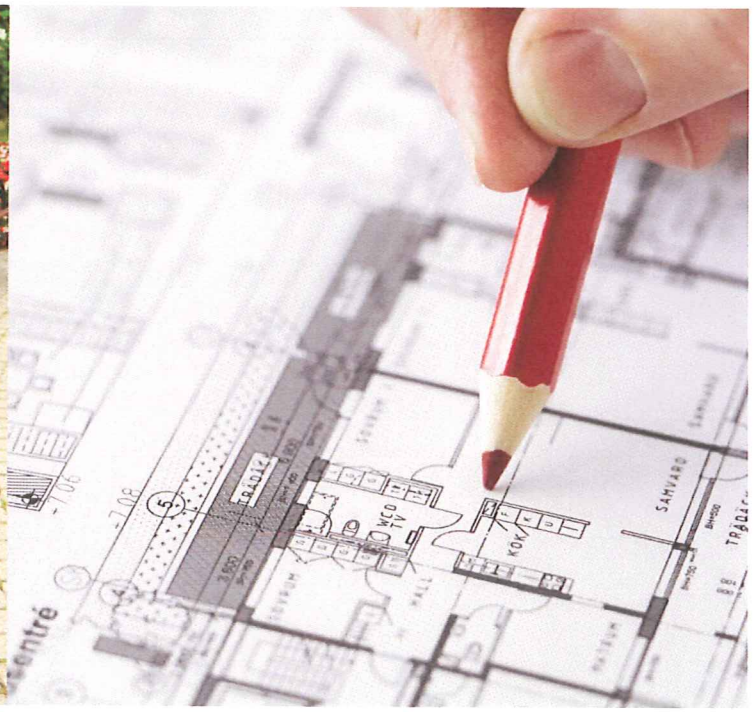


RB BRF NORRKÖPINGSHUS NR 18
Org nr 725000-3733
Årsredovisning
1/7 2011 - 30/6 2012

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

Riksbyggen
Rum för hela livet

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8-13
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Riksbyggen
Rum för hela livet

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF NORRKÖPINGSHUS NR 18 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-07-01 - 2012-06-30.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		*Utsedd av*	*Vald t.o.m. årsstämman*
Arne Nilsson	Ordförande	Stämman	2013
Mikael Romlin	Vice ordförande	Stämman	2012
Daniel Ovinder	Sekreterare	Stämman	2013
Susanne Lindqvist	Ledamot	Stämman	2012
Torbjörn Leo	Ledamot	Stämman	2013
Dennis Sunnerberg	Ledamot RB	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Martin Engström		Stämman	2013
Michael Älveroth		Stämman	2012
Sven-Olov Rödin		Stämman	2013
Madeleine Sjögren		Riksbyggen	

I tur att avgå är ledamöterna Mikael Romlin och Susanne Lindqvist samt suppleanten Michael Älveroth.

Ordinarie revisorer		
Michelle Miller	Revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Revisorssuppleanter		
Emil Ringborg	Revisorsuppleant	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Valberedning		
Arne Nilsson	Valberedning	Stämman
Bengt Lejefors	Valberedning	Stämman
Studieorganisatör		
Torbjörn Leo	Studieorganisatör	Styrelsen

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Orren 1 i Norrköpings kommun med sex därpå uppförda byggnader med 79 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1899-1901 och är ombyggda 1976. Fastighetens adress är Sankt Persgatan 148 A-G och 150 A-F i Norrköping.

Tomträttsavtalet med Norrköpings kommun löper från 2006-01-01 - 2015-12-31 med en årlig avgäld på 168 748 kr.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 roksk	2 rok	3 rok	4 rok
5	4	54	9	7

Total bostadsarea: 5 534 kvm

Årets taxeringsvärde 43 400 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 43 400 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Norrköping har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Norrköping. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 137 tkr och planerat underhåll för 53 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 660 tkr för de närmaste 3 åren, vilket bl.a. avser fönstermålning. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 427 tkr enligt budget.

