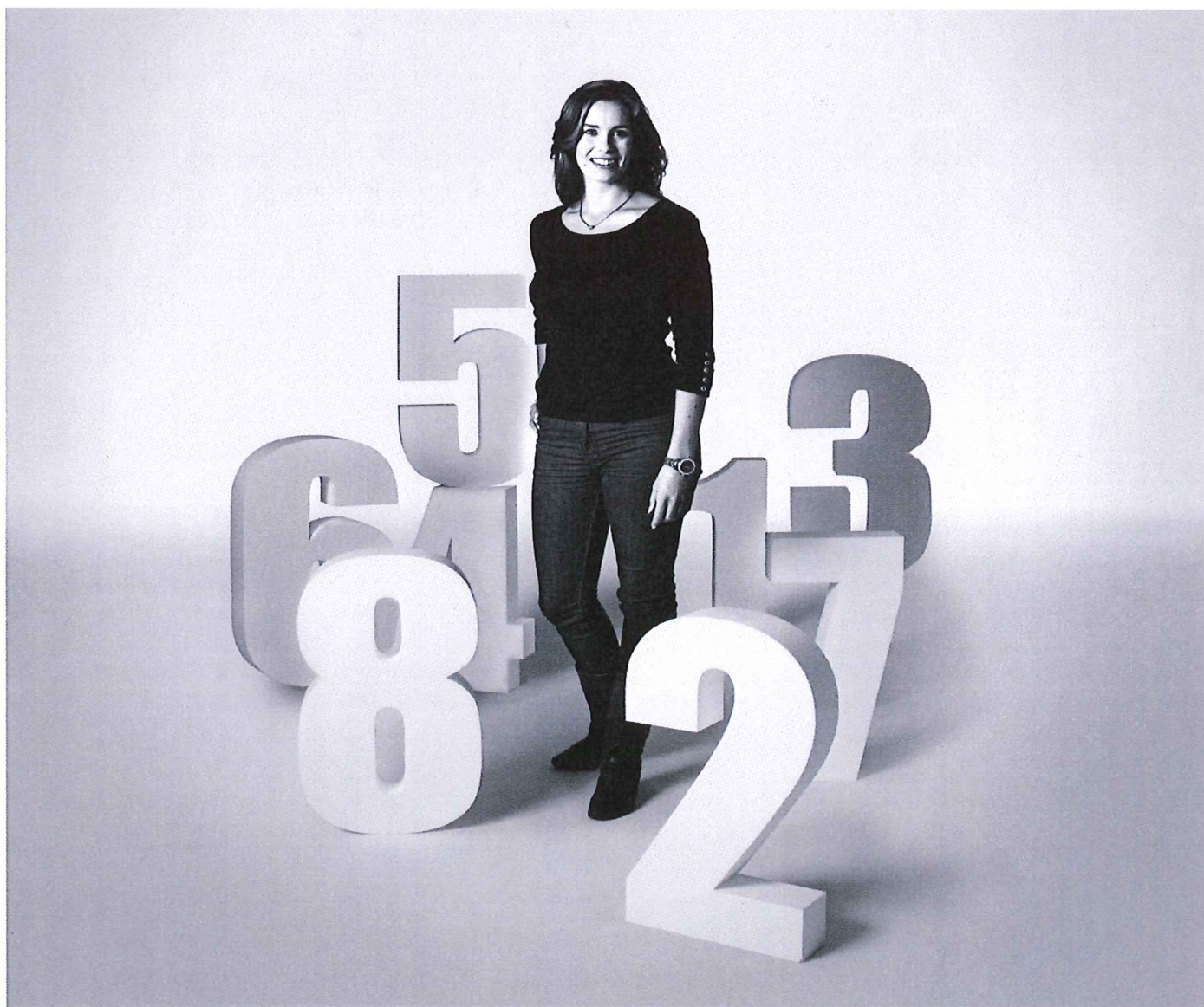

Årsredovisning

RB BRF NORRKÖPINGSHUS 7
1/7 2013 - 30/6 2014
Org nr 725000-3725

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



Innehållsförteckning

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

4

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF NORRKÖPINGSHUS 7 får
härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2013-07-01 - 2014-06-30

