
Årsredovisning

RIKSBYGGEN
BOSTADSRÄTTSFÖRENING
NORRKÖPINGSHUS NR 7
1/7 2015 - 30/6 2016
Org nr 725000-3725

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



Medlemsvinsten 2016

Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 7 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren. Det här året uppgick beloppet till 20 600 kronor i återbäring samt 103 868 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RIKSBYGGEN
BOSTADSRÄTTSFÖRENING
NORRKÖPINGSHUS NR 7 får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2015-07-01 - 2016-06-30

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 11 i Norrköping kommun. På fastigheten finns byggnader med 129 lägenheter 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	27	54	27	13	5

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
26	13	42

Total bostadsarea: 8 157 m²

Total lokalarea: 1 129 m²

Årets taxeringsvärde 82 657 000 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 5,0% 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 2015-11-19 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Rolf Björk	Ordförande	Stämman	2016
Boban Ivanovic	Vice ordförande	Stämman	2016
Anna Salinder	Sekreterare	Stämman	2017
Thomas Narveby	Ledamot	Stämman	2017
Emma Larsson	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Josefin Kjellander		Stämman	2017
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

Hamid Gharankani	Sammanställande	Stämman
Ramona Johansson		Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2012-07-01 då den höjdes med 2,23 %. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 600 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 464 tkr och planerat underhåll för 575 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2016 och visar på ett underhållsbehov på 795 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 666 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll och standardförbättringar	År
Målning	2012/2013
Tvättstugeutrustning	2012/2013
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2012/2013
Tvättstugeutrustning	2014/2015

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Tvättstugor	575

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte tvättmaskin	2016/2017	Enligt budget
Stampolning	2016/2017	Enligt budget
Hissrenovering	2016/2017	Enligt budget

Årets resultat är lägre än föregående år främst p.g.a ökade kostnader för reparationer och underhåll. Räntekostnaderna har minskat p.g.a. flera lån har omsatts till en lägre ränta.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 404% till 455%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 014 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 118 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

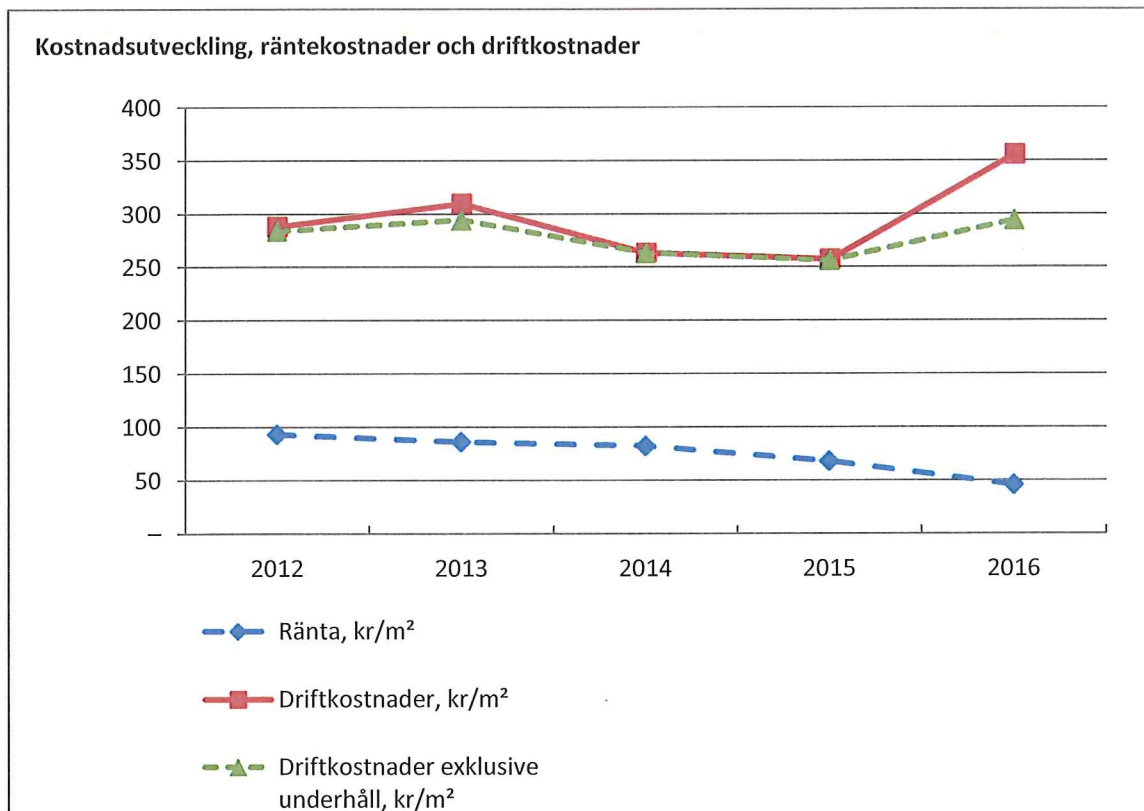
Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 163 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 12 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 13). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt förutom 1 som upplåts med hyresrätt.

