

ÅRSREDOVISNING

för

Riksbyggens Bostadsrättsförening
Norrköpingshus nr 18

Styrelsen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 18 får härmed avge redovisning för föreningens förvaltning verksamhetsåret 1987-07-01 - 1988-06-30, föreningens tolfte verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

STYRELSE OCH REVISORER

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

ORDINARIE STYRELSELEDAMÖTER

Ulf Nilsson
Maarit Pajala
Eva Svensson
Kent Putkinen
Roger Eriksson
Göran Olsson

Ordförande
Vice ordförande
Sekreterare

Utsedd av Riksbyggen

STYRELSESUPPLEANTER

Ulf Alexandersson
Yvonne Hemmingson
Gerd Israelsson

Utsedd av Riksbyggen

I tur att avgå ur styrelsen är:

Avgående suppleant är:

Kent Putkinen
Ulf Nilsson
Eva Svensson

Ulf Alexandersson

ORDINARIE REVISORER

Sparev Björell AB
Christian Ekfeld

REVISORSSUPPLEANTER

Sparev Björell AB
Peeter Muda

VALBEREDNING:

Sven-Olov Rödin Sammankallande
 Kalevi Pajala
 Ulla Lindberg

STUDIEANSVARIG:**SAMMANTRÄDEN**

Ordinarie föreningsstämma hölls 1987-11-17. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

FÖRVALTNING

Riksbyggekontoret i Norrköping har biträtt styrelsen med såväl ekonomisk som teknisk förvaltning enligt träffat avtal. Föreningen är ansluten till Riksbyggens Samordnade Fastighetsskötsel i Norrköping.

ORGANISATIONSANSLUTNING

Föreningen är ansluten till Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Representantskap i Norrköpingsdistriktet.

FASTIGHETER OCH LÄGENHETSFÖRDELNING

Föreningen är ägare till följande fastigheter:

Kvarter	Hus	Adress	Färdig- ställd	Ant lgh	Ant lok	Ant gar
Orren 1	1	S:t Persg.	148 B,C,D	12		
	2	"	148 A+B	21		
	13	"	148 G,F	13		
	14	"	148 E,F	13		
	15	"	150 C,D	10		
	16	"	150 E,F	10		

Husen uppförda 1899 - 1901. Ombyggda 1976.

Totalt 79 lägenheter som fördelar sig enligt följande:

- 5 st 1 rum och kök
- 4 st 2 rum och kokskåp
- 54 st 2 rum och kök
- 9 st 3 rum och kök
- 7 st 4 rum och kök

Dessa lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. 1 lägenhet är uthyrd. Dessutom uthyres till SAMFA 1 st personalrum, 45 kvm samt sandupplag i garage.

Bostadsyta: 5.526,5 kvm
Lokalyta: 45,0 kvm

MEDLEMSANTAL

Föreningen har 96 medlemmar.
Under verksamhetsåret har 10 överlåtelse skett.

ÅRSavgifter

Från och med 1987-07-01 har avgifterna höjts med 80 % på de i den ekonomiska planen upptagna beloppen.
Höjningen innebär att avgifterna uppgår till kronor 272,63 per kvadratmeter och år och inkluderar bränsle med kronor 43,57 per kvadratmeter och år.

Från och med 1988-07-01 har avgifterna höjts med 86 % på de i den ekonomiska planen upptagna beloppen.
Höjningen innebär att avgifterna uppgår till kronor 279,31 per kvadratmeter och år och inkluderar bränsle med kronor 44,31 per kvadratmeter och år.

omsättning

Omsättningen har uppgått till kronor 1.510.301,00.
Föregående år kronor 1.459.227,00.

Årets resultat

Styrelsen föreslår att årets överskott kronor 28.477,00 förs till bostadsrättshavarnas reparationsfond och kronor 3.112,16 till föreningens underhållsfond.

