

---

# Årsredovisning

RBF NORRKÖPINGSBUS 7  
1/7 2012 - 30/6 2013  
Org nr 725000-3725

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



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8-14
Nyckeltal och diagram	Bilaga

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF  
NORRKÖPINGSHUS 7 får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2012-07-01 - 2013-06-30.

## Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
Göran Andersson	Ordförande	Stämman	2013
Boban Ivanovic	Vice ordförande	Stämman	2014
Anna Salinder	Sekreterare	Stämman	2013
Roland Andersson	Ledamot	Stämman	2014
Rolf Björk	Ledamot	Stämman	2014
Thomas Narveby	Ledamot	Stämman	2013
Veronika Björling (tom. 130530)	Ledamot	Riksbyggen	
Dan Håkansson (fr.o.m. 130601)	Ledamot	Riksbyggen	
<b>Styrelsesuppleanter</b>			
Ramona Johansson*	Suppleant	Stämman	2013
Mats Möller*	Suppleant	Stämman	2014
Katarina Onmalm	Suppleant	Riksbyggen	

\* Avgång 2013-02-14

I tur att avgå är ledamöterna Göran Andersson, Anna Salinder och Thomas Narveby. Avgående suppleant är Ramona Johansson samt fyllnadsval efter Mats Möller.

### Ordinarie revisorer

Yvonne Johansson	Föreningsvald revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

### Revisorssuppleanter

Anders Johansson	Föreningsvald revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

### Valberedning

Ulla Rolander (sammankallande)	Stämman
Hamid Gharakhani	Stämman

## Firmateckning

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

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Djäkneberget i Norrköpings kommun. På fastigheten finns byggnader med 129 lägenheter samt 26 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastighetens adress är Knäppingsborgsgatan 38, Skepparegatan 29 och 31 och Styrmansgatan 28, 30 och 32 i Norrköping.

### Lägenhetsfördelning:

Enkelrum	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
3	26	55	28	12	5

### Dessutom tillkommer:

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

Total bostadsarea:

8 157 kvm

Årets taxeringsvärde	72 349 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	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 235 tkr och planerat underhåll för 144 tkr. Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 3 175 tkr för de närmaste 3 åren. Rekommenderad avsättning till underhållsfonden enligt föreningens underhållsplan är 631 tkr. Dock har avsättningen till underhållsfonden för verksamhetsåret gjorts enligt budget 2012/2013 med 603 tkr, vilket understiger den rekommenderade avsättningen med 28 tkr.

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll.

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning	2012/2013	Enligt budget 2012/2013.
Tvättstugeutrustning	2012/2013	Föreningen har köpt in två nya avfuktare.
Obligatorisk Ventilationskontroll	2012/2013	

### Miljö

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 13 november 2012. Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

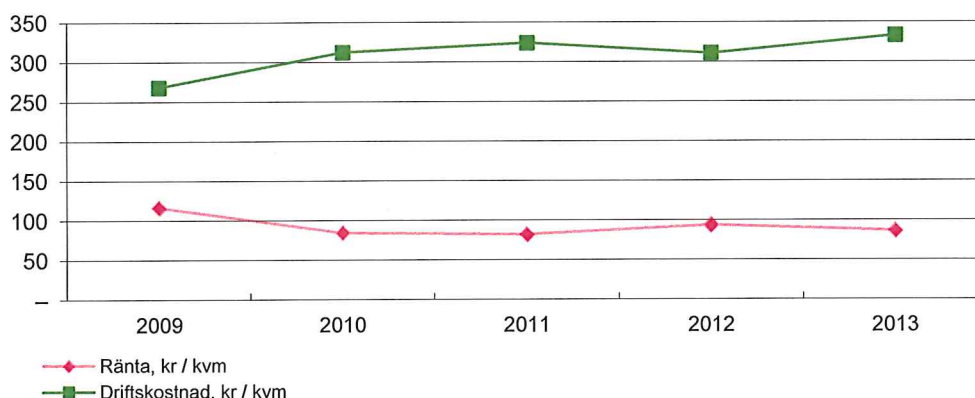
Antal medlemmar: 166

### Ekonomi

Årets resultat efter fondavsättning jämfört med budget 2012/2013 blev 53 tkr bättre. Orsaken till detta är bl.a att lägre reparationskostnader samt att räntetäkterna blev högre och räntekostnaderna lägre än budgeterat.