aw

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning*	5 576	5 593	5 676	5 651	5 712
Resultat efter finansiella poster	104	949	997	512	717
Balansomslutning	28 939	29 693	29 230	28 908	28 826
Soliditet	32%	31%	28%	25%	24%
Likviditet	455%	404%	362%	287%	218%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	600	600	600	600	595
Driftkostnader, kr/m²	356	258	264	310	288
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	294	257	264	294	284
Ränta, kr/m²	46	68	82	86	93
Underhållsfond, kr/m²	783	774	707	639	589
Lån, kr/m²	2 022	2 097	2 173	2 248	2 283

*Nettoomsättningen har justerats så att även el- & värmeavgifter ingår i beräkningen.

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

2

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 436 368
Årets resultat före fondförändring	104 206
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-666 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>575 147</u>
Summa överskott	1 449 721

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 449 721
----------------------------	-----------

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

W

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-07-01 2016-06-30	2014-07-01 2015-06-30
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	5 575 581	5 592 754
Övriga rörelseintäkter	2	155 960	156 838
Summa rörelseintäkter		5 731 541	5 749 592
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-3 308 337	-2 392 989
Övriga externa kostnader	4	- 804 907	- 693 746
Personalkostnader	5	- 198 262	- 204 709
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 014 035	-1 014 035
Summa rörelsekostnader		-5 325 540	-4 305 479
Rörelseresultat		406 001	1 444 113
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	124 506	138 015
Räntekostnader		- 426 301	- 633 578
Summa finansiella poster		- 301 795	- 495 563
Resultat efter finansiella poster		104 206	948 550
Resultat före skatt		104 206	948 550
Årets resultat		104 206	948 550

2

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	20 943 002	21 957 037
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>20 943 002</u>	<u>21 957 037</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	9	1 129 000	1 000 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>1 129 000</u>	<u>1 000 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>22 072 002</u>	<u>22 957 037</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		666	1 036
Övriga fordringar	10	52 782	52 586
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	94 372	87 562
Summa kortfristiga fordringar		<u>147 819</u>	<u>141 183</u>
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	12	–	5 400 000
Summa kortfristiga placeringar		<u>–</u>	<u>5 400 000</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	6 719 536	1 194 783
Summa kassa och bank		<u>6 719 536</u>	<u>1 194 783</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>6 867 355</u>	<u>6 735 967</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>28 939 357</u>	<u>29 693 004</u>

04

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		632 267	632 267
Underhållsfond		7 273 714	7 182 861
Summa bundet eget kapital		<u>7 905 981</u>	<u>7 815 128</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 345 515	487 818
Årets resultat		104 206	948 550
Summa fritt eget kapital		<u>1 449 721</u>	<u>1 436 368</u>
Summa eget kapital		<u>9 355 702</u>	<u>9 251 496</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	18 072 762	18 772 762
Summa långfristiga skulder		<u>18 072 762</u>	<u>18 772 762</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	700 000	700 000
Leverantörsskulder		112 182	122 783
Skatteskulder		16 430	10 994
Övriga skulder	16	11 199	8 621
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	671 082	826 348
Summa kortfristiga skulder		<u>1 510 893</u>	<u>1 668 746</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>28 939 357</u>	<u>29 693 004</u>

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	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 BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

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

- 1 268 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
Individuell elmätning (IMD)	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.

