

---

# Årsredovisning

Riksbyggens Brf  
Norrköpingshus Nr 7  
1/7 2014 - 30/6 2015  
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

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Riksbyggens Brf  
Norrköpinghus Nr 7 får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2014-07-01 - 2015-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i hela  
kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. ( Kallas även äkta bostadsrättsförening)

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 m<sup>2</sup>

Total lokalarea: 1 129 m<sup>2</sup>

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.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 3,69 % av fastighetens totalyta.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 5,2% av föreningens totala intäkter.

Riksbyggens kontor i Norrköping har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norrköping.

Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom

intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster

från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

**Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:**

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Nordisk Hiss AB	Hissar
Com Hem AB	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2014-10-29 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

**Styrelse**

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppgift</b>	<b>Utsedd av</b>	<b>Vald t.o.m. årsstämman</b>
Rolf Björk	Ordförande	Stämman	2016
Boban Ivanovic	Vice ordförande	Stämman	2016
Anna Salinder	Sekreterare	Stämman	2015
Thomas Narveby	Ledamot	Stämman	2015
Jonny Blix	Ledamot	Riksbyggen	
<b>Styrelsesuppleanter</b>			
Josefin Kjellander		Stämman	2015
Lily Grey		Stämman	2016
Sanna Collin		Riksbyggen	

**Revisorer och övriga funktionärer****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	Stämman
Hamid Gharakhani (sammankallande)	Stämman

**Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

**Föreningen ändrade årsavgiften** senast 1 juli 2012 då avgifterna höjdes med 2,23%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 600 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 146 tkr och planerat underhåll för 11 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Föreningens underhållsplan** uppdaterades senast i mars 2015 och visar på ett underhållsbehov på 2 571 tkr för de närmaste 3 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 631 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

<b>Tidigare utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Målning	2012/2013	
Tvättstugeutrustning	2012/2013	Två nya avfuktare
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2012/2013	

<b>Årets utförda underhåll</b>	<b>Belopp tkr</b>
Tvättstugeutrustning	11

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Tvättstugor	2015/2016	Enligt budget

Föreningen har upptäckt en skada på taket vilket kommer medföra en ökad kostnad för reparationer 2015/2016, styrelsen har antagit en offert för att reparera skadan på 325 tkr.

**Årets resultat** är något sämre än föregående år p.g.a högre kostnader för avskrivningar.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre reparationskostnader och lägre elkostnad.

Personalkostnaderna har ökat jämfört med föregående år, då den består av kostnader för fasta arvoden för både 2013/2014 samt 2014/2015.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 014 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 963 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med 1 januari 2014 gäller nytt regelverk för upprättande av årsredovisning, K-regelverken K2 och K3. Som framgår av redovisningsprinciper på sidan 8 har föreningen valt att tillämpa K2-regelverket. Den tidigare tillämpade progressiva avskrivningsprincipen är inte längre tillåten och föreningen tillämpar från 1 juli 2014 linjär avskrivningsprincip. I samband härmed har styrelsen gjort en översyn av befintliga nyttjandeperioden. Tidigare har nyttjandeperioden för stambyte schablonmässigt fastställts till 40 år och vår bedömning idag, tillsammans med erfarna förvaltare och tekniker är att denna är för kort. Styrelsen bedömer att nyttjandeperioden för stambyte är 50 år, se vidare avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar sidan 9. Styrelsen arbetar mot att föreningen ska vara långsiktigt hållbar genom att bl.a. avsättning till underhållsfond sker enligt framtagen underhållsplan.

