

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

får härmed avge

## **ÅRSREDOVISNING**

för räkenskapsåret 1 juli 2016 – 30 juni 2017

### **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	52 578
Fukt- och vattenskador i bostäder	95 088
Vattenskada i grovtvätttrum	141 535
Övr bostäder, bl a brandvarnare	54 817
Möbler bastun, utrustn gymparummet	17 898
Rep centralsugaren	11 255
Ventilation	12 696
Hissanordningar och tvättstugeutrustn	23 260
Belysning, armaturer	9 112
Yttre miljö	27 647
Diverse låssystem	14 983
Övrigt underhåll	18 443

*Summa löpande underhåll* 479 312

### Periodiskt underhåll

Besiktning o justering värmesystem	62 500
Golvvård i punkthusen	24 500

**Summa underhållskostnader** 566 312

### Det gångna året

Under året har injustering av handdukstorkarna samt kontroll av blandare/armaturer genomförts. Golvvård har även utförts i delar av punkthusens trapphus. Grovtvättstugan har renoverats i samband med att en vattenskada åtgärdades. Bastun har fått nya möbler och nya buskar har planterats. Upphandling av renovering av undercentralen respektive nya hissar i punkthusen har genomförts.

### Framtida underhållsbehov

Under det kommande året ska arbetet med undercentralen och de nya hissarna utföras. Målningsarbeten kommer även att utföras där behov finns i punkthusens trapphus. Ventilationsfläktarna i punkthusen behöver bytas ut och planeringen av det arbetet kommer att startas.

Rekommenderad avsättning till föreningens reparationsfond enligt underhållsplan är kr 1 012 000. Årets avsättning enligt balansräkning är kr 1 012 000. För de närmaste 5 åren planeras ingen höjning av avsättningen utifrån underhållsplanen.

## 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 2017-06-30 är 779 kr/kvm och år inkl värme med kr 87. Styrelsen har beslutat att höja avgifterna exklusive värme och bredband, med 2% samt höja uttaget för värme med kr 6/kvm och år för 2017/18.

#### 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 omedelbart, utan kommer att fördela dessa höjningar på en längre tidsperiod.

#### Jämförande nyckeltal

	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
Föreningens intäkter i tkr	9 855	9 636	9 664	9 700
Resultat efter finansiella poster i tkr	577	304	506	-762
Likviditet	158%	207%	130%	101%
Soliditet	20%	19,5%	19,2%	18,7%
Årsavgifter inkl värme per kvm i kr	779	764	764	768
Drift o fast.adm per kvm i kr	317	307	310	455
Räntekostnader för lån per kvm i kr	320	333	334	336
Reparationsfond per kvm i kr	953	870	787	705

#### Förändringar i Eget Kapital

	Balanserat resultat	Reparationsfond
Ingående värde 2016-07-01	-452 566	10 572 610
Disposition av 2015/2016 års resultat	304 467	
Överföres till reparationsfond	-1 012 000	1 012 000
Återföres från reparationsfond	0	0
Utgående värde 2017-06-30	-1 160 099	11 584 610

#### Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Styrelsen föreslår att det ackumulerade underskottet, kronor 582 673, balanseras i ny räkning.