2016-06-30 2015-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	4 892 271	4 892 269
Hyor, bostäder	11 770	11 770
Hyor, lokaler	280 326	280 875
Hyor, garage	62 875	63 366
Hyor, p-platser	123 000	123 000
Hyes- och avgiftsbortfall, lokaler	- 9 617	- 5 993
Hyes- och avgiftsbortfall, garage	- 494	- 262
Hyes- och avgiftsbortfall, p-platser	- 92	- 533
Rabatter	- 16 000	-
Bränsleavgifter, lokal	5 105	5 531
Elavgifter	226 437	222 731
	<u>5 575 581</u>	<u>5 592 754</u>

I år redovisas bränsle- och elavgifter så att de ingår i nettoomsättningen. Tidigare har dessa avgifter redovisats som övriga rörelseintäkter. Även jämförelsetalen har justerats till den nya principen.

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Kabel-tv-avgifter	115 200	115 200
Individuell elmätning, administrationskostnad	40 220	40 440
Inkassoinkäster	540	1 080
Övriga rörelseintäkter	-	118
	<u>155 960</u>	<u>156 838</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	464 417	145 713
Underhåll	575 147	10 875
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	190 142	183 837
Försäkringspremier	110 326	105 494
Kabel- och digital-TV	110 458	108 578
Fastighetsskötsel	53 107	-
Återbäring från Riksbyggen	- 20 600	- 12 200
Obligatoriska besiktningar (Hissar)	17 591	17 119
Bevakningskostnader	1 533	4 507
Övriga utgifter, köpta tjänster	20 222	24 245
Snö- och halkbekämpning	9 129	19 031

2016-06-30 2015-06-30

Forts. not 3

Förbrukningsmateriel	25 240	21 668
Vatten	237 589	253 044
El	422 198	434 935
Uppvärmning	936 720	901 186
Sophantering och återvinning	155 119	174 957
	<u>3 308 337</u>	<u>2 392 989</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	727 235	619 138
IT-kostnader	6 534	5 926
Juridiska kostnader	1 125	2 250
Arvode, yrkesrevisor	16 626	20 709
Möteskostnader	5 824	16 494
Övriga förvaltningskostnader	10 185	10 563
Kreditupplysningar	–	880
Telefon och porto	10 648	8 097
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	15
Medlems- och föreningsavgifter	9 675	9 675
Köpta tjänster	15 895	–
Övriga rörelsekostnader	1 159	–
	<u>804 907</u>	<u>693 746</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Utfört arbete förtroendevalda	86 590	45 024
Övriga kostnadsersättningar	–	916
Fast styrelsearvode	31 150	61 570
Sammanträdesarvoden*	39 040	46 080
Arvode till valberedningen	3 000	3 000
Brandskyddsansvarig*	1 300	2 580
Föreningsvald revisor*	4 120	8 240
Fora (återbetalning)	- 52	–
Summa	<u>165 148</u>	<u>167 410</u>
Sociala kostnader	<u>33 114</u>	<u>37 299</u>
	<u>198 262</u>	<u>204 709</u>

* Arvodena för 2015 avser två räkenskapsår

Föreningen har inga anställda, endat arvoderad personal.

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	147 635	147 635
Standardförbättringar	866 400	866 400
	<u>1 014 035</u>	<u>1 014 035</u>

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	301
Ränteintäkter från likviditetsplacering	20 598	45 519
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	5	196
Utdelning andelar (Intresseföreningen)	103 868	92 000
Övriga ränteintäkter	35	–
	<u>124 506</u>	<u>138 015</u>

du

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	38 821 596	38 821 596
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 882 460	-5 734 825
Standardförbättringar	-10 982 100	-10 115 700
	-16 864 559	-15 850 524
Årets avskrivning byggnader	- 147 635	- 147 635
Årets avskrivning standardförbättringar	- 866 400	- 866 400
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-17 878 594	-16 864 559
Restvärde enligt plan vid årets slut	20 943 002	21 957 037
Varav		
Byggnader	442 905	590 540
Mark	350 000	350 000
Standardförbättringar	20 150 097	21 016 497
Taxeringsvärden		
bostäder	80 000 000	70 000 000
lokaler	2 657 000	2 349 000
Totalt taxeringsvärde	82 657 000	72 349 000
varav byggnader	61 664 000	54 621 000

Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

2258 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	1 129 000	1 000 000
	1 129 000	1 000 000

Not 10 Övriga fordringar

Skattekonto	3 539	1 957
Individuell elmätning	49 243	50 629
	52 782	52 586

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	5 880	1 725
Förutbetalda försäkringspremier	55 630	53 594
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 924	27 305
Förutbetald kostnad webhotell	4 938	4 938
	94 372	87 562

Not 12 Kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	—	5 400 000
	—	5 400 000

Not 13 Kassa och bank

Bankmedel i Collector	5 400 000	–
Förvaltningskonto i Swedbank	1 319 536	1 194 783
	<u>6 719 536</u>	<u>1 194 783</u>

Not 14 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	632 267	7 182 861	487 818	948 550
Disposition enl. årsstämmbeslut			948 550	- 948 550
Reservering underhållsfond		666 000	- 666 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 575 147	575 147	
Årets resultat				104 206
Vid årets slut	632 267	7 273 714	1 345 515	104 206

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 104 206 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 13 353 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 15 Skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	18 772 762	19 472 762
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 700 000	- 700 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>18 072 762</u>	<u>18 772 762</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	0,70%	2017-09-01	2 820 000		2 820 000
STADSHYPOTEK	1,02%	2019-09-01	3 962 500	250 000	3 712 500
STADSHYPOTEK	1,26%	2020-09-30	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	4,99%	2018-01-30	3 487 500	450 000	3 037 500
			19 472 762	700 000	18 772 762

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 700 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 800 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 15 272 762 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Övriga skulder

Skuld för moms	6 914	8 621
Skuld sociala avgifter och skatter	4 285	–
	<u>11 199</u>	<u>8 621</u>

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

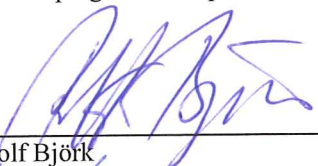
Upplupna sociala avgifter	13 058	13 058
Upplupna räntekostnader	45 122	59 976
Upplupna elkostnader	31 415	27 820
Upplupna värmekostnader	15 786	13 012
Upplupna kostnader för renhållning	2 638	2 638
Upplupna revisionsarvoden	13 625	13 625
Upplupna styrelsearvoden	49 350	43 804
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22 844	10 913
Beräknat förvaltningsarvode	–	206 450
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	477 244	435 052
	<u>671 082</u>	<u>826 348</u>

2

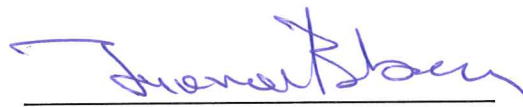
2016-06-30

2015-06-30


Norrköping den 21 september 2016



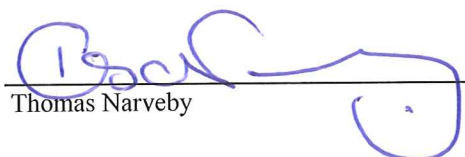
Rolf Björk




Boban Ivanovic



Anna Salinder




Thomas Narveby




Emma Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-10-14



KPMG AB
Johan Westerdahl
Auktoriserad revisor



Yvonne Johansson
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 7 för räkenskapsåret 2015-07-01–2016-06-30.

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 revisionsssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 7s finansiella ställning per den 30 juni 2016 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 7 för räkenskapsåret 2015-07-01–2016-06-30.

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 revisionsssed 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 14 oktober 2016