Ombyggnation

Föreningen utför under perioden juni-november 2012 en omfattande takrenovering. Åtgärden kommer att kosta ca 5 985 tkr varav 1 485 tkr täcks utav fonderade medel, och resterande 4 500 tkr finansieras genom nyupptagna lån. Med anledning av takrenoveringen har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna den 1 juli 2012 med 7,35%.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 24 november 2011. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 98 (den 2012-06-30)

Ekonomi

Årets resultat efter fondförändringar är bättre än föregående år. Reparationskostnaderna är lägre detta år då föreningen förra året drabbades av vattenskador. Driftskostnaderna har även minskat jämfört med föregående år efter en mild vinter som gett lägre kostnader för snöröjning och uppvärmning. Räntekostnaderna är lägre efter låneomsättningar och amorteringar av lån.

Årets resultat efter fondförändringar är 200 tkr bättre jämfört med budget, bl.a. pga lägre driftskostnader, högre ränteintäkter och lägre räntekostnader än budgeterat. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning efter höjning av årsavgifterna fr o m den 1 juli 2012.

Följande lån har omsatts under året:

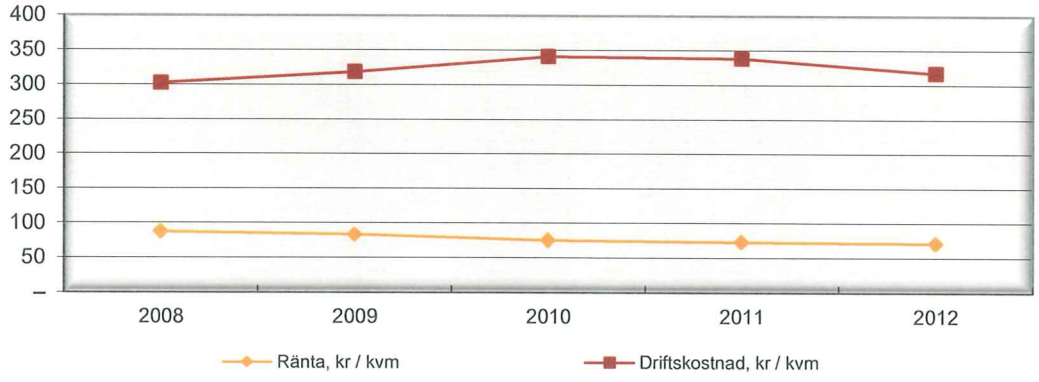
Långivare	Omsättningsdatum	Tidigare ränta	Ny ränta	Utgående skuld
SHB	2011-07-30	3,83%	3,47%	1 420 000 kr
SHB	2011-09-12	3,33%	3,54%	683 719 kr
SHB	2011-10-30	2,51%	3,11%	512 800 kr
SHB	2012-06-01	3,36%	3,09%	2 000 000 kr

Sedan räkenskapsårets utgång har föreningen tagit upp två nya lån hos Länsförsäkringar Bank på totalt 4 500 tkr för att täcka kostnaden för pågående takrenovering.

Resultat och ställning (tkr)

	2012	**2011**	**2010**	**2009**	**2008**
Rörelsens intäkter	3 479	3 477	3 476	3 383	3 383
Årets resultat	697	168	118	348	35
Balansomslutning	15 605	14 014	14 320	14 428	14 381
Likviditet %	129%	283%	229%	219%	194%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	516	516	516	499	499
Bränsletillägg, kr / kvm	98	97	97	97	97
Driftskostnad, kr / kvm	317	338	340	318	302
Ränta, kr / kvm	71	73	75	83	87
Underhållsfond, kr / kvm	371	303	253	181	127
Lån, kr / kvm	1 741	1 800	1 853	1 914	1 970

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2009 då avgifterna höjdes med 3,34%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2012/2013 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 7,35%. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 516 kr kvm/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor
Under verksamhetsåret har 18 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 12 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har under året tecknat avtal med Com Hem AB för bredband som numera ingår i månadsavgiften för medlemmarna. Man har även bytt leverantör av sophantering till SITA vilket sänkt sophanteringskostnaden för föreningen.