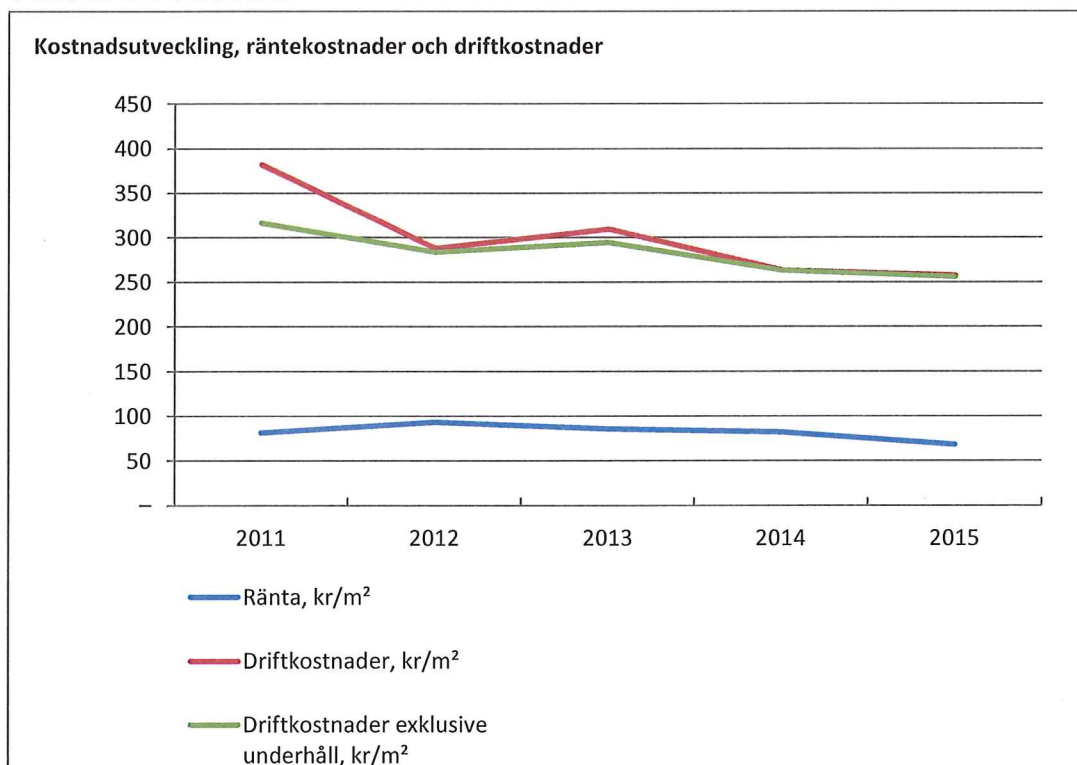
Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

## Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 164 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt (förutom 1 lägenhet som upplåts med hyresrätt).

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	5 364	5 364	5 362	5 313	5 201
Resultat efter finansiella poster	949	997	512	717	313
Balansomslutning	29 693	29 230	28 908	28 826	28 957
Soliditet	31%	28%	25%	24%	21%
Likviditet	404%	362%	287%	218%	153%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	600	600	600	596	596
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	258	264	310	288	382
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m <sup>2</sup>	257	264	294	284	316
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	68	82	86	93	82
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	774	707	639	589	464
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 097	2 173	2 248	2 283	2 352

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m<sup>2</sup> har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/m<sup>2</sup>, ränta kr/m<sup>2</sup>, underhållsfond kr/m<sup>2</sup> och Lånkr/m<sup>2</sup> har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 107 943
Årets resultat före fondförändring	948 550
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-631 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	10 875
Summa överskott	1 436 368

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 436 368
----------------------------	-----------

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-07-01 2015-06-30	2013-07-01 2014-06-30
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	5 364 492	5 363 796
Övriga rörelseintäkter	2	385 100	470 142
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 749 592</b>	<b>5 833 938</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader och övriga externa kostnader	3,4	-3 086 735	-3 247 878
Personalkostnader	5	- 204 709	- 141 439
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 014 035	- 840 302
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 305 479</b>	<b>-4 229 619</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 444 113</b>	<b>1 604 319</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	138 015	157 836
Räntekostnader		- 633 578	- 765 171
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>- 495 563</b>	<b>- 607 335</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>948 550</b>	<b>996 985</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>948 550</b>	<b>996 985</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>948 550</b>	<b>996 985</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	21 957 037	22 971 072
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>21 957 037</b>	<b>22 971 072</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	9	1 000 000	1 000 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 000 000</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>22 957 037</b>	<b>23 971 072</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	10	1 036	1 509
Övriga kortfristiga fordringar	11	52 586	70 723
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	87 562	89 364
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>141 183</b>	<b>161 596</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	13	5 400 000	4 050 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>5 400 000</b>	<b>4 050 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	14	1 194 783	1 047 428
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 194 783</b>	<b>1 047 428</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 735 967</b>	<b>5 259 024</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>29 693 004</b>	<b>29 230 096</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	15		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		632 267	632 267
Fond för yttre underhåll		7 182 861	6 562 736
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>7 815 128</u>	<u>7 195 003</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		487 818	110 958
Årets resultat		948 550	996 985
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>1 436 368</u>	<u>1 107 943</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>9 251 496</b></u>	<u><b>8 302 946</b></u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	16	18 772 762	19 472 762
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>18 772 762</u>	<u>19 472 762</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, kortfristig del	16	700 000	700 000
Leverantörskulder		122 783	131 550
Skatteskulder		10 994	12 067
Övriga kortfristiga skulder	17	8 621	21 330
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	826 348	589 441
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>1 668 746</u>	<u>1 454 388</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>29 693 004</b></u>	<u><b>29 230 096</b></u>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</b>			
Fastighetsinteckning		24 794 000	24 794 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