Årets resultat efter fondavsättningen jämfört med föregående år blev ca 100 tkr sämre, det pga. högre driftskostnader samt personalkostnader. Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre kostnader för snö- och halkbekämpning, vatten och uppvärmning. Räntekostnaderna har minskat jämfört med föregående år, p.g.a. att den rörliga räntan har varit lägre i genomsnitt i år. Föreningen har en del av totala låneskulden som ligger med rörlig ränta.

### Kostnadsutveckling, räntor/drifstkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	5 810	5 836	5 797	5 110	5 135
Årets resultat	512	717	313	337	- 151
Balansomslutning	28 908	28 826	28 957	26 436	27 042
Likviditet %	287%	218%	153%	121%	98%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	600	596	596	569	582
Drifstkostnad, kr / kvm	333	311	324	312	268
Ränta, kr / kvm	86	93	82	84	116
Underhållsfond, kr / kvm	639	589	464	478	402
Lån, kr / kvm	2 248	2 283	2 352	2 175	2 263

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Drifstkostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

#### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2012 då avgifterna höjdes med 2,23%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 600 kr/kvm/år.

#### Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 1 som upplåts med hyresrätt).

#### Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Otis AB	Hissar
Com Hem AB	Kabeltv

K

## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	689 181
Årets resultat före fondförändring	511 982
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-603 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	143 795
Summa överskott	<u>741 958</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	741 958
----------------------------	---------

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

W

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-07-01 2013-06-30	2011-07-01 2012-06-30
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	5 379 724	5 335 645
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 18 197	- 22 475
Bränsleavgifter		6 880	7 728
El avgifter		282 350	390 817
Övriga förvaltningsintäkter	3	159 721	124 700
		<u>5 810 478</u>	<u>5 836 415</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	- 235 387	- 317 564
Planerat underhåll	5	- 143 795	- 38 238
Fastighetsavgift/skatt		- 179 580	- 201 140
Driftkostnader	6	-3 090 258	-2 883 436
Övriga kostnader	7	- 15 719	- 23 093
Personalkostnader	8	- 143 870	- 109 890
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 825 264	- 811 302
		<u>-4 633 872</u>	<u>-4 384 662</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 176 606</b>	<b>1 451 752</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande poster	10	135 695	133 079
Räntekostnader och liknande poster		- 800 319	- 867 576
		<u>- 664 624</u>	<u>- 734 497</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>511 982</b>	<b>717 255</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>511 982</b>	<b>717 255</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		- 603 000	- 603 000
Ianspråktagande av underhållsfond		143 795	38 238
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>52 777</b>	<b>152 493</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11	23 811 374	24 636 638
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	1 000 000	1 000 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>24 811 374</b>	<b>25 636 638</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		1 636	38
Kundfordringar		180	118 902
Skattefordringar		9 233	0
Övriga fordringar		26 621	26 449
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	162 678	76 731
		<u>200 348</u>	<u>222 120</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	14	3 000 000	1 000 000
<b>Kassa och bank</b>			
Avräkning med Swedbank		896 148	1 967 447
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 096 495</b>	<b>3 189 567</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>28 907 869</b>	<b>28 826 205</b>



Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	15		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		632 267	632 267
Underhållsfond		5 931 736	5 472 531
		<u>6 564 003</u>	<u>6 104 798</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		689 181	536 688
Årets resultat		511 982	717 255
Avsättning till underhållsfond		- 603 000	- 603 000
Ianspråktagande av underhållsfond		143 795	38 238
		<u>741 958</u>	<u>689 181</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 305 961</b>	<b>6 793 979</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	16	20 172 762	20 572 141
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, kortfristiga	16	700 000	622 548
Leverantörsskulder		131 173	126 518
Skatteskulder		0	26 572
Medlemmarnas reparationsfonder		12 817	12 817
Övriga kortfristiga skulder		7 784	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	577 373	671 630
		<u>1 429 146</u>	<u>1 460 085</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>21 601 908</b>	<b>22 032 226</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>28 907 869</b>	<b>28 826 205</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		24 794 000	24 794 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

# Noter med redovisningsprinciper och

## 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. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

## Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

## 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.

## Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

## 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.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv	60	2019
Standardförbättringar:			
Stambyte	Progressiv	40	2045
Ombyggnad, fönster mm	Progressiv	30	2022
Tak	Rak	50	2061
Solfångare	Rak	30	2040
Investering i gemensam el	Rak	15	2025