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



## RESULTATRÄKNING

	<i>not</i>	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
<i>Belopp i kr</i>			
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter, hyror och bränsleavgifter	1	9 847 309	9 635 306
Övriga förvaltningsintäkter		7 501	900
		<u>9 854 810</u>	<u>9 636 206</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader och fastighetsadministration	2	-3 847 953	-3 743 618
Arvoden styrelse, egenförvaltning	3	-274 777	-272 763
Avskrivningar av anläggningstillgångar	4	-1 297 384	-1 335 470
		<u>-5 420 114</u>	<u>-5 351 851</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>4 434 696</u>	<u>4 284 355</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Finansiella intäkter	5	31 689	62 128
Finansiella kostnader	6	-3 888 959	-4 042 016
		<u>577 426</u>	<u>304 467</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>577 426</u>	<u>304 467</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>577 426</u>	<u>304 467</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>577 426</u>	<u>304 467</u>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>not</i>	<i>2017-06-30</i>	<i>2016-06-30</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	90 875 875	92 083 768
Inventarier och installationer	8	0	8 600
		<u>90 875 875</u>	<u>92 092 368</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	9	<u>8 952 500</u>	<u>6 615 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>99 828 375</b>	<b>98 707 368</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	176 699	159 212
Övriga kortfristiga fordringar		<u>17 581</u>	<u>84 462</u>
		<u>194 280</u>	<u>243 674</u>
<b>Kortfristig kapitalplacering</b>	9	0	1 000 000
<b>Kassa och bank</b>	11	<u>3 092 258</u>	<u>3 028 522</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>3 286 538</u>	<u>4 272 196</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>103 114 913</b>	<b>102 979 564</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>not</i>	<i>2017-06-30</i>	<i>2016-06-30</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		11 584 610	10 572 610
		<u>21 259 626</u>	<u>20 247 626</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 160 099	-452 566
Årets resultat		577 426	304 467
		<u>-582 673</u>	<u>-148 099</u>
		20 676 953	20 099 527
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	12	80 364 414	80 823 146
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	12	458 732	458 732
Leverantörsskulder		252 646	206 650
Skatteskulder		11 070	5 007
Övriga skulder		75 450	72 418
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 275 648	1 314 084
		<u>2 073 546</u>	<u>2 056 891</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>103 114 913</u>	<u>102 979 564</u>

## **Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

*Belopp i kr om inget annat anges*

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

### **Värderingsprinciper mm**

#### *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.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

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 Årsavgifter, hyror och bränsleavgifter**

	2016-07-01 -2017-06-30	2015-07-01 -2016-06-30
Årsavgifter bostäder	8 413 288	8 252 434
Hyror lokaler	27 132	4 572
Hyror bilplatser och garage	319 620	317 520
Hysesbortfall	-1 905	-2 878
Hyror solarie	3 889	7 640
Hyror samlingslokal	7 408	7 200
Hyror gym	19 770	14 550
Hyror grovtvättstuga	680	1 187
Bränsleavgifter	1 057 427	1 033 081
	<u>9 847 309</u>	<u>9 635 306</u>

**Not 2 Driftskostnader och fastighetsadministration**

	2016-07-01 -2017-06-30	2015-07-01 -2016-06-30
Underhållskostnader (se specifikation för året på sid 3)	566 312	550 344
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	183 605	161 857
Förvaltningskostnader Riksbyggen	302 458	263 922
Fastighetsskötsel	181 326	185 931
Egenförvaltning		
verktyg redskap mm	5 006	5 860
förbrukningsmaterial	17 733	7 962
Övrig förvaltning		
service,besiktning hissar	21 315	19 122
service kompostmaskiner, vent mm	40 858	39 321
larmtelefon UC	2 742	2 866
Fastighetsförsäkring	138 333	128 819
Kabel-TV	31 250	31 111
Bredband och telefoni	242 419	229 680
Administration, revision, köpta tjänster mm	60 793	88 115
Snöröjning, sandupptagning	30 094	58 078
Kostnad för solarier	2 799	2 765
Övriga kostnader	19 200	18 057
Vatten	432 478	426 201
El	267 492	251 150
Uppvärmning	1 117 026	1 063 123
Sophantering	174 619	185 905
Egenkompostering	10 095	23 429
	<u>3 847 953</u>	<u>3 743 618</u>

**Not 3 Arvoden styrelse, egenförvaltning**

	2016-07-01 -2017-06-30	2015-07-01 -2016-06-30
<b>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Fasta arvoden till styrelsen,sammanträdesarvoden	95 360	88 040
Övriga ersättningar till styrelsen	4 104	6 202
Föreningsvald revisor, valberedning	8 100	7 900
Egenförvaltning	110 788	112 376
Summa	<u>218 352</u>	<u>214 518</u>
Sociala kostnader	56 425	58 245
	<u>274 777</u>	<u>272 763</u>

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

**Not 4 Avskrivningar anläggningstillgångar**

	2016-07-01 -2017-06-30	2015-07-01 -2016-06-30
Byggnader	1 235 000	1 235 000
Fastighetsförbättringar	53 784	91 870
Inventarier och installationer	8 600	8 600
	<u>1 297 384</u>	<u>1 335 470</u>