---

# Noter med redovisnings- principer och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 juli 2014.

## 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.

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

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

## 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.

## 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.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	60	2019
<i>Standardförbättringar</i>			
Ombyggnad, fönster, hissar mm.	Linjär	30	2022
Investering i gemensam el	Linjär	15	2025
Solfångare	Linjär	30	2040
Stambyte	Linjär	50	2055
Tak	Linjär	50	2061

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-06-30 2014-06-30

### Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	4 892 269	4 892 271
Hyor, bostäder	11 770	11 720
Hyor, lokaler	280 875	289 756
Hyor, garage	63 366	63 366
Hyor, p-platser	123 000	123 000
Hyes- och avgiftsbortfall, lokaler	- 5 993	- 16 317
Hyes- och avgiftsbortfall, garage	- 262	-
Hyes- och avgiftsbortfall, p-platser	- 533	-
	<u>5 364 492</u>	<u>5 363 796</u>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter, lokal	5 531	6 382
El avgifter	222 731	305 800
Kabel-tv-avgifter	115 200	115 200
Individuell mätning el, administrationskostnad	40 440	40 440
Inkassointäkter	1 080	2 320
Övriga rörelseintäkter	118	-
	<u>385 100</u>	<u>470 142</u>

### Not 3 Driftkostnader

Reparationer	145 713	187 319
Underhåll	10 875	-
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	183 837	180 483
Försäkringspremier	105 494	103 801
Kabel-TV	108 578	106 599
Återbäring från Riksbyggen	- 12 200	- 10 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-	206
Obligatoriska besiktningar (Hissar)	17 119	16 128
Bevakningskostnader	4 507	2 801
Övriga utgifter, köpta tjänster	24 245	20 034
Snö- och halkbekämpning	19 031	21 084
Förbrukningsmateriel	21 668	16 576
Vatten	253 044	253 070
El	434 935	490 038
Uppvärmning	901 186	884 895
Sophantering och återvinning	174 957	174 989
	<u>2 392 989</u>	<u>2 447 723</u>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

Förvaltningsarvode	619 138	746 218
IT-kostnader	5 926	908
Juridiska kostnader	2 250	3 150
Arvode, yrkesrevisorer	20 709	10 500
Möteskostnader	16 494	6 097
Övriga förvaltningskostnader	10 563	14 729
Kreditupplysningar	880	–
Telefon och porto	8 097	8 879
Konstaterade förluster hyror/avgifter	15	–
Medlems- och föreningsavgifter (Intresseföreningen)	9 675	9 675
	<u>693 746</u>	<u>800 155</u>

**Not 5 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Utfört arbete av förtroendevalda	45 024	22 579
Övriga kostnadsersättningar	916	100
Uttagsskatt för arbete av förtroendevalda (Fora)	1 174	1 125
Fast styrelsearvode	61 570*	44 500
Sammanträdesarvoden	46 080	39 040
Arvode till valberedningen	3 000	3 000
Brandskyddsansvarig	2 580*	1 280
Föreningsvald revisor	8 240*	4 120
Summa	<u>168 584</u>	<u>115 744</u>
Sociala kostnader	<u>36 125</u>	<u>25 695</u>
	<u>204 709</u>	<u>141 439</u>

\* Arvodena avser arvoden för två räkenskapsår.

**Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

Byggnader	147 635	146 752
Standardförbättringar	866 400	693 550
	<u>1 014 035</u>	<u>840 302</u>

**Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	301	813
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	45 519	64 770
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	196	–
Utdelning andelar (Intresseföreningen)	92 000	92 253
	<u>138 015</u>	<u>157 836</u>

**Not 8 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>

2015-06-30      2014-06-30

**Forts. not 8**

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader  
Standardförbättringar

-5 734 825	-5 588 073
-10 115 700	-9 422 150
<u>-15 850 524</u>	<u>-15 010 222</u>

Årets avskrivning byggnader

- 147 635      - 146 752

Årets avskrivning standardförbättringar

- 866 400      - 693 550

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-16 864 559      -15 850 524