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-06-30 2012-06-30

### Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	4 892 293	4 853 344
Hyror, bostäder	11 568	11 568
Hyror, lokaler	289 747	281 463
Hyror, garage	63 366	63 366
Hyror, p-platser	122 750	123 000
Hyror, övriga	0	2 904
	<u>5 379 724</u>	<u>5 335 645</u>

### Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 18 139	- 22 167
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 58	- 308
	<u>- 18 197</u>	<u>- 22 475</u>

### Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Kabel-tv-avgifter	115 200	116 100
Individuell mätning el, administrationsavgift	40 710	0
Inkassointäkter	3 811	2 240
Övriga rörelseintäkter	0	6 360
	<u>159 721</u>	<u>124 700</u>

### Not 4 Reparationer

Material markytor	1 531	0
Bostäder	34 368	944
Lokaler	2 366	0
Tvättstugor	25 268	43 196
Gemensamma utrymmen	15 136	2 778
Installationer	0	4 830
Vatten/Avlopp	16 455	10 604
Värme	13 275	58 475
Ventilation	14 433	16 736
Elinstallationer	14 233	42 322
Hissar	41 463	18 650
Övriga installationer	2 129	19 248
Huskropp	8 932	83 767

2013-06-30 2012-06-30

**Forts not 4**

Gårdar och grönanläggningar	45 797	0
Vandalisering	0	7 216
Självrisk	0	8 800
	<u>235 387</u>	<u>317 564</u>

**Not 5 Planerat underhåll**

Målning	19 731	0
Tvättstugeutrustning (avfuktare)	83 326	38 238
Ventilation (OVK)	40 738	0
	<u>143 795</u>	<u>38 238</u>

**Not 6 Driftkostnader**

Fastighetsförsäkring	102 536	99 323
Arvode förvaltning	731 121	710 600
Kabel-TV	104 100	101 642
IT-kostnader	988	10 854
Juridiska kostnader	4 269	3 440
Revisionsarvode, externt	14 347	14 625
Möteskostnader	5 845	6 200
Övriga förvaltningskostnader	14 872	18 262
Fastighetsskötsel	0	25 387
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 13 000	- 18 100
Obligatoriska besiktningar (hissar)	13 511	16 198
Bevakningskostnader	4 003	2 511
Övriga utgifter, köpta tjänster (entrémattor och räddningstjänsten)	23 784	2 438
Snöröjning	34 783	1 825
Statuskontroll	2 068	0
Förbrukningsmateriel	11 851	22 144
Vatten	241 133	214 751
El	536 562	552 838
Uppvärmning	1 077 344	905 132
Sophantering	180 143	193 365
	<u>3 090 258</u>	<u>2 883 436</u>

**Not 7 Övriga kostnader**

Telefon och porto	9 269	6 701
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	9 942
Medlems- och föreningsavgifter	6 450	6 450
	<u>15 719</u>	<u>23 093</u>

**Not 8 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Utfört arbete av förtroendevalda	28 007	0
Övriga kostnadsersättningar (telefonersättning)	300	0
Styrelsearvode	74 320	66 500
Övriga ersättningar till förtroendevalda	0	17 257
Valberedning & brandskyddsansvarig	3 080	0

2013-06-30 2012-06-30

**Forts not 8**

Föreningsvald revisor	4 000	4 040
Utbildning, förtroendevalda	0	300
Summa	109 707	88 097
Sociala kostnader	34 162	21 793
	143 870	109 890

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	146 459	146 167
Standardförbättringar	678 805	665 135
	825 264	811 302

**Not 10 Ränteintäkter och liknande poster**

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 118	1 356
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	52 395	31 205
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	0	306
Utdelning andelar	82 182	100 212
	135 695	133 079

**Not 11 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	6 473 000	6 473 000
Mark	350 000	350 000
Standardförbättringar	31 998 596	31 998 596
Summa anskaffningsvärden	38 821 596	38 821 596

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-5 441 614	-5 295 447
Standardförbättringar	-8 743 345	-8 078 210
	-14 184 958	-13 373 656

Årets avskrivning byggnader	- 146 459	- 146 167
Årets avskrivning standardförbättringar	- 678 805	- 665 135
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-15 010 222	-14 184 958

Restvärde enligt plan vid årets slut	23 811 374	24 636 638
--------------------------------------	------------	------------