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

			Vald t.o.m. årsstämman
Ordinarie ledamöter			
Göran Andersson	Ordförande	Stämman	2015
Boban Ivanovic	Vice ordförande	Stämman	2014
Anna Salinder	Sekreterare	Stämman	2015
Roland Andersson	Ledamot	Stämman	2014
Rolf Björk	Ledamot	Stämman	2014
Thomas Narveby	Ledamot	Stämman	2015
Emma Larsson	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Joakim Holmek	Suppleant	Stämman	2014
Lars Johansson	Suppleant	Stämman	2015
Björn Bengtsson	Suppleant	Riksbyggen	

I tur att avgå är ledamöterna Boban Ivanovic, Roland Andersson och Rolf Björk samt suppleanten Joakim Holmek.

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 samt 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 m²

Årets taxeringsvärde 72 349 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 72 349 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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 187 tkr. Kostnaden specificeras i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 3 390 tkr för de närmaste 3 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 130 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 631 tkr, vilket följer den rekommenderade avsättningen enligt föreningens underhållsplan.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning	2012/2013	
Tvättstugeutrustning	2012/2013	Två nya avfuktare.
Obligatorisk Ventilationskontroll (OVK)	2012/2013	

Miljö

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Bostadsrättsföreningen har tillämpat progressiv avskrivning av föreningens byggnader. Progressiv avskrivning har sedan lång tid varit vanligt förekommande i bostadsrättsföreningar. Bokföringsnämnden (BFN) beslutade den 28 april 2014 om ändring i K2-regelverket Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Ändringen innebär att det förtydligas att progressiva avskrivningar av byggnader inte längre är en tillämplig avskrivningsmetod enligt K2. Föreningen kommer att anpassa sig till dessa regler när K2-regelverk börjar tillämpas 2014/2015 och således övergå från progressiv avskrivningsmetod till linjär avskrivningsmetod. Den ökade kostnaden ryms inom den budget som är fastställd för det kommande året.

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 12 november 2013 samt en extra stämma den 28 mars 2014. Extrastämman beslutade om att ändra insatser och nya andelstal för lgh 9 och 12, Styrmansgatan 28. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

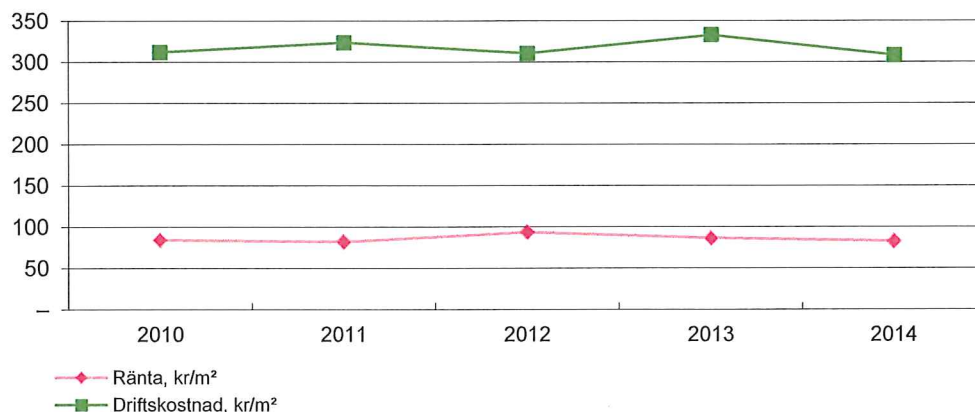
Antal medlemmar: 165

Ekonomi

Årets resultat efter fondavsättning jämfört med budget blev ca 338 tkr bättre. Anledningen till detta är bl.a att föreningen har haft lägre reparations- och driftskostnader än budgeterat. När det gäller driftskostnaderna är det främst el och värme som är lägre än beräknat. Även andra kostnader har blev lägre än beräknat och där kan nämnas personalkostnader samt räntekostnader fastighetslån.

