

# Årsredovisning 1980



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

NORRKÖPINGSHUS NR 18



1980 *gninaivobeta*

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

... ..

## DAGORDNING

vid ordinarie

## F Ö R E N I N G S S T Ä M M A

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 18  
tisdagen den 9 december 1980, klockan 19.00 i Fritidslokalen.

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande för stämman
3. Val av justeringsmän
4. Uppgörande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd
5. Fråga om kallelse till stämman skett enligt stadgarna
6. Styrelsens årsredovisning (frågor som rör föreningens verksamhet upptages under denna punkt)
7. Revisorernas berättelse och styrelsens eventuella yttrande
8. Fastställande av balansräkning
9. Fråga om ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter
10. Fråga om användande av överskott
11. Fråga om antal styrelseledamöter
12. Fråga om arvoden
13. Val av styrelseledamöter
14. Val av revisorer och suppleanter
15. Fråga om tillsättande av valberedning
16. Styrelsens rätt att uttaga inteckningar m m
17. Val av studieansvarig
18. Avslutning

A R S R E D O V I S N I N G  
för  
Riksbyggens Bostadsrättsförening  
Norrköpingshus nr 18

Styrelsen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 18 får härmed avge följande redovisning för föreningens förvaltning 1 juli 1979 - 30 juni 1980, föreningens fjärde verksamhetsår.

Styrelse och revisorer

Ordinarie styrelseledamöter:

Ulla Muda	Ordförande
Mats Olsson	Vice ordförande
Olof Elvhage	Utsedd av Svenska Riksbyggen
Britt-Marie Norberg	Sekreterare Studieansvarig
Tage Bergström	
Yngve Karlsson	
Gösta Westerholm	Utsedd av Norrköpings kommun



Styrelsesuppleanter:

Kent Putkinen	
Stig Gard	
Leif Gröön	Utsedd av Svenska Riksbyggen
Gunn Nilsson	Utsedd av Norrköpings kommun

Ordinarie revisorer:

Curt Björell	
Tage Rittzel	
Walter Weneroth	Utsedd av Norrköpings kommun

Revisorssuppleanter:

Jan-Olof Emgard	
Kristér Lewin	
Lisbet Stenberg	Utsedd av Norrköpings kommun

Svenska Riksbyggen, kontoret i Norrköping har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning, såväl den ekonomiska som den tekniska enligt träffat avtal.

I tur att avgå ur styrelsen äro Ulla Muda och Tage Bergström  
Avgående suppleant är Kent Putkinen.

#### Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 november 1979.  
Styrelsen har hållit 10 sammanträden.

#### Fastigheter och lägenhetsfördelning

Föreningen har tomträtt till följande fastighet:

Kv Orren nr 1

Bostadsyta: 5 526,5 kvm

Ombyggt 1976

Totalt 79 lägenheter som fördela  
sig enligt följande:

5 st 1 rum och kök

4 st 2 rum och kökskåp

54 st 2 rum och kök

9 st 3 rum och kök

7 st 4 rum och kök

78 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt, 1 lägenhet är uthyrd.

BOSTAD  
MED  
TRYGGHET  
OCH  
TRIVSEL



#### Medlemsantal

Föreningen har 91 medlemmar.

Under året har 17 lägenhetsöverlåtelse skett.

#### Övriga åtgärder och beslut

Fastigheten Lärkan nr 11 har försålts till Riksbyggens Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 30.

Till förra årsstämman inkom en motion angående ombyggnad av gården. Bakom denna motion låg många timmars arbete utfört av en gårdsgrupp som bildats året innan av Kent Putkinen. Motionen antogs och under våren och sommaren har många föreningsmedlemmar utfört en hel del arbete på gården. I augusti månad tog Riksbyggen som entreprenör över och slutförde dessa. Vi kan nu njuta av en trivsammare gård.

### Fritidshem

I den nyrenoverade delen av kvarteret har Fritidshemmet Orren öppnat. På detta fritidshem vistas 15 barn i åldrarna 7 - 10 år under skolfri tid. Eftersom detta medför att vi nu har fler barn på gården är det viktigt att vi vuxna ser till att barnen inte far fram alltför hårt med vår gård.

### Aktiviteter

Innan folkomröstningen om kärnkraftens vara eller icke vara ledde Peter Muda en energicirkel.

Hösten 1979 startade Ulla Muda en Unga Örnar grupp där samtliga gårdens barn skrevs in. Träffarna äger rum varje måndag. Boende som vill delta i aktiviteterna uppmanas att kontakta Ulla.