Avtal
Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Com Hem AB	Kabeltv & bredband

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	315 406
Årets resultat före fondförändring	696 991
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-427 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	52 998
Summa överskott	638 395

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	638 395

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2011-07-01 2012-06-30	2010-07-01 2011-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 838 876	2 837 110
Bränsleavgifter		539 604	538 978
Övriga förvaltningsintäkter	2	100 925	101 103
		3 479 405	3 477 190
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 137 102	- 283 217
Planerat underhåll	4	- 52 998	- 93 113
Fastighetsavgift/skatt		- 107 830	- 102 858
Driftskostnader	5	-1 756 647	-1 869 027
Övriga kostnader	6	- 6 109	- 7 682
Personalkostnader	7	- 81 168	- 89 367
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 334 877	- 501 456
		-2 476 730	-2 946 719
Rörelseresultat		**1 002 675**	**530 471**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	9	87 632	39 455
Räntekostnader fastighetslån		- 393 316	- 402 185
		- 305 684	- 362 730
Årets resultat		**696 991**	**167 741**

Tillägg till resultaträkningen		
Avsättning till underhållsfond	*- 427 000*	*- 372 000*
Ianspråktagande av underhållsfond	*52 998*	*93 113*
Förändring av underhållsfond	*- 374 002*	*- 278 887*
Resultat efter fondförändring	*322 989*	*- 111 146*

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2012-06-30*	*2011-06-30*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	10 281 245	10 616 122
Pågående byggnation och förskott	11	2 200 000	0
		12 481 245	10 616 122
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	39 500	20 000
Summa anläggningstillgångar		**12 520 745**	**10 636 122**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		50	8 767
Kundfordringar		0	2 372
Skattekonto		208	194
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	256 643	251 054
		256 901	262 387
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	14	2 000 000	2 600 000
Kassa och bank			
Avräkning med Swedbank		826 918	515 888
Summa omsättningstillgångar		**3 083 819**	**3 378 275**
SUMMA TILLGÅNGAR		**15 604 564**	**14 014 397**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2012-06-30*	*2011-06-30*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Insatser		1 181 966	1 181 966
Underhållsfond		2 055 713	1 681 711
		3 237 679	2 863 677
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		315 406	426 553
Årets resultat		696 991	167 741
Avsättning till underhållsfond		- 427 000	- 372 000
Ianspråktagande av underhållsfond		52 998	93 113
		638 395	315 406
Summa eget kapital		***3 876 074***	***3 179 083***
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16	9 330 119	9 641 429
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		317 000	317 000
Leverantörsskulder		1 359 753	202 424
Skatteskulder		19 853	58 159
Medlemmarnas reparationsfond		269 465	248 755
Övriga kortfristiga skulder	17	30 257	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	402 043	367 547
		2 398 371	1 193 885
Summa skulder		***11 728 490***	***10 835 314***
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**15 604 564**	**14 014 397**
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		12 152 000	12 152 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 6 783 663 kr. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 365 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten.

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. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de 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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv	60	2035
Standardförbättring, fasader	Progressiv	30	2036

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2012-06-30	2011-06-30
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	2 859 103	2 856 015
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	- 28 477	- 28 477
Hyror, lokaler	8 250	7 200
Hyror, övriga	0	2 372
	2 838 876	2 837 110
Not 2 Övriga förvaltningsintäkter		
Kabel-tv-avgifter	99 645	99 540
Fakturerade kostnader	0	1 563
Inkassointäkter	1 280	0
	100 925	101 103
Not 3 Reparationer		
Material gemensamma utrymmen	603	0
Bostäder	14 768	25 162
Vattenskador	60 658	132 795
Lokaler	0	8 608
Tvättstugor	2 394	7 747
Gemensamma utrymmen	1 363	6 324
Vatten/Avlopp	23 899	34 100
Värme	2 956	6 151
Elinstallationer	0	2 532
Tele/TV/Porttelefon	6 640	0
Övriga installationer	4 784	1 563
Huskropp	17 579	20 868
Gårdar och grönanläggningar	1 458	37 367
	137 102	283 217