Varav

Byggnader	884 927	1 031 386
Mark	350 000	350 000
Standardförbättringar	22 576 447	23 255 252

Taxeringsvärden

bostäder	70 000 000	69 000 000
lokaler	2 349 000	2 642 000
Totalt taxeringsvärde	72 349 000	71 642 000
varav byggnader	54 621 000	52 561 000

**Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav**

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

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	7 394	450
Förutbetalda försäkringspremier	51 901	50 635
Förutbetald kabel-tv-avgift	26 404	25 646
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	4 938	0
Upplupna intäkter medlemmars el	69 000	0
Övriga periodiserade kostnader hissar	3 041	0
	<u>162 678</u>	<u>76 731</u>

**Not 14 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	3 000 000	1 000 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	1 000 000	2,20	2013-07-11
90 dagar	2 000 000	2,20	2013-09-11

**Not 15 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	632 267	5 472 531	- 28 074	717 255
Disposition enl årsstämmobeslut			717 255	- 717 255
Avsättning till underhållsfond		603 000	- 603 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 143 795	143 795	
<u>Årets resultat</u>				<u>511 982</u>
Vid årets slut	632 267	5 931 736	229 976	511 982

2013-06-30 2012-06-30

**Not 16 Fastighetslån**

Fastighetslån	20 872 762	21 194 689
Avgår nästa års amortering	- 700 000	- 622 548
Skuld vid årets slut	20 172 762	20 572 141

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,80%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	3,03%	2013-09-01	2 404 948	18 036	2 386 912
STADSHYPOTEK	3,32%	2014-09-01	2 390 985	119 550	2 271 435
STADSHYPOTEK	3,43%	2015-09-01	2 820 000		2 820 000
STADSHYPOTEK	3,57%	2014-03-30	4 578 756	34 341	4 544 415
STADSHYPOTEK	3,76%	2015-09-01	4 500 000	37 500	4 462 500
STADSHYPOTEK	4,99%	2018-01-30	4 500 000	112 500	4 387 500
			<b>21 194 689</b>	<b>321 927</b>	<b>20 872 762</b>

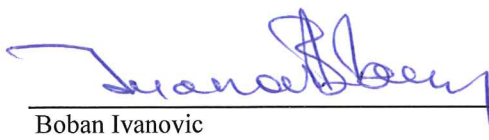
Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 700 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 3 500 000 kr.


**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

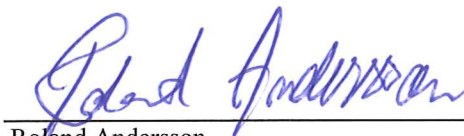
Upplupna löner och sociala avgifter	5 124	780
Upplupna räntekostnader	87 618	123 071
Upplupna elkostnader	22 127	40 539
Upplupna värmekostnader	8 364	45 067
Upplupna kostnader för renhållning	2 561	7 316
Upplupna revisionsarvoden	10 500	13 500
Upplupna styrelsearvoden	17 080	2 480
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	22 612	15 927
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	401 387	422 950
	577 373	671 630

Norrköping 2013-09-18

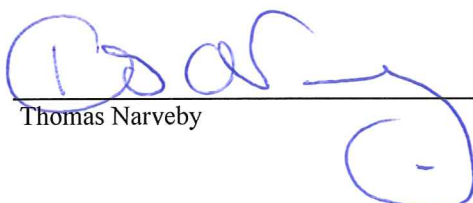
  
Göran Andersson

  
Boban Ivanovic

  
Anna Salinder

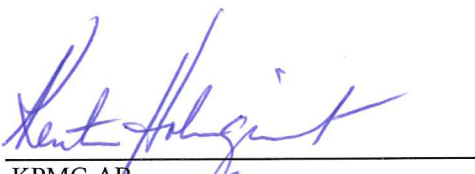
  
Roland Andersson

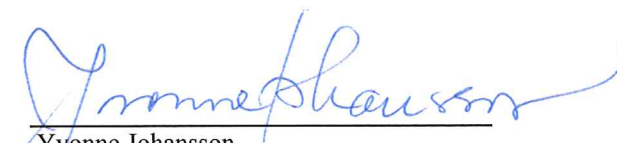
  
Rolf Björk

  
Thomas Narveby

  
Dan Håkansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 september 2013

  
KPMG AB  
Kerstin Holmqvist  
Auktoriserad revisor

  
Yvonne Johansson  
Föreningsvald revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 7, org. nr 725000-3725