Restvärde enligt plan vid årets slut

21 957 037      22 971 072

Varav

Byggnader  
Mark  
Standardförbättringar

590 540	738 175
350 000	350 000
<u>21 016 497</u>	<u>21 882 897</u>

Taxeringsvärden

bostäder

70 000 000      70 000 000

lokaler

2 349 000      2 349 000

Totalt taxeringsvärde

72 349 000      72 349 000

varav byggnader

54 621 000      54 621 000

**Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav**

2000 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen

1 000 000	1 000 000
<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>

**Not 10 Kund-, avgifts- och hyresfordringar**

Avgifts- och hyresfordringar

–      1 288

Kundfordringar

1 036      221

1 036      1 509

**Not 11 Övriga kortfristiga fordringar**

Skattekonto

1 957      1 956

Individuell mätning el

50 629      68 767

52 586      70 723

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter

1 725      5 542

Förutbetalda försäkringspremier

53 594      51 900

Förutbetald kabel-tv-avgift

27 305      26 984

Förutbetald kostnad webshotell

4 938      4 938

87 562      89 364

**Not 13 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

Likviditetsplacering via Riksbyggen

5 400 000      4 050 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	400 000	0,50	2015-07-13
90 dagar	4 200 000	0,50	2015-09-26
180 dagar	600 000	0,50	2015-10-13
180 dagar	200 000	0,50	2015-11-04

5 400 000      4 050 000

**Not 14 Kassa och bank**

Förvaltningskonto i Swedbank	1 194 783	1 047 428
	1 194 783	1 047 428

**Not 15 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	632 267	6 562 736	110 958	996 985
Disposition enl årsstämmobeslut			996 985	- 996 985
Reservering underhållsfond		631 000	- 631 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 10 875	10 875	
Årets resultat				948 550
Vid årets slut	632 267	7 182 861	487 818	948 550

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 948 550 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.

Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 328 425 kr.

Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

**Not 16 Fastighetslån**

Fastighetslån	19 472 762	20 172 762
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 700 000	- 700 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	18 772 762	19 472 762

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,30%	2015-06-30	4 544 415		4 544 415
STADSHYPOTEK	1,74%	2016-09-01	2 271 435		2 271 435
STADSHYPOTEK	3,24%	2016-09-01	2 386 912		2 386 912
STADSHYPOTEK	3,43%	2015-09-01	2 820 000		2 820 000
STADSHYPOTEK	3,76%	2015-09-01	4 212 500	250 000	3 962 500
STADSHYPOTEK	4,99%	2018-01-30	3 937 500	450 000	3 487 500
			<b>20 172 762</b>	<b>700 000</b>	<b>19 472 762</b>

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, 15 972 762 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

2015-06-30      2014-06-30

**Not 17 Övriga kortfristiga skulder**

Medlemmarnas reparationsfonder	–	10 307
Skuld för moms	8 621	11 023
	<u>8 621</u>	<u>21 330</u>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

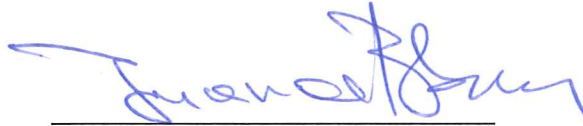
Upplupna sociala avgifter	13 058	6 000
Upplupna räntekostnader	59 976	67 548
Upplupna elkostnader	27 820	30 354
Upplupna värmekostnader	13 012	12 127
Upplupna kostnader för renhållning	2 638	2 638
Upplupna revisionsarvoden	13 625	8 375
Upplupna styrelsearvoden	43 804	17 080
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 913	12 072
Upplupen förvaltningskostnad	206 450	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	435 052	433 247
	<u>826 348</u>	<u>589 441</u>