	2012-06-30	2011-06-30
Not 4 Planerat underhåll		
OVK	27 600	0
Huskroppar	0	93 113
Gårdar och grönanläggningar	25 398	0
	52 998	93 113
Not 5 Driftskostnader		
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2015)	168 748	168 748
Fastighetsförsäkring	79 305	76 616
Arvode förvaltning	537 016	522 633
Kabel-TV	101 970	103 345
Juridiska kostnader	2 104	- 3 000
Revisionsarvode, externt	13 000	12 250
Möteskostnader	5 724	0
Övriga förvaltningskostnader	8 379	3 449
Fastighetsskötsel	438	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 20 300	- 21 800
Snöröjning	12 528	104 119
Statuskontroll	0	4 163
Förbrukningsmateriel	2 570	4 381
Vatten	123 123	144 923
El	109 177	109 522
Uppvärmning	526 802	544 150
Sophantering	86 063	95 528
	1 756 647	1 869 027
Not 6 Övriga kostnader		
Kreditupplysningar	0	1 530
Telefon och porto	2 159	2 202
Medlems- och föreningsavgifter	3 950	3 950
	6 109	7 682
Not 7 Personalkostnader		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	60 600	62 900
Övriga kostnadsersättningar	360	0
Föreningsvald revisor	2 000	2 000
Utbildning, förtroendevalda	300	0
Övriga personalkostnader	0	6 687
Summa	63 260	71 587
Sociala kostnader	17 908	17 780
	81 168	89 367
Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader	213 042	209 687
Standardförbättringar	121 835	291 769
	334 877	501 456

	2012-06-30	2011-06-30
Not 9 Ränteintäkter och liknande poster		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	418	508
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	83 039	36 759
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	211	178
Övriga ränteintäkter	3 964	2 010
	87 632	39 455
Not 10 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	10 378 000	10 378 000
Standardförbättringar	7 617 000	7 617 000
Summa anskaffningsvärden	***17 995 000***	***17 995 000***
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 203 907	-3 994 220
Standardförbättringar	-3 174 971	-2 883 202
	-7 378 878	-6 877 422
Årets avskrivning byggnader	- 213 042	- 209 687
Årets avskrivning standardförbättringar	- 121 835	- 291 769
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	***-7 713 755***	***-7 378 878***
Restvärde enligt plan vid årets slut	**10 281 245**	**10 616 122**
Varav		
Byggnader	5 961 051	6 174 093
Standardförbättringar	4 320 194	4 442 029
Taxeringsvärden		
bostäder	43 400 000	43 400 000
Totalt taxeringsvärde	43 400 000	43 400 000
varav byggnader	*31 000 000*	*31 000 000*
Not 11 Pågående byggnation och förskott		
Takrenovering	2 200 000	0
Not 12 Långfristiga värdepappersinnehav		
79 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	39 500	20 000
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda driftskostnader	0	42 187
Förutbetalt förvaltningsarvode	136 969	131 539
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 075	25 747
Förutbetald tomträttsavgäld	42 187	0
Upplupna ränteintäkter	12 983	12 706
Förutbetalda försäkringspremier	40 429	38 875
	256 643	251 054

	2012-06-30	2011-06-30

Not 14 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen				2 000 000	2 600 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	2 000 000	2,85	2012-07-09

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	Insatser och uppl. avgift	*Underhålls fond*	*Resultat*
Vid årets början	**1 181 966**	**1 681 711**	**315 406**
Förändring av underhållsfond			- 374 002
Avsättning till underhållsfond		427 000	
Uttag ur underhållsfond		- 52 998	
Årets resultat			696 991
Vid årets slut	**1 181 966**	**2 055 713**	**638 395**