Man kan fortfarande träffa en styrelserepresentant varannan tisdag i samlingslokalen (Tiderna finns anslagna i porten mot S:t Persgatan.)

### Ekonomi

Under det gångna verksamhetsåret har styrelsen löpande följt upp den ekonomiska utvecklingen som ställt stora krav på föreningens ekonomi. Sålunda har oljepriserna fortfarande varit stigande, kraftiga räntehöjningar har skett (diskontot har höjts med 3,5 %). Vidare har taxorna på vatten, el och sophämtning varit föremål för höjningar. Höjda löner och sociala kostnader har påverkat arbetskostnaderna för såväl reparationer som fastighetsskötsel. Styrelsen har på grund av ovannämnda nödgats besluta om avgifthöjningar för att få balans på kostnader och intäkter.



### Årsavgifterna

Årsavgifterna har under verksamhetsåret höjts den 1 juli 1979 samt den 1 juli 1980. Den höjningen innebär att avgifterna nu utgår med 17 % på de i den ekonomiska planen upptagna beloppen. Sålunda uttagna belopp utgör en genomsnittlig kostnad av kronor 184:94 per kvm och år inkl bränsle kronor 37:68.

### Årets resultat

Styrelsen föreslår att årets överskott kronor 12 249:53 i sin helhet avsättes till föreningens reparationsfond.

I övrigt hänvisar vi till följande resultat- och balansräkningar jämte till dessa hörande notförklaringar.



## RESULTATRÄKNING

INTAKTER FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN		1979-07-01 - 1980-06-30	1978-07-01 - 1979-06-30
<u>Årsavgifter</u>			
Bostäder		772 005:48	751 140:90
<u>Hyror</u>			
Lokaler		619:-	50:-
Diverse hyror		-:-	50:-
Hyresbortfall	./.	-:-	1 259:90
Summa avgifter och hyror		772 624:48	749 981:-
Bränsleavgifter		156 789:72	122 388:60
Övriga förvaltningsintäkter	Not 1	107 678:13	36 443:22
Summa INTAKTER FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN		1 037 092:33	908 812:82
<u>KOSTNADER FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN</u>			
<u>Kapitalkostnader</u>			
Räntor		911 496:08	797 434:59
Avgår räntebidrag	Not 2 ./.	552 750:-	490 991:-
Summa räntekostnader		358 746:08	306 443:59
Tomträttsavgäld		87 200:-	87 200:-
Avskrivning Fastigheter	Not 3	41 618:62	23 742:-
Summa kapitalkostnader		487 564:70	417 385:59
<u>Underhållskostnader</u>			
Löpande och periodiskt underhåll	Not 4	47 848:65	48 443:48
Disp av föreningens rep fond		-:-	-:-
Avsatt till föreningens rep fond		38 000:-	35 000:-
Avsatt till bostadsrättsh rep fond		28 477:-	28 477:-
Summa underhållskostnader		114 325:65	111 920:48
<u>Driftkostnader</u>			
Fastighetsskötsel	Not 5	122 431:-	87 053:-
Vinterkostnader		-:-	20 664:-
Värmeavgifter	Not 6	147 150:30	107 493:60
Sophämningskostnader		1 992:-	2 860:60
Fastighetsförsäkringar		10 348:-	17 846:-
Vatten- och avloppsavgifter		31 123:65	26 498:79
El-avgifter		20 082:35	18 351:21
Förvaltningskostnader	Not 7	37 616:-	31 710:-
Skatt på garantibelopp		27 236:-	27 236:-
Övriga kostnader	Not 8	16 623:15	7 444:29
Summa driftkostnader		414 602:45	347 157:49
Summa KOSTNADER FÖR FASTIGHETSFÖRVALT		1 016 492:80	876 463:56
BRUTTO OCH NETTORESULTAT FAST FÖRV			
Extraordinära intäkter	Not 9	1 650:-	7 600:-
Bokslutsdispositioner Reservfond		./. 10 000:-	./. 10 000:-
REDOVISAT ARSRESULTAT		+ 12 249:53	+ 29 949:26