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

RESULTATRÄKNING

	1987-07-01 1988-06-30	1986-07-01 1987-06-30
INTÄKTER FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN		
<u>Arsavgifter</u>		
Bostäder	1.251.896,76	1.223.309,52
Avgår avsättning till bostads- rättshavarnas reparationsfond	- 28.477,00	- 28.477,00
Nettoårsavgifter	1 223 419,76	1.194.832,52
<u>Hyror</u>		
Lokaler	6.815,77	6.942,48
Avgår hyresbortfall	0,00	0,00
Nettohyror	6.815,77	6.942,48
Summa avgifter och hyror	1 230 235,53	1.201.775,00
Värmeavgifter	242.273,64	206.757,60
Övriga förvaltn.intäkter Not 1	9.314,83	22.217,00
SUMMA INTÄKTER FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN	1 481 824,00	1.430.749,60
KOSTNADER FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN		
<u>Kapitalkostnader</u>		
Räntor	986.592,33	921.955,61
Avgår räntebidrag Not 2	- 491.138,00	- 444.581,00
Summa räntekostnader	495 454,33	477.374,61
Tomträttsavgäld	102.600,00	102.600,00
Avskrivning fastigheter Not 3	72.919,27	73.388,39
Summa kapitalkostnader	670 973,60	653.363,00
<u>Underhållskostnader</u>		
Löpande och periodiskt underhåll Not 4	97.139,90	135.231,00
Avsatt till föreningen rep fond	44.000,00	44.000,00
Disp av föreningens rep fond	0,00	- 60.134,00
Summa underhållskostnader	141 139,90	119.097,00

<u>Driftkostnader</u>			
Fastighetsskötsel	Not 5	194.089,00	202.122,00
Vinterkostnader		840,00	8.788,00
Värmeavgifter	Not 6	216.424,00	242.054,00
Sophanteringskostnader		14.135,00	11.905,00
Fastighetsförsäkringar		18.792,00	18.308,00
Vatten- och avloppsavgifter		73.979,00	70.874,00
Elavgifter		30.485,00	31.290,00
Förvaltningskostnader	Not 7	92.163,00	77.286,52
Skatt		80.496,00	80.492,00
Övriga kostnader	Not 8	<u>11.113,10</u>	<u>7.468,89</u>
Summa driftkostnader		732 516,10	750.588,41
SUMMA KOSTNADER FASTIGHETFÖRVALTNINGEN		<u>1 544 629,60</u>	<u>1.523.048,41</u>
RESULTAT FASTIGHETFÖRVALTNINGEN		- 62.805,60	- 92.298,81
Finansiella intäkter	Not 9	<u>94.394,76</u>	<u>85.305,80</u>
RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER		31 589,16	- 6.993,01
REDOVISAT ÅRSRESULTAT		31.589,16	- 6.993,01

BALANSRÄKNING

	1988-06-30	1987-06-30
TILLGÅNGAR		
<u>Omsättningstillgångar</u>		
Avräkning med Riksbyggen	620.914,49	543.771,63
Avgifts- och hyresfordringar	0,00	0,00
Övriga fordringar	Not 10 <u>284.652,00</u>	<u>210.096,00</u>
Summa omsättningstillgångar	905 566,49	723.867,63
<u>Anläggningstillgångar</u>		
Reservfordran Riksbyggen	450.000,00	450.000,00
Andel i Riksbyggen	<u>20.000,00</u>	<u>20.000,00</u>
	470 000,00	470.000,00
Fastigheter, färdigst byggd	10.378.000,00	10.378.000,00
Värdeminskning	<u>- 555.803,17</u>	<u>482.883,90</u>
Nettovärde färdigställda byggd	<u>9 822 196,83</u>	<u>9.895.116,10</u>
Summa fastighetsvärde	Not 11 9.822.196,83	9.895.116,10
Summa anläggningstillgångar	10 292 196,83	<u>10.365.116,10</u>
SUMMA TILLGÅNGAR	<u>11 197 763,32</u>	<u>11.118.983,73</u>

SKULDER OCH EGET KAPITAL**SKULDER****Kortfristiga skulder**

Förskottsbetalda avgifter och hyror		50.500,00	54.190,00
Leverantörsskulder		165.043,40	105.549,70
Skatteskulder		53.664,00	53.664,00
Upplupna räntor		162.374,00	133.100,00
Bostadsrättshavarnas rep fond	Not 12	149.085,28	142.487,28
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	66.224,00	81.790,00
Summa kortfristiga skulder		646 890,68	570.780,98