Not 16 Fastighetslån

Fastighetslån	9 647 119	9 958 429
Avgår nästa års amortering	- 317 000	- 317 000
Skuld vid årets slut	**9 330 119**	**9 641 429**

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 4,01%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	3,47	2014-07-30	1 520 000	100 000	1 420 000
STADSHYPOTEK	3,11	2012-10-30	539 788	26 988	512 800
STADSHYPOTEK	3,09	2014-06-01	2 000 000		2 000 000
STADSHYPOTEK	3,54	2015-03-07	763 125	79 406	683 719
STADSHYPOTEK	3,63	2013-06-01	900 000	58 500	841 500
STADSHYPOTEK	4,94	2013-01-30	2 130 216	22 016	2 108 200
SBAB	4,63	2014-04-09	2 105 300	24 400	2 080 900
			9 958 429	**311 310**	**9 647 119**

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Avräkning LÅN	30 257	0

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	7 400	7 400
Upplupna räntekostnader	32 769	39 731
Upplupna elkostnader	8 646	8 234
Upplupna värmekostnader	27 682	23 278
Upplupna kostnader för renhållning	1 781	2 082
Upplupna revisionsarvoden	12 250	11 125
Upplupna styrelsearvoden	23 000	23 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 484	12 817
Förutbetalda hyror och avgifter	284 031	239 880
	402 043	367 547

2012-06-30 2011-06-30

Norrköping den 4 september 2012

Arne Nilsson

Mikael Romlin

Daniel Ovinder

Susanne Lindqvist

Torbjörn Leo

Dennis Sunnerberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 september 2012

KPMG AB
Kerstin Holmqvist
Auktoriserad revisor

Michelle Miller
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 18, org.nr 725000-3733

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för räkenskapsåret 2011-07-01– 2012-06-30.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 föreningens finansiella ställning per den 30/6 2012 och av dess finansiella resultat för året 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 reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 18 för räkenskapsåret 2011-07-01– 2012-06-30.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas 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 revisionssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar, 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 5 september 2012

KPMG AB

Kerstin Holmqvist
Auktoriserad revisor

Michelle Miller

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
RB BRF NORRKÖPINGSHUS NR 18
i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från
bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag
med ekonomisk förvaltning, tekniskt förvaltning,
fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

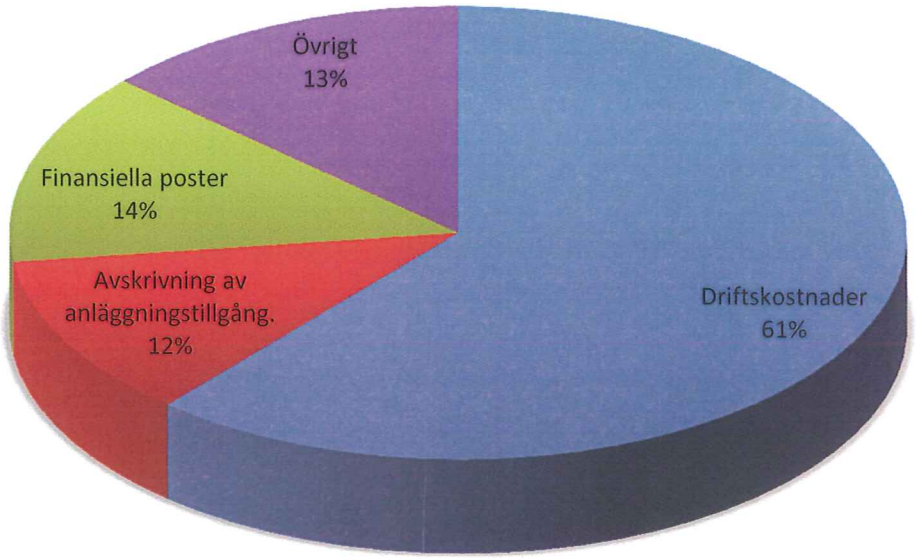
Årsredovisningen är en handling som ger både
långivare och köpare bra möjligheter att bedöma
föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