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Brf Norrköpingshus nr 7 stadgar, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Kostnadsutveckling, räntor/drifstkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	5 834	5 810	5 836	5 797	5 110
Årets resultat	997	512	717	313	337
Balansomslutning	29 230	28 908	28 826	28 957	26 436
Soliditet	28%	25%	24%	21%	22%
Likviditet	362%	287%	218%	153%	121%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	600	600	596	596	569
Drifstkostnad, kr/m²	308	333	311	324	312
Ränta, kr/m²	82	86	93	82	84
Underhållsfond, kr/m²	707	639	589	464	478
Lån, kr/m²	2 173	2 248	2 283	2 352	2 175

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Drifstkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lånkr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 12 juli 2012 då avgifterna höjdes med 2,23%.

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

Årsavgifterna 2014 uppgår i genomsnitt till 600 kr/m²/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st).

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

Avtal

Föreningen har följande avtal:

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

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	741 958
Årets resultat före fondförändring	996 985
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-631 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>0</u>
Summa överskott	1 107 943

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 107 943
----------------------------	-----------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-07-01 2014-06-30	2012-07-01 2013-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 380 113	5 379 724
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 16 317	- 18 197
Bränsleavgifter		6 382	6 880
El avgifter		305 800	282 350
Övriga förvaltningsintäkter	3	157 960	159 721
		<u>5 833 938</u>	<u>5 810 478</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 187 319	- 235 387
Planerat underhåll	5	-	- 143 795
Fastighetsavgift/skatt		- 180 483	- 179 580
Driftkostnader	6	-2 861 521	-3 090 258
Övriga kostnader	7	- 18 554	- 15 719
Personalkostnader	8	- 141 439	- 143 870
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 840 302	- 825 264
		<u>-4 229 619</u>	<u>-4 633 872</u>
Rörelseresultat		1 604 319	1 176 606
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	10	157 836	135 695
Räntekostnader och liknande poster		- 765 171	- 800 319
		<u>- 607 335</u>	<u>- 664 624</u>
Årets resultat		996 985	511 982
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 631 000	- 603 000
Ianspråktagande av underhållsfond		-	143 795
Resultat efter fondförändring		365 985	52 777

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	22 971 072	23 811 374
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	1 000 000	1 000 000
Summa anläggningstillgångar		23 971 072	24 811 374
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 288	1 636
Kundfordringar		221	180
Skattefordringar		–	9 233
Övriga fordringar	13	70 723	26 621
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	89 364	162 678
		161 596	200 348
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	4 050 000	3 000 000
Kassa och bank			
Avräkning med Swedbank		1 047 428	896 148
Summa omsättningstillgångar		5 259 024	4 096 495
SUMMA TILLGÅNGAR		29 230 096	28 907 869

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Insatser		632 267	632 267
Underhållsfond		6 562 736	5 931 736
		<u>7 195 003</u>	<u>6 564 003</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		741 958	689 181
Årets resultat		996 985	511 982
Avsättning till underhållsfond		- 631 000	- 603 000
Ianspråktagande av underhållsfond		–	143 795
		<u>1 107 943</u>	<u>741 958</u>
Summa eget kapital		8 302 946	7 305 961
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	19 472 762	20 172 762
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	17	700 000	700 000
Leverantörsskulder		131 550	131 173
Skatteskulder		12 067	–
Medlemmarnas reparationsfonder		10 307	12 817
Övriga kortfristiga skulder		11 023	7 784
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	589 441	577 373
		<u>1 454 388</u>	<u>1 429 146</u>
Summa skulder		20 927 150	21 601 908
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 230 096	28 907 869
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		24 794 000	24 794 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

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. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är 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 22 procent.

Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 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
<i>Standardförbättringar</i>			
Stambyte	Progressiv	40	2045
Ombyggnad, fönster mm	Progressiv	30	2022
Tak	Linjär	50	2061
Solfångare	Linjär	30	2040
Investering i gemensam el	Linjär	15	2025

Från och med nästa verksamhetsår kommer samtliga avskrivningsplaner att vara linjära.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-06-30 2013-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	4 892 271	4 892 293
Hyror, bostäder	11 720	11 568
Hyror, lokaler	289 756	289 747
Hyror, garage	63 366	63 366
Hyror, p-platser	123 000	122 750
	<u>5 380 113</u>	<u>5 379 724</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 16 317	- 18 139
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-	- 58
	<u>- 16 317</u>	<u>- 18 197</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Kabel-tv-avgifter	115 200	115 200
Individuell mätning el, administrationsavgift	40 440	40 710
Inkassointäkter	2 320	3 811
	<u>157 960</u>	<u>159 721</u>

Not 4 Reparationer

Material markytor	-	1 531
Bostäder	-	34 368
Lokaler	-	2 366
Tvättstugor	25 801	25 268
Gemensamma utrymmen	21 995	15 136
Vatten/Avlopp	18 394	16 455
Värme	-	13 275
Ventilation	15 999	14 433
Elinstallationer	20 584	14 233
Hissar	38 047	41 463
Låssystem	24 076	2 129
Huskropp	18 615	8 932
Gårdar och grönanläggningar	3 808	45 797
	<u>187 319</u>	<u>235 387</u>

Not 5 Planerat underhåll

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

Not 6 Driftkostnader

Försäkringspremier	103 801	102 536
Förvaltningsarvode	746 218	731 121
Kabel-TV	106 599	104 100
IT-kostnader	908	988
Juridiska kostnader	3 150	4 269
Arvode, yrkesrevisor	10 500	14 347
Möteskostnader	6 097	5 845
Övriga förvaltningskostnader	14 729	14 872
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 10 300	- 13 000
Systematiskt brandskyddsarbete	206	–
Obligatoriska besiktningar (hissar)	16 128	13 511
Bevakningskostnader	2 801	4 003
Övriga utgifter, köpta tjänster (entrémattor)	20 034	23 784
Snö- och halkbekämpning	21 084	34 783
Statuskontroll	–	2 068
Förbrukningsmateriel	16 576	11 851
Vatten	253 070	241 133
El	490 038	536 562
Uppvärmning	884 895	1 077 344
Sophantering och återvinning	174 989	180 143
	<u>2 861 521</u>	<u>3 090 258</u>

Not 7 Övriga kostnader

Telefon och porto	8 879	9 269
Medlems- och föreningsavgifter (Intresseföreningen)	9 675	6 450
	<u>18 554</u>	<u>15 719</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Utfört arbete av förtroendevalda	22 579	28 007
Uttagsskatt för arbete av förtroendevalda (Fora)	1 125	–
Övriga kostnadsersättningar (telefonersättning)	100	300
Styrelsearvode	83 540	74 320
Valberedning	3 000	3 080
Brandskyddsansvarig	1 280	–
Föreningsvald revisor	4 120	4 000
Summa	<u>115 744</u>	<u>109 707</u>
Sociala kostnader	25 695	34 162
	<u>141 439</u>	<u>143 870</u>

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	146 752	146 459
Standardförbättringar	693 550	678 805
	<u>840 302</u>	<u>825 264</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	813	1 118
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	64 770	52 395
Utdelning andelar (Intresseföreningen)	92 253	82 182
	<u>157 836</u>	<u>135 695</u>

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	<u>38 821 596</u>	<u>38 821 596</u>

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-5 588 073	-5 441 614
Standardförbättringar	-9 422 150	-8 743 345
	<u>-15 010 222</u>	<u>-14 184 958</u>

Årets avskrivning byggnader	- 146 752	- 146 459
Årets avskrivning standardförbättringar	- 693 550	- 678 805
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-15 850 524</u>	<u>-15 010 222</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut 22 971 072 23 811 374

Varav

Byggnader	738 175	884 927
Mark	350 000	350 000
Standardförbättringar	21 882 897	22 576 447

Taxeringsvärden

bostäder	70 000 000	70 000 000
lokaler	2 349 000	2 349 000
Totalt taxeringsvärde	<u>72 349 000</u>	<u>72 349 000</u>
<i>varav byggnader</i>	54 621 000	54 621 000

Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav

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

Not 13 Övriga fordringar

Skattekonto	1 956	26 621
Individuell mätning el	68 767	–
	<u>70 723</u>	<u>26 621</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	5 542	7 394
Förutbetalda försäkringspremier	51 900	51 901
Förutbetald kabel-tv-avgift	26 984	26 404
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	4 938	4 938
Övriga förutbetalda kostnader (individuell mätning el)	–	69 000

