

Styrelsen för  
**Riksbyggens Bostadsrättsförening**  
**Norrköpingshus nr 32**  
Org nr 716402-6242

får härmed avge

**ÅRSREDOVISNING**

för räkenskapsåret 1 juli 2015 – 30 juni 2016

**Innehåll**

<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>sid 2</b>
<b>Resultaträkning</b>	<b>sid 5</b>
<b>Balansräkning</b>	<b>sid 6</b>
<b>Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer</b>	<b>sid 8</b>
<b>Underskrifter</b>	<b>sid 12</b>



## Underhåll

### *Besiktningar*

Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens byggnader och övriga tillgångar har ägt rum enligt § 15 i föreningens stadgar.

### *Löpande underhåll*

Spolning av avlopp, byte av brunnar	37 072
Fukt- och vattenskador i lägenheterna	182 972
Undercentralen	12 638
Samlingslokalen	13 307
Rep av tak över balkong	41 041
Ventilation	67 161
Hissanordningar	39 987
Belysning, armaturer	11 988
Yttre miljö	19 375
Diverse låssystem	13 885
Övrigt underhåll	33 418

*Summa löpande underhåll* 472 844

### *Periodiskt underhåll*

Obligatorisk ventilationskontroll 77 500

**Summa underhållskostnader** 550 344

### *Det gångna året*

Under året har obligatorisk ventilationskontroll genomförts. Styrelsen har omförhandlat förvaltningsavtalet med Riksbyggen och förhandlat med Handelsbanken om terminssäkring av lån som förfaller under hösten.

### *Framtida underhållsbehov*

Under det kommande året planeras renovering av undercentralen, den datoriserade driftövervakningen och hissarna i punkthusen. Punkthusens ventilationsfläktar kommer att bytas ut. I föreningens lägenheter kommer injustering av handdukstorkarna samt kontroll av blandare/armaturer att genomföras.

Rekommenderad avsättning till föreningens reparationsfond enligt underhållsplan är kr 1 003 000. Årets avsättning enligt balansräkning är kr 1 003 000.

## Ekonomi och framtida utveckling

### *Väsentliga avtal*

Fastigheterna är från och med 2014 försäkrade i Folksam till fullvärde.

Föreningen har förvaltningsavtal med Riksbyggen ek för samt avtal med Barbro Olsson avseende bokföring, ekonomisk rapportering samt uppföljning.

*Boendeavgifter*

Genomsnittliga avgifter 2016-06-30 är 764 kr/kvm och år inkl värme med kr 85. Styrelsen har beslutat att höja avgifterna exklusive värme och bredband, med 2% samt höja uttaget för värme med kr 2/kvm och år för 2016/17.

*Framtida utveckling*

Föreningen gick över från progressiv till linjär avskrivningsmetod för föreningens byggnader per 2014-07-01 enligt det nya regelverket K2 (se Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar sidan 8). Detta innebär ökade avskrivningskostnader i början av byggnadernas livslängd och minskade avskrivningskostnader under senare delen av livslängden när man jämför med progressiv avskrivningsmetod. Styrelsen har beslutat att inte höja avgifterna motsvarande de ökade kostnaderna nu direkt, utan kommer att fördela dessa höjningar under en längre tidsperiod.

**Jämförande nyckeltal**

	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13
Föreningens intäkter i tkr	9 636	9 664	9 700	9 694
Årets resultat i tkr	320	506	-762	462
Likviditet	205%	130%	101%	122%
Årsavgifter inkl värme per kvm i kr	764	764	768	768
Drift o fast.adm per kvm i kr	307	310	455	375
Räntekostnader för lån per kvm i kr	333	334	336	337
Reparationsfond per kvm i kr	870	787	705	771

**Förslag till disposition beträffande föreningens resultat**

Styrelsen föreslår att det ackumulerade underskottet, kronor 132 414, balanseras i ny räkning.

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

## RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>not</i>	<i>2015-07-01</i> <i>2016-06-30</i>	<i>2014-07-01</i> <i>2015-06-30</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter, hyror och bränsleavgifter	1	9 635 306	9 649 463
Övriga förvaltningsintäkter		900	14 780
		<u>9 636 206</u>	<u>9 664 243</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader och fastighetsadministration	2	-3 727 933	-3 763 617
Arvoden styrelse, egenförvaltning	3	-272 763	-254 408
Avskrivningar av anläggningstillgångar	4	-1 335 470	-1 360 727
		<u>-5 336 166</u>	<u>-5 378 752</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>4 300 040</u>	<u>4 285 491</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Finansiella intäkter	5	62 128	309 433
Finansiella kostnader	6	-4 042 016	-4 088 516
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>320 152</u>	<u>506 408</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>320 152</u>	<u>506 408</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>320 152</u>	<u>506 408</u>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>not</i>	<i>2016-06-30</i>	<i>2015-06-30</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	92 083 768	93 410 638
Inventarier och installationer	8	8 600	17 200
		<u>92 092 368</u>	<u>93 427 838</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga fordringar	9	<u>6 615 000</u>	<u>6 986 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		98 707 368	100 413 838
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	4 080
Skattekonto		6 696	10 985
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	159 212	165 116
Övriga kortfristiga fordringar		88 444	0
		<u>254 352</u>	<u>180 181</u>
<b>Kortfristig kapitalplacering</b>	9	1 000 000	530 000
<b>Kassa och bank</b>	11	<u>3 028 522</u>	<u>2 013 027</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>4 282 874</u>	<u>2 723 208</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>102 990 242</u>	<u>103 137 046</u>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>not</i>	<i>2016-06-30</i>	<i>2015-06-30</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Grundavgifter		9 675 016	9 675 016
Föreningens reparationsfond	12	10 572 610	9 569 610
		<u>20 247 626</u>	<u>19 244 626</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat	12	-452 566	44 026
Årets resultat		320 152	506 408
		<u>-132 414</u>	<u>550 434</u>
		<u>20 115 212</u>	<u>19 795 060</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13	80 781 878	81 240 610
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13	500 000	500 000
Leverantörsskulder		206 650	217 550
Övriga skulder		72 418	71 572
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 314 084	1 312 254
		<u>2 093 152</u>	<u>2 101 376</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>102 990 242</b>	<b>103 137 046</b>

**Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

<i>Belopp i kr</i>		<i>2016-06-30</i>	<i>2015-06-30</i>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b><i>För egna skulder och avsättningar</i></b>			
Fastighetsinteckningar	13	94 287 000	94 287 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

### **Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

*Belopp i kr om inget annat anges*

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2-reglerna).

#### **Värderingsprinciper mm**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Intäkter*

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### *Inkomstskatter*

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter. Inkomstskatten uppgår till 22 % på skattepliktig inkomst. Underskottsavdrag som uppkommit tidigare år får utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 47 902 tkr, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt.

#### *Fordringar*

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *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.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande kostnader redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Inventarier aktiveras när anskaffningsbeloppet är ½ prisbasbelopp, för närvarande kr 22 150, eller däröver.

Avskrivningar sker enligt linjär avskrivningsplan. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	5-25 år
Inventarier och installationer	3-5 år



**Not 1      Arsavgifter, hyror och bränsleavgifter**

	2015-07-01 -2016-06-30	2014-07-01 -2015-06-30
Årsavgifter bostäder	8 252 434	8 252 388
Hyror lokaler	4 572	8 652
Hyror bilplatser och garage	317 520	315 840
Hysesbortfall	-2 878	-625
Hyror solarie	7 640	11 650
Hyror samlingslokal	7 200	5 100
Hyror gym	14 550	22 160
Hyror grovtvättstuga	1 187	1 220
Bränsleavgifter	1 033 081	1 033 078
	<u>9 635 306</u>	<u>9 649 463</u>

**Not 2      Driftskostnader och fastighetsadministration**

	2015-07-01 -2016-06-30	2014-07-01 -2015-06-30
Underhållskostnader (se specifikation för året på sid 3)	550 344	511 236
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	146 172	188 492
Förvaltningskostnader Riksbyggen	263 922	260 652
Fastighetsskötsel	185 931	179 324
Egenförvaltning      verktyg redskap mm	5 860	12 118
förbrukningsmaterial	7 962	13 931
Övrig förvaltning      service,besiktning hissar	19 122	19 597
service kompostmaskiner, vent mm	39 321	32 170
larmtelefon UC	2 866	2 893
Fastighetsförsäkring	128 819	125 550
Kabel-TV	31 111	31 450
Bredband och telefoni	229 680	229 680
Administration, revision, köpta tjänster mm	88 115	59 683
Snöröjning, sandupptagning	58 078	52 750
Kostnad för solarier	2 765	1 500
Övriga kostnader	18 057	24 650
Vatten	426 201	483 334
El	251 150	258 372
Uppvärmning	1 063 123	984 673
Sophantering	185 905	232 867
Egenkompostering	23 429	58 695
	<u>3 727 933</u>	<u>3 763 617</u>

**Not 3      Arvoden styrelse, egenförvaltning**

	2015-07-01 -2016-06-30	2014-07-01 -2015-06-30
<b>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Fasta arvoden till styrelsen,sammanträdesarvoden	88 040	87 420
Övriga ersättningar till styrelsen	6 202	5 355
Föreningsvald revisor, valberedning	7 900	5 220
Egenförvaltning	112 376	100 680
Summa	<u>214 518</u>	<u>198 675</u>
Sociala kostnader	58 245	55 733
	<u>272 763</u>	<u>254 408</u>

Styrelsen har haft 13 möten under året.  
 Arvoden och ersättningar avser endast personer i Sverige.

