200	- 23 200
Sotning	1 138	0
Obligatoriska besiktningar	25 291	17 296
Bevakningskostnader	3 477	2 318
Övriga utgifter, köpta tjänster	4 750	37 940
Snöröjning	64 496	243 439
Förbrukningsmateriel	20 102	33 067
Vatten	223 652	213 862
El	545 116	211 305
Uppvärmning	985 537	996 356
Soppantering	191 746	144 350
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>3 005 117</b>	<b>2 813 413</b>



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2011

2010

BOA (kvm):

8157	8048
Kr / kvm	Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	12	12
Arvode förvaltning	84	82
Kabel-TV	12	12
IT-kostnader	1	1
Revisionsarvode, externt	1	1
Övriga förvaltningskostnader	4	6
Fastighetsskötsel	4	4
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-3	-3
Obligatoriska besiktningar	3	2
Övriga utgifter, köpta tjänster	1	5
Snöröjning	8	30
Förbrukningsmateriel	2	4
Vatten	27	27
El	67	26
Uppvärmning	121	124
Sophantering	24	18
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>368</b>	<b>350</b>