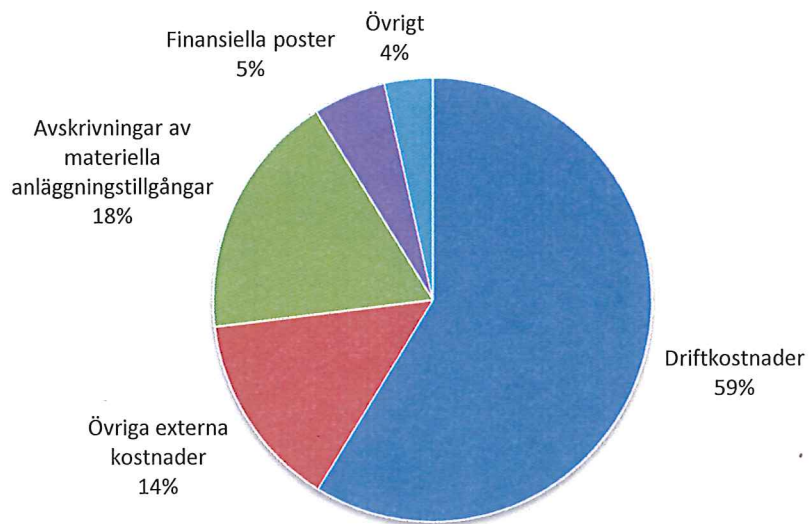
KPMG AB

Johan Westerdahl
Auktoriserad revisor

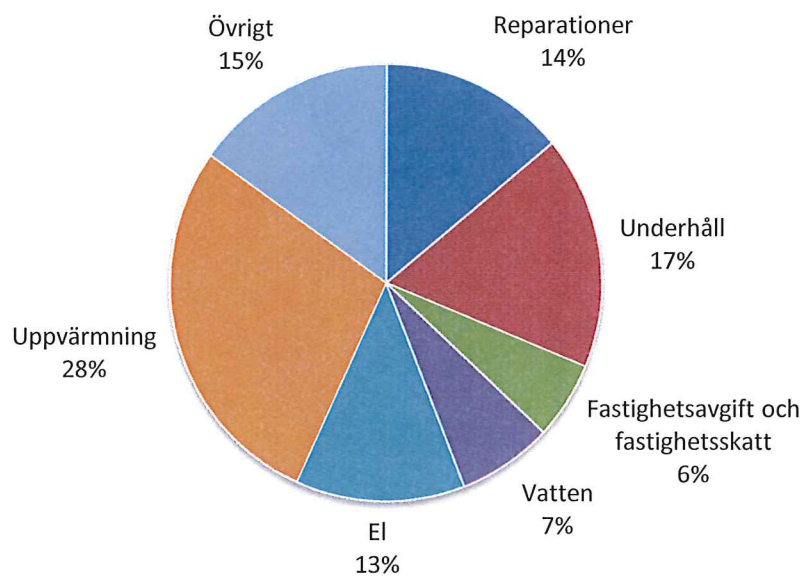
Yvonne Johansson

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	3 308 337	2 392 989
Övriga externa kostnader	804 907	693 746
Personalkostnader	198 262	204 709
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 014 035	1 014 035
Finansiella poster	301 795	495 563
Summa kostnader	5 627 335	4 801 042



Driftkostnadsfördelning	2016	2015
Reparationer	464 417	145 713
Underhåll	575 147	10 875
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	190 142	183 837
Försäkringspremier	110 326	105 494
Kabel- och digital-TV	110 458	108 578
Fastighetskötsel	53 107	0
Återbäring från Riksbyggen	- 20 600	- 12 200
Obligatoriska besiktningar (Hissar)	17 591	17 119
Bevakningskostnader	1 533	4 507
Övriga utgifter, köpta tjänster	20 222	24 245
Snö- och halkbekämpning	9 129	19 031
Förbrukningsmateriel	25 240	21 668
Vatten	237 589	253 044
El	422 198	434 935
Uppvärmning	936 720	901 186
Sophantering och återvinning	155 119	174 957
Summa driftkostnader	3 308 337	2 392 989



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2016	2015
BOA (kvm):	8157	8157
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	57	18
Underhåll	71	1
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	23	23
Försäkringspremier	14	13
Kabel- och digital-TV	14	13
Fastighetskötsel	7	0
Återbäring från Riksbyggen	-3	-1
Obligatoriska besiktningar (Hissar)	2	2
Bevakningskostnader	0	1
Övriga utgifter, köpta tjänster	2	3
Snö- och halkbekämpning	1	2
Förbrukningsmateriel	3	3
Vatten	29	31
El	52	53
Uppvärmning	115	110
Sophantering och återvinning	19	21
Summa driftkostnader	406	293

RIKSBYGGEN
BOSTADSRÄTTSFÖRENING
NORRKÖPINGSHUS NR 7

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RIKSBYGGEN
BOSTADSRÄTTSFÖRENING
NORRKÖPINGSHUS NR 7 i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostads-rättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se