**Not 4 Avskrivningar anläggningstillgångar**

	2015-07-01 -2016-06-30	2014-07-01 -2015-06-30
Byggnader	1 235 000	1 235 000
Fastighetsförbättringar	91 870	117 127
Inventarier och installationer	8 600	8 600
	<u>1 335 470</u>	<u>1 360 727</u>

**Not 5 Finansiella intäkter**

	2015-07-01 -2016-06-30	2014-07-01 -2015-06-30
Ränteintäkter avräkning med Riksbyggen	0	88
Ränteintäkter Handelsbanken	0	12
Ränteintäkter avgiftsfordringar	115	446
Ränteintäkter reversfordran	23 736	11 868
Ränteintäkter kapitalplaceringar	32 187	40 979
Vinst sålda fonder	6 000	255 943
Övrigt	90	97
	<u>62 128</u>	<u>309 433</u>

**Not 6 Finansiella kostnader**

	2015-07-01 -2016-06-30	2014-07-01 -2015-06-30
Räntekostnader fastighetslån	4 042 016	4 061 874
Courtage för kapitalplaceringar	0	26 642
	<u>4 042 016</u>	<u>4 088 516</u>

**Not 7 Byggnader och mark**

	2016-06-30	2015-06-30
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början		
Byggnader	101 181 573	101 181 573
	<u>101 181 573</u>	<u>101 181 573</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-9 449 935	-8 097 808
Årets avskrivning enligt plan	-1 326 870	-1 352 127
	<u>-10 776 805</u>	<u>-9 449 935</u>
<i>Planenligt restvärde vid årets slut</i>		
Byggnader	90 404 768	91 731 638
Mark	1 679 000	1 679 000
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<u>92 083 768</u>	<u>93 410 638</u>
Taxeringsvärden byggnader	82 743 000	70 943 000
Taxeringsvärden mark	26 054 000	21 418 000

**Not 8 Inventarier, installationer och kabel-TV**

	2016-06-30	2015-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	351 435	351 435
	<u>351 435</u>	<u>351 435</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-334 235	-325 635
Årets avskrivning enligt plan	-8 600	-8 600
	<u>-342 835</u>	<u>-334 235</u>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>8 600</b>	<b>17 200</b>

**Not 9 Långfristiga fordringar**

	2016-06-30	2015-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	7 516 000	6 929 000
Lösen/återinvestering/nyinvestering	99 000	587 000
	<u>7 615 000</u>	<u>7 516 000</u>
Reverser Bostadsrättsföreningarnas Intresseförening	258 000	129 000
Likviditetsförvaltning Handelsbanken *)	7 357 000	7 387 000
Avgår kortfristig del	-1 000 000	-530 000
	<u>6 615 000</u>	<u>6 986 000</u>

\*)Marknadsvärdet 2016-06-30 är kr 7 399 127

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2016-06-30	2015-06-30
Förutbetalt faktura Com Hem	7 760	7 835
Förutbetalt fastighetsförsäkring	65 422	62 918
Förutbetalt fastighetsskötsel	13 610	13 610
Förutbetalt Bredbandsbolaget	57 420	57 420
Förutbetalt Hami Plåt & Vent	0	23 333
För mycket debiterad vattenförbrukning juni-16	15 000	0
	<u>159 212</u>	<u>165 116</u>

**Not 11 Kassa och bank**

	2016-06-30	2015-06-30
Handkassa	4 000	4 000
Avräkning med Riksbyggen	757 032	739 811
Bankkonto Handelsbanken	2 267 490	1 269 216
	<u>3 028 522</u>	<u>2 013 027</u>

**Not 12 Balanserat resultat/reparationsfond**

	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Reparationsfond</i>
Ingående värde 2014-07-01	1 809 483	8 566 610
Överföres till reparationsfond	-1 003 000	1 003 000
Disposition av 2013/2014 års resultat	-762 457	
	<u>44 026</u>	<u>9 569 610</u>
Utgående värde 2015-06-30		
Disposition av 2014/2015 års resultat	506 408	
Överföres till reparationsfond	-1 003 000	1 003 000
Återföres från reparationsfond	0	0
	<u>-452 566</u>	<u>10 572 610</u>
Utgående värde 2016-06-30		

**Not 13 Fastighetslån**

	<i>rta %</i>	<i>konverterings- datum</i>	<i>skuldbelopp</i>
Stadshypotek AB	5,15	2020-03-01	34 063 235
"	5,15	2020-01-30	31 304 125
"	4,19	2016-10-30	15 914 518
			<u>81 281 878</u>
avgår kortfristig del (nästa års amortering)			<u>-500 000</u>
			80 781 878

Av totala lånebeloppet förfaller kr 78 988 218 till betalning efter 2021-06-30.  
Ställda säkerheter för lån Fastighetsinteckningar kr 94 287 000.

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<i>2016-06-30</i>	<i>2015-06-30</i>
Upplupen fastighetsskatt/fastighetsavgift	0	272
Upplupna räntekostnader	540 225	543 853
Upplupen revisionskostnad	32 000	30 000
Upplupna årsavgiftsrabatter	12 900	13 650
Förutbetalda årsavgifter och hyror	728 959	714 968
Övriga poster	0	9 511
	<u>1 314 084</u>	<u>1 312 254</u>

Norrköping 2016-08-23

Veronica Schelin

Gunnar Allerth

Liselotte Ahl

Mikael Ringdahl

Kostas Karathanasis

Dan Håkansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-08-  
KPMG AB

Kerstin Holmqvist  
Auktoriserad revisor

Magnus Sandberg