**Not 5 Finansiella intäkter**

	2016-07-01 -2017-06-30	2015-07-01 -2016-06-30
Ränteintäkter avräkning med Riksbyggen	0	0
Ränteintäkter Handelsbanken	0	0
Ränteintäkter avgiftsfordringar	454	115
Ränteintäkter reversfordran	23 736	23 736
Ränteintäkter kapitalplaceringar	0	32 187
Vinst sålda fonder	7 462	6 000
Övrigt	36	90
	<u>31 689</u>	<u>62 128</u>

**Not 6 Finansiella kostnader**

	2016-07-01 -2017-06-30	2015-07-01 -2016-06-30
Räntekostnader fastighetslån	3 888 959	4 042 016
	<u>3 888 959</u>	<u>4 042 016</u>

**Not 7 Byggnader och mark**

	2017-06-30	2016-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början		
Byggnader	101 181 573	101 181 573
Mark	1 679 000	1 679 000
Årets anskaffning byggnader	80 891	0
	<u>102 941 464</u>	<u>102 860 573</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar byggnader enligt plan</i>		
Vid årets början	-10 776 805	-9 449 935
Årets avskrivning enligt plan	-1 288 784	-1 326 870
	<u>-12 065 589</u>	<u>-10 776 805</u>
<i>Planenligt restvärde vid årets slut</i>		
Byggnader	89 196 875	90 404 768
Mark	1 679 000	1 679 000
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<u>90 875 875</u>	<u>92 083 768</u>
Taxeringsvärden byggnader	82 743 000	82 743 000
Taxeringsvärden mark	26 054 000	26 054 000

**Not 8 Inventarier och installationer**

	2017-06-30	2016-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	351 435	351 435
Årets utrangering	-7 390	0
	<u>344 045</u>	<u>351 435</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-342 835	-334 235
Återförda avskrivningar vid utrangering	7 390	0
Årets avskrivning enligt plan	-8 600	-8 600
	<u>-344 045</u>	<u>-342 835</u>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>8 600</b>

**Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav**

	2017-06-30	2016-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	7 615 000	7 516 000
Lösen/återinvestering/nyinvestering	1 337 500	99 000
	<u>8 952 500</u>	<u>7 615 000</u>
Reverser Bostadsrättsföreningarnas Intresseförening	258 000	258 000
Likviditetsförvaltning Handelsbanken *)	8 694 500	7 357 000
Avgår kortfristig del	0	-1 000 000
	<u>8 952 500</u>	<u>6 615 000</u>
*)Marknadsvärdet 2017-06-30 är kr 8 975 126		

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2017-06-30	2016-06-30
Förutbetalt faktura Com Hem	7 865	7 760
Förutbetalt fastighetsförsäkring	72 910	65 422
Förutbetalt fastighetsskötsel	13 610	13 610
Förutbetalt Bredbandsbolaget	57 420	57 420
Förutbetalt Telia	1 158	0
För mycket debiterad vattenförbrukning juni-16	0	15 000
Upplupen ränteintäkt garantikapitalbevis	23 736	0
	<u>176 699</u>	<u>159 212</u>

**Not 11 Kassa och bank**

	2017-06-30	2016-06-30
Handkassa	4 000	4 000
Avräkning med Riksbyggen	1 546 592	757 032
Bankkonto Handelsbanken	1 541 666	2 267 490
	<u>3 092 258</u>	<u>3 028 522</u>

**Not 12 Fastighetslån**

	rtä %	konverterings- datum	skuldbelopp
Stadshypotek AB	5,15	2020-03-01	34 028 959
"	5,15	2020-01-30	31 272 625
"	2,90	2026-10-30	15 521 562
			<u>80 823 146</u>
avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-458 732
			<u>80 364 414</u>

Av totala lånebeloppet förfaller kr 78 529 486 till betalning efter 2022-06-30.

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2017-06-30	2016-06-30
Upplupna räntekostnader	497 497	540 225
Upplupen revisionskostnad	29 500	32 000
Upplupna årsavgiftsrabatter	12 900	12 900
Förutbetalda årsavgifter och hyror	735 751	728 959
	<u>1 275 648</u>	<u>1 314 084</u>

**Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2017-06-30	2016-06-30
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	94 287 000	94 287 000
<b>Eventalförpliktelser</b>	Inga	Inga

Norrköping 2017-09-

Veronica Schelin

Gunnar Allerth

Liselotte Ahl

Mikael Ringdahl

Kostas Karathanasis

Emma Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-09-

KPMG AB  
Johan Westerdahl  
Auktoriserad revisor

Viktoria Düring