## BALANSRAKNING

TILLGÅNGAR	1980-06-30	1979-06-30
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Avräkning Svenska Riksbyggen	1 631 748:42	1 143 387:35
Hyresfordringar	10 125:55	6 933:75
Övriga fordringar	14 898:-	48 198:-
Reversfordringar	6 380:30	8 964:15
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 663 152:27	1 207 483:25
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Fastigheter färdigst byggnader	9 253 000:-	9 180 981:57
Avskrivning färdigst byggnader	74 388:62	32 770:-
Nettovärde färdigställda byggnader	9 178 611:38	9 148 211:57
Byggnader under uppförande	-:-	945 714:34
Summa fastighetsvärde	9 178 611:38	10 093 925:91
Andel i Svenska Riksbyggen	500:-	500:-
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	9 179 111:38	10 094 425:91
SUMMA TILLGÅNGAR	10 842 263:65	11 301 909:16
<b>SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		
<b>SKULDER</b>		
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Förskottshyror	38 981:28	10 073:35
Leverantörsskulder	50 645:35	146 790:95
Skatteskulder	17 642:-	21 420:-
Upplupna räntor	131 669:-	137 232:-
Medlemmarnas rep fond	91 123:61	72 428:36
Övriga kortfristiga skulder	3 800:-	3 800:-
Summa kortfristiga skulder	333 861:24	391 744:66
<b>Långfristiga skulder</b>		
Fastighetslån	9 122 611:38	9 434 623:-
Övriga långfristiga skulder	-:-	150 000:-
Summa långfristiga skulder	9 122 611:38	9 584 623:-
<b>Reservationer</b>		
Föreningens rep fond	165 744:24	97 794:98
Summa reserverade medel	165 744:24	97 794:98
<b>EGET KAPITAL</b>		
Grundavgifter	1 181 966:-	1 181 966:-
Reservfond	25 831:26	15 831:26
Balanserat resultat	-:-	-:-
Årets resultat	12 249:53	29 949:26
SUMMA EGET KAPITAL	1 220 046:79	1 227 746:52
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL	10 842 263:65	11 301 909:16

NOTFÖRKLARINGAR

## RESULTATRÄKNING

Not 1 Övriga förvaltningsintäkter:

Ränteintäkter	Kronor	95 057:8	01
Diverse intäkter	"	56:25	11
Bonus Fjärrvärmeverket	"	12 564:30	03

Not 2 Räntebidrag:

Föreningen erhåller räntebidrag i enlighet med det statliga lånesystemets bestämmelser.

Not 3 Avskrivningar:

Avskrivningar på fastigheten motsvarande gjorda amorteringar på fastigheten.

## Not 4 Bland de större reparationerna kan nämnas:

Reparationer i bostäder	Kronor	4 200:-
" i undercentraler	"	1 000:-
" i lokaler	"	200:-
" i tvättstugor	"	2 100:-
" i allmänna utrymmen	"	3 200:-
Tak och fasader, fönster och dörrar	"	1 300:-
Elanläggning	"	500:-
Gårdar och grönanläggningar	"	700:-
Teknisk skötsel	"	30 600:-
Ventilation	"	3 500:-

Not 5 Fastighetsskötsel

I kostnaderna ingår löner för trappstädning och fastighetsskötsel, övertidsersättning, beredskapstjänst, sociala avgifter, material, fordons- och maskinkostnader, övrigt.

Not 6 Bränsle och värmeavgifter:

Den sammanlagda kostnaden för värme och varmvatten motsvarar kronor 26:70 per kvm bränsledebiteringsyta och år.

Not 7 Förvaltningskostnader

RFV-avgifter	Kronor	5 776:-
Styrelsearvode	"	3 000:-
Revisionsarvode	"	1 870:-
Förvaltningsarvode Svenska Riksbyggen	"	26 970:-

Not 8 Övriga kostnader:

Övriga kostnader avser föreningsstämmor, trycksaker, avgifter, porto, telefon m m.

Not 9 Extraordinära intäkter:

Beloppet avser överskott vid försäljning av föreningsägda lägenhet.

## BALANSRÄKNING

Not 10 Övriga fordringar:

Faktura fordran	Kronor	50:-
Återköpta lägenheter	"	14 848:-

Not 11 Byggnader under uppförande:

Under verksamhetsåret har fastigheten Lärkan nr 11 försålts till Riksbyggens Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 30 efter beslut i respektive styrelse.

Not 12 Övriga kortfristiga skulder:

Övriga kortfristiga skulder avser ej utbetalda arvoden till styrelse och revisorer.