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 7 för räkenskapsåret 2012-07-01–2013-06-30.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Riksbyggens Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 7s finansiella ställning per den 30 juni 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 7 för räkenskapsåret 2012-07-01–2013-06-30.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

#### Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrköping den 19 september 2013

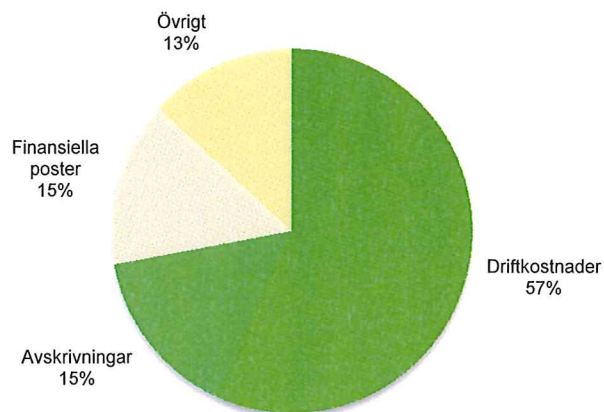
KPMG AB

  
Kerstin Holmqvist  
Auktoriserad revisor

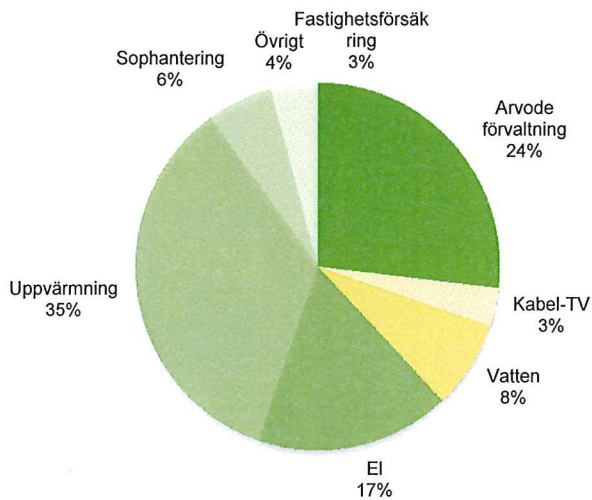
  
Yvonne Johansson

# Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	235 387	317 564
Planerat underhåll	143 795	38 238
Fastighetsavgift/skatt	179 580	201 140
Driftkostnader	3 090 258	2 883 436
Övriga kostnader	15 719	23 093
Personalkostnader	143 870	109 890
Avskrivning av anläggningstillgångar	825 264	811 302
Finansiella poster	800 319	867 576
<b>Summa kostnader</b>	<b>5 434 191</b>	<b>5 252 238</b>



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Fastighetsförsäkring	102 536	99 323
Arvode förvaltning	731 121	710 600
Kabel-TV	104 100	101 642
IT-kostnader	988	10 854
Juridiska kostnader	4 269	3 440
Revisionsarvode, externt	14 347	14 625
Möteskostnader	5 845	6 200
Övriga förvaltningskostnader	14 872	18 262
Fastighetsskötsel	0	25 387
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 13 000	- 18 100
Obligatoriska besiktningar (hissar)	13 511	16 198
Bevakningskostnader	4 003	2 511
Övriga utgifter, köpta tjänster	23 784	2 438
Snöröjning	34 783	1 825
Statuskontroll	2 068	0
Förbrukningsmateriel	11 851	22 144
Vatten	241 133	214 751
El	536 562	552 838
Uppvärmning	1 077 344	905 132
Sophantering	180 143	193 365
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>3 090 258</b>	<b>2 883 436</b>



## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2013

2012

BOA (kvm):

8157

8157

Kr / kvm

Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	13	12
Arvode förvaltning	90	87
Kabel-TV	13	12
IT-kostnader	0	1
Juridiska kostnader	1	0
Revisionsarvode, externt	2	2
Möteskostnader	1	1
Övriga förvaltningskostnader	2	2
Fastighetsskötsel	0	3
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2	-2
Obligatoriska besiktningar (hissar)	2	2
Övriga utgifter, köpta tjänster	3	0
Snöröjning	4	0
Förbrukningsmateriel	1	3
Vatten	30	26
El	66	68
Uppvärmning	132	111
Sophantering	22	24
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>379</b>	<b>354</b>