Norrköping den 8 september 2015



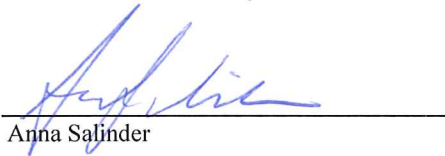
---

Rolf Björk



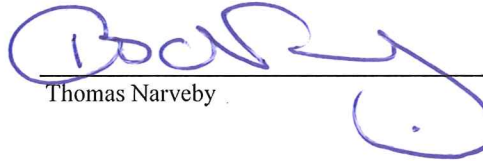
---

Boban Ivanovic



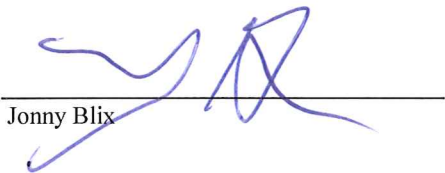
---

Anna Salinder



---

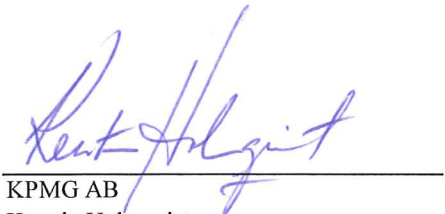
Thomas Narveby



---

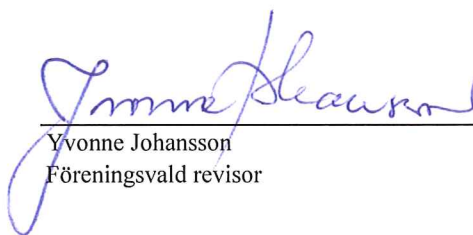
Jonny Blix

Vår revisionsberättelse har lämnats den *15 september 2015*



---

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 2014-07-01–2015-06-30.

#### 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 2015 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 2014-07-01–2015-06-30.

#### 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 ersättningsskyldig 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 våra uttalanden.

#### Uttalanden

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

Norrköping den 15 september 2015

KPMG AB

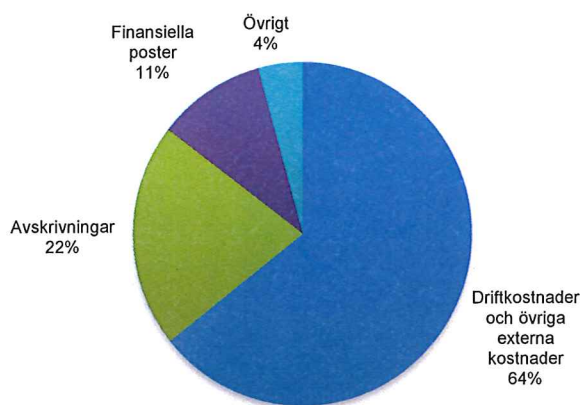
  
Kerstin Holmqvist  
Auktoriserad revisor

  
Yvonne Johansson

# Nyckeltal

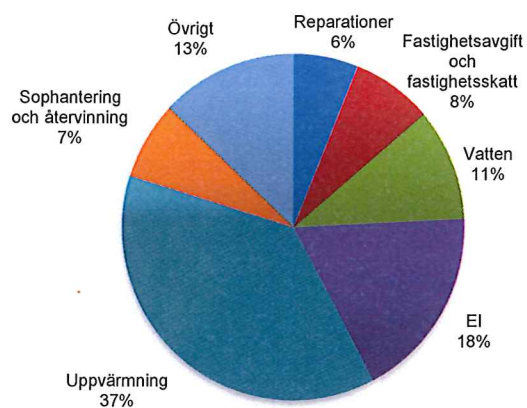
## Kostnadsfördelning

	2015	2014
Drifkostnader och övriga externa kostnader	3 086 735	3 247 878
Personalkostnader	204 709	141 439
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 014 035	840 302
Finansiella poster	495 563	607 335
<b>Summa kostnader</b>	<b>4 801 042</b>	<b>4 836 954</b>



**Driftskostnadsfördelning**

	2015	2014
Reparationer	145 713	187 319
Underhåll	10 875	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	183 837	180 483
Försäkringspremier	105 494	103 801
Kabel-TV	108 578	106 599
Återbäring från Riksbyggen	- 12 200	- 10 300
Systematiskt brandskyddsarbete	0	206
Obligatoriska besiktningar (Hissar)	17 119	16 128
Bevakningskostnader	4 507	2 801
Övriga utgifter, köpta tjänster	24 245	20 034
Snö- och halkbekämpning	19 031	21 084
Förbrukningsmateriel	21 668	16 576
Vatten	253 044	253 070
El	434 935	490 038
Uppvärmning	901 186	884 895
Sophantering och återvinning	174 957	174 989
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>2 392 989</b>	<b>2 447 723</b>



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2015	2014
<b>BOA (kvm):</b>	<b>8157</b>	<b>8157</b>
	<b>Kr / kvm</b>	<b>Kr / kvm</b>
Reparationer	18	23
Underhåll	1	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	23	22
Försäkringspremier	13	13
Kabel-TV	13	13
Återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Obligatoriska besiktningar (Hissar)	2	2
Bevakningskostnader	1	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	3	2
Snö- och halkbekämpning	2	3
Förbrukningsmateriel	3	2
Vatten	31	31
El	53	60
Uppvärmning	110	108
Sophantering och återvinning	21	21
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>293</b>	<b>300</b>