Not 13 Långfristiga skulder:

## Ställda panter:

Ställda borgens och ansvarsförbindelser	Kronor	228 610:-
Säkerhet för inteckningslån	"	91.97 000:-
Brandförsäkringsvärde	"	Fullvärdesförsäkring
Taxeringsvärde	"	4 400 000:-
varav byggnadsvärde	"	3 365 000:-

Föreningens fastigheter är belastade enligt följande:

Långgivare	Kvarstående belopp	Ränta
<b>Bottenlån:</b>		
Norrköpings Stadshypotek	Kr 5 401 427:-	9,7 %
"	Kr 1 086 190:-	9,95 %
<b>Bostadslån:</b>		
Länsbostadsnämnden	Kr 2 634 994:38	11,0 %
	Kr 9 122 611:38	

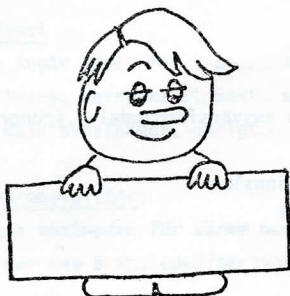
Not 14 Föreningens reparationsfond:

Ingående behållning	Kronor	97 794:98
+ Föregående års överskott i enlighet med föreningsstämmans beslut	Kronor	29 949:26
+ Avsatt i årets resultaträkning	Kronor	38 000:-
- Disponerat " "	Kronor	--
Utgående behållning	Kronor	165 744:24

Not 15 Årets resultat:

Föregående års resultat har disponerats enligt följande:

Balanserat resultat	Kronor	--
Årets resultat	Kronor	29 949:26
Resultat enligt balansräkning	Kronor	29 949:26
Avsatt till föreningens rep fond	Kronor	29 949:26
Kvarstår i årets balansräkning	Kronor	--



Slutord

Styrelsen uttalar till sist sitt tack till medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

Norrköping den 15 oktober 1980

*Ulla Muda*

Ulla Muda

*Mats Olsson*

Mats Olsson

*Britt-Marie Norberg*

Britt Marie Norberg

*Tage Bergström*

Tage Bergström

*Gösta Westerholm*

Gösta Westerholm

*Kent Putkinen*

Kent Putkinen

*Olof Elvhage*

Olof Elvhage

Under hänvisning till revisionsberättelsen intygas att förestående balans- samt resultaträkningar överensstämma med räkenskaperna.

*Curt Björell*

Curt Björell

*Tage Ritzel*

Tage Ritzel

*Walter Weneroth*

Walter Weneroth

## REVISIONSBERÄTTELSE

för

**Riksbyggens Bostadsrättsförening** Norrköpingshus nr 18

Vi har i den omfattning god revisionssed bjuder granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret  
 1.7.1979 - 30.6.1980

Detaljgranskningen har under året utförts av Curt Björells Revisionsbyrå AB.

Vi tillstyrker,

att resultaträkningen och balansräkningen fastställles,

att årets vinst disponeras i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen samt

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för den tid årsredovisningen omfattar.

Norrköping och Stockholm 19.11.1980  
 den .....

*Ege Leth* *Anders* *Anders*  
 Auktoriserad revisor

vad är

## B O S T A D S R Ä T T ?

En bostadsrättsförenings huvudmål är att upplåta bostäder till nyttjande utan begränsning i tiden. Genom denna upplåtelse har Du som bostadsrätts-havare dispositionsrätt till "Din" lägenhet. Ägare till lägenheten och övriga utrymmen i huset/husen är en ekonomisk förening, där Du som bostadsrätts-havare är medlem.

En bostadsrättshavare som uppfyller sina förplik-telser mot föreningen kan ej rubbas från lägenheten.

Arshyran, som endast bostadsrättsföreningens styrelse kan fastställa, bygger på självkostnadsprincipen och motsvarar endast de kostnader för räntor och amorteringar på lån för fastighetens drift och underhåll som föreningen har.



För underhåll avsätts medel till såväl fastig-heten som lägenheterna. Den del som rör lägen-heterna får bostadsrätts-havarna själva disponera.

Hur kan den enskilde medlemmen påverka sitt boende? Genom att framföra sina synpunkter till styrelsen, en styrelse som medlemmarna väljer vid ordinarie föreningsstämma.

Medlemmen kan också skriva motioner för behandling på stämman.

RADSLAG 80/81 är ett sätt att påverka.



## RÅDSLAG 80/81

Bostadsrättens grundtanke förverkligas först när de boende blir medvetna om de möjligheter att påverka miljö och kostnader som bostadsrätten ger.

MÅLET är alltså aktivare föreningar

MEDLET är RÅDSLAG

RÅDSLAGET är en punktinsats som de flesta kan delta i, som kompletterar studiecirklar, där man tar upp konkreta angelägna frågor som rör boendemiljön.

Gör som ett flertal föreningar redan gjort.

TRÄFFAS - GA HUSESYN - DISKUTERA ÅTGÄRDER

Följ upp med ett EKONOMIRÅDSLAG till våren.

VAR MÅN OM NÄRMILJÖN - VÅRT GEMENSAMMA VARDAGSRUM