2014-06-30 2013-06-30

Forts not 14

Övriga periodiserade kostnader	—	3 041
	89 364	162 678

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	4 050 000	3 000 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	3 300 000	1,55	2014-09-11
180 dagar	750 000	1,60	2014-10-11

Not 16 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	632 267	5 931 736	229 976	511 982
Disposition enl årsstämmobeslut			511 982	- 511 982
Avsättning till underhållsfond		631 000	- 631 000	
Årets resultat				996 985
Vid årets slut	632 267	6 562 736	110 958	996 985

Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån	20 172 762	20 872 762
Avgår nästa års amortering	- 700 000	- 700 000
Skuld vid årets slut	19 472 762	20 172 762

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,73%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	3,24%	2016-09-01	2 386 912			2 386 912
STADSHYPOTEK	3,32%	2014-09-01	2 271 435			2 271 435
STADSHYPOTEK	3,43%	2015-09-01	2 820 000			2 820 000
STADSHYPOTEK	2,18%	2014-06-30	4 544 415			4 544 415
STADSHYPOTEK	3,76%	2015-09-01	4 462 500		250 000	4 212 500
STADSHYPOTEK	4,99%	2018-01-30	4 387 500		450 000	3 937 500
			20 872 762		700 000	20 172 762

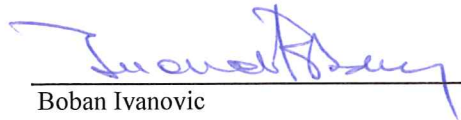
Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 700 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 800 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 16 672 762 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

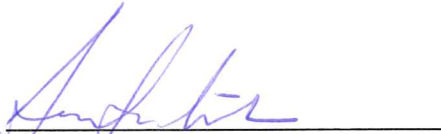
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	6 000	5 124
Upplupna räntekostnader	67 548	87 618
Upplupna elkostnader	30 354	22 127
Upplupna värmekostnader	12 127	8 364
Upplupna kostnader för renhållning	2 638	2 561
Upplupna revisionsarvoden	8 375	10 500
Upplupna styrelsearvoden	17 080	17 080
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 072	22 612
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	433 247	401 387
	589 441	577 373

Norrköping 2014-09-09

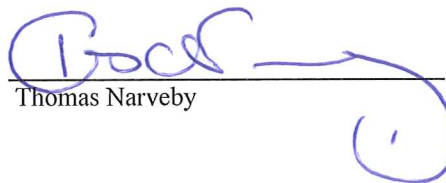

Göran Andersson


Boban Ivanovic


Anna Salinder

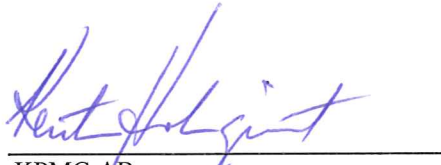

Roland Andersson

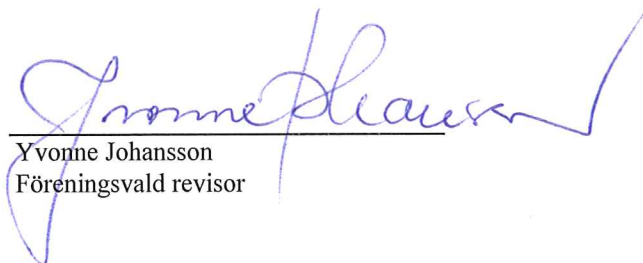

Rolf Björk


Thomas Narveby


Emma Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 19 september 2014


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 2013-07-01–2014-06-30.

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 revisionsbedömning. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsbedömning 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 2014 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 2013-07-01–2014-06-30.