Långfristiga skulder

Fastighetslån		8.641.196,83	8.714.116,10
Summa långfristiga skulder	Not 14	8.641.196,83	8.714.116,10

Reservationer

Föreningens reparationsfond	Not 15	580.861,20	536.861,20
Summa reservationer		580.861,20	536.861,20

EGET KAPITAL**Bundet**

Grundavgifter		1.181.966,00	1.181.966,00
Reservfond		115.259,45	122.252,46
Summa bundet eget kapital		1 297 225,45	1.304.218,46

Fritt

Balanserat resultat	Not 16	0,00	0,00
Årets resultat		31.589,16	6.993,01
Summa fritt eget kapital		31.589,16	- 6.993,01

Summa eget kapital

1 328 814,61	1.297.225,45
---------------------	---------------------

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

11 197 763,32	11.118.983,73
----------------------	----------------------

ANSVARSFÖRBINDELSER

0,00	7.775,00
------	----------

STÄLLDA PANTER

Som säkerhet för lån lämnade pantbrev.		9.197.000,00	9.197.000,00
--	--	--------------	--------------

NOTFÖRKLARINGAR

RESULTATRÄKNING

Not 1	<u>Övriga förvaltningsintäkter</u>		
	Utdelning andelar Rb	kronor	1.500,00
	Avräkning hus 030	kronor	7.799,00
	Övrigt	kronor	15,83
		KRONOR	9 314,83
Not 2	<u>Räntebidrag</u>		
	Föreningen erhåller räntebidrag i enlighet med det statliga lånesystemets bestämmelser.		
Not 3	<u>Avskrivningar</u>		
	Avskrivningar på fastigheten motsvarar gjorda amorteringar på fastighetslånen.		
Not 4	<u>Löpande och periodiskt underhåll</u>		
	Bland de större reparationerna kan nämnas:		
	Reparationer i bostäder		
	(självrisk 3.800,00)	kronor	16.498,24
	" i tvättstugor	kronor	6.299,00
	" i allm utrymmen	kronor	3.954,00
	Fönster - dörrar - tak	kronor	18.690,00
	Gårdar och grönanläggningar	kronor	31.693,00
	Vatten- och avloppsavgifter	kronor	11.835,00
	Elinstallationer/TV antenn	kronor	873,00
	Ventilationsanläggning	kronor	4.103,00
	Adm. Rb	kronor	3.195,00
Not 5	<u>Fastighetsskötsel</u>		
	I beloppet ingår:		
	Inre skötsel:	kronor	101.529,00
	Yttre skötsel:	kronor	43.948,00
	Småreparationer:	kronor	59.183,00
	Fördelat resultat -86	kronor	- 10.571,00
		KRONOR	194 089,00
Not 6	<u>Värmeavgifter</u>		
	Den sammanlagda kostnaden för värme och varmvatten motsvarar kronor 38,80 per kvm bränsledebiteringsyta och år.		
Not 7	<u>Förvaltningskostnader</u>		
	RFV-avgifter	kronor	8.549,00
	Styrelsearvode	kronor	23.070,00
	Revisionsarvode	kronor	6.342,00
	Förvaltningsarvode Riksbyggen	kronor	54.202,00
		KRONOR	92 163,00

Not 8 Övriga kostnader
Avser kostnader för föreningsstämmor, trycksaker, avgifter, porto, telefon m m.

Not 9 Finansiella intäkter
Ränteintäkter å avräkningsmedel kronor 42.879,73
Övriga ränteintäkter kronor 51.515,03

BALANSRÄKNING

Not 10 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader
Upplupet Räntebidrag kronor 193.931,00
Upplupna räntor Riksbyggen kronor 27.136,00
Avräkning hus 030 kronor 7.799,00
Förutbetalda sophanteringskostn. kronor 2.297,00
"- fastighetsskötsel kronor 51.989,00
Upplupen utdelning på andel i Rb kronor 1.500,00
KRONOR 284 652,00

Not 11 Fastigheter, färdigställda byggnader
Byggnad och mark är upptagna till anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på byggnader sker med belopp motsvarande amorteringar på fastighetslånen.