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 revisionsbedömning 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 12 september 2014

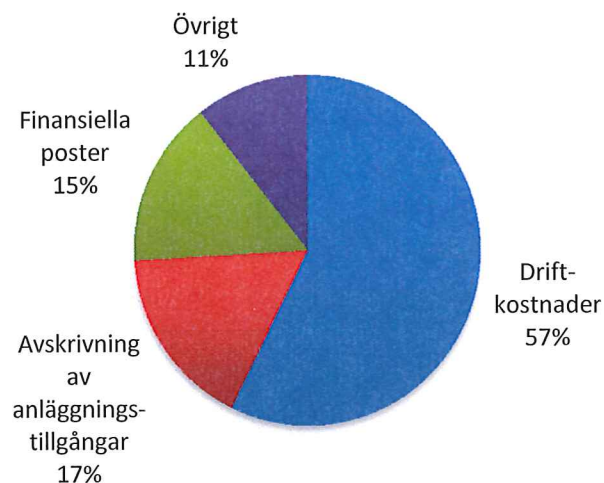
KPMG AB

Kerstin Holmqvist
Auktoriserad revisor

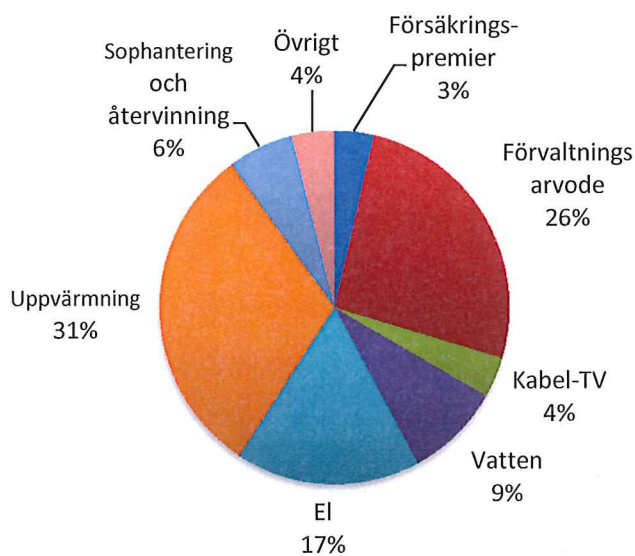
Yvonne Johansson

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2014	2013
Reparationer	187 319	235 387
Planerat underhåll	0	143 795
Fastighetsavgift/skatt	180 483	179 580
Driftkostnader	2 861 521	3 090 258
Övriga kostnader	18 554	15 719
Personalkostnader	141 439	143 870
Avskrivning av anläggningstillgångar	840 302	825 264
Finansiella poster	765 171	800 319
Summa kostnader	4 994 790	5 434 191



Driftskostnadsfördelning	2014	2013
Försäkringspremier	103 801	102 536
Förvaltningsarvode	746 218	731 121
Kabel-TV	106 599	104 100
IT-kostnader	908	988
Juridiska kostnader	3 150	4 269
Arvode, yrkesrevisor	10 500	14 347
Möteskostnader	6 097	5 845
Övriga förvaltningskostnader	14 729	14 872
Systematiskt brandskyddsarbete	206	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 10 300	- 13 000
Obligatoriska besiktningar (hissar)	16 128	13 511
Bevakningskostnader	2 801	4 003
Övriga utgifter, köpta tjänster (entrémattor)	20 034	23 784
Snö- och halkbekämpning	21 084	34 783
Statuskontroll	0	2 068
Förbrukningsmateriel	16 576	11 851
Vatten	253 070	241 133
El	490 038	536 562
Uppvärmning	884 895	1 077 344
Sophantering och återvinning	174 989	180 143
Summa driftkostnader	2 861 521	3 090 258



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2014

2013

BOA (kvm):

8157	8157
Kr / kvm	Kr / kvm

Försäkringspremier	13	13
Förvaltningsarvode	91	90
Kabel-TV	13	13
Juridiska kostnader	0	1
Arvode, yrkesrevisor	1	2
Möteskostnader	1	1
Övriga förvaltningskostnader	2	2
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-1	-2
Obligatoriska besiktningar (hissar)	2	2
Övriga utgifter, köpta tjänster (entrémattor)	2	3
Snö- och halkbekämpning	3	4
Förbrukningsmateriel	2	1
Vatten	31	30
El	60	66
Uppvärmning	108	132
Sophantering och återvinning	21	22
Summa driftkostnader	351	379