<u>Taxeringsvärdet</u>	<u>1988</u>	<u>1987</u>
Mark	2.400.000,00	1.350.000,00
Byggnader	<u>5.000.000,00</u>	<u>4.400.000,00</u>
	<u>7.400.000,00</u>	<u>5.750.000,00</u>

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam.

Not 12 Bostadsrättshavarnas reparationsfond
Ingående behållning kronor 142.487,28
Disponerat av bostadsrättshavarna kronor - 21.879,00
Avsatt i årets resultaträkning kronor 28.477,00

UTGÅENDE BEHÅLLNING KRONOR 149 085,28

Not 13 Övriga kortfristiga skulder
Avser ej utbetalda arvoden till styrelse och revisorer + soc.avg. kronor 9.936,00
Upplupna värmekostnader kronor 32.652,00
"- vatten- o. elavgifter kronor 16.157,00
"- revisionskostnader kronor 3.942,00
ADM-kostnad RB kronor 3.195,00
Skuld hyresgästföreningen kronor 342,00

Not 14 Långfristiga skulder
Föreningens fastigheter är belastade enligt följande

Långgivare	Kvarstående Belopp	Ränta %
BOTTENLÅN:		
Norrk Stadshypotek	5.219.394,00	12,45
"-	1.062.108,00	12,20
BOSTADSLÅN:		
Länsbostadsnämnden	<u>2.359.694,83</u>	11,60
SUMMA KAPITALKOSTNADER	8 641 196,83	

Not 15 Föreningens Reparationsfond

	<u>1987/88</u>	<u>Kr/kvm</u> <u>ly</u>	<u>1986/87</u>	<u>Kr/kvm</u> <u>ly</u>
Ingående behållning	536.861,20	97,15	552.995,20	100,07
Föreg års överskott enl stämmoprotokoll	0,00	0,00	0,00	0,00
Årets avsättning	44.000,00	7,96	44.000,00	7,96
Årets uttag	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>-60.134,00</u>	<u>-10,88</u>
UTGÅENDE BEHÅLLNING	580 861,20	105,11	536 861,20	97,15

Not 16 Balanserat resultat
Föregående års resultat har disponerats enligt följande:

Balanserat resultat 1986/87	kronor	0,00
Årets resultat 1986/87	kronor	<u>6.993,01</u>
KVARSTÅR I ÅRETS BALANSRÄKNING	KRONOR	- 6.993,01

SLUTORD

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


Norrköping 1988-


Ulf Nilsson


Maarit Pajala


Eva ~~Svensson~~
Hannen


Kent Putkinen


Roger Eriksson


Göran Olsson

Revisionsberättelsen beträffande denna årsredovisning har avgivits 1988-1024


Christian Ekfeld


Sparev Björell AB

R E V I S I O N S B E R Ä T T E L S E

f ö r

Riksbyggens Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 18

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

1.7.1987 - 30.6.1988

.....

Detaljgranskningen har under året utförts av Sparev Björell AB.

Vi tillstyrker,

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,

att årets vinst disponeras i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen, samt

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för den tid årsredovisningen omfattar.

Norrköping

24/10

1988

..... den

Plenarstyret

Perolof Andersson

Aukt. revisor
Perolof Andersson

DAGORDNING

vid ordinarie

FÖRENINGSTÄMMA

med Riksbyggens Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 18

Måndagen den 14 november 1988 klockan 19.00

Lokal: Fritidslokalen

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande för stämman
3. Val av sekreterare samt av en person att jämte stämmans ordförande justera protokollet
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. Fråga om fastställelse av resultaträkning och balansräkning
9. Fråga om ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter
10. Fråga om användande av överskott
11. Fråga om antal styrelseledamöter och suppleanter att väljas av stämman
12. Fråga om tillsättande av valberedning intill nästa ordinarie stämma
13. Fråga om arvoden
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och suppleanter
16. Övriga val som beslutas av stämman eller av styrelsen hänskjutits till stämman
17. I stadgeenlig ordning inkomna ärenden
18. Avslutning