Riksbyggen
tel. 0771 - 860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet

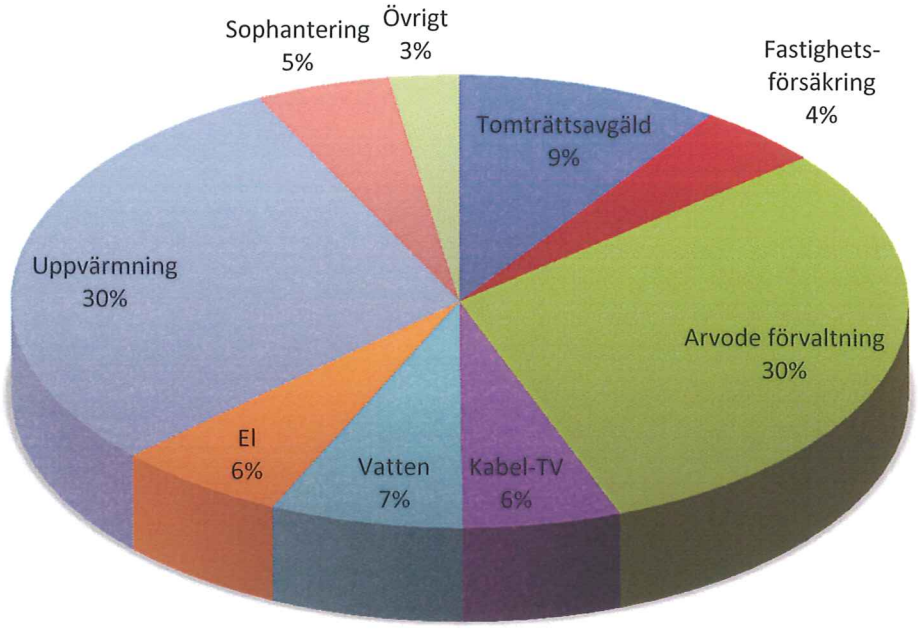
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	137 102	283 217
Planerat underhåll	52 998	93 113
Fastighetsavgift/skatt	107 830	102 858
Driftskostnader	1 756 647	1 869 027
Övriga kostnader	6 109	7 682
Personalkostnader	81 168	89 367
Avskrivning av anläggningstillgångar	334 877	501 456
Finansiella poster	393 316	402 185
Summa kostnader	**2 870 046**	**3 348 904**



RB BRF NORRKÖPINGSHUS NR 18
725000-3733

Driftskostnadsfördelning	**2012**	**2011**
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2015)	168 748	168 748
Fastighetsförsäkring	79 305	76 616
Arvode förvaltning	537 016	522 633
Kabel-TV	101 970	103 345
Juridiska kostnader	2 104	- 3 000
Revisionsarvode, externt	13 000	12 250
Möteskostnader	5 724	0
Övriga förvaltningskostnader	8 379	3 449
Fastighetsskötsel	438	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 20 300	- 21 800
Snöröjning	12 528	104 119
Statuskontroll	0	4 163
Förbrukningsmateriel	2 570	4 381
Vatten	123 123	144 923
El	109 177	109 522
Uppvärmning	526 802	544 150
Sophantering	86 063	95 528
Summa driftskostnader	**1 756 647**	**1 869 027**



RB BRF NORRKÖPINGSHUS NR 18
725000-3733

Nyckeltalsanalys för driftskostnader

	2012	2011
BOA (kvm):	5534	5534
	Kr / kvm	**Kr / kvm**
Tomträttsavgäld (löptid tom år 2015)	30	30
Fastighetsförsäkring	14	14
Arvode förvaltning	97	94
Kabel-TV	18	19
Juridiska kostnader	0	-1
Revisionsarvode, externt	2	2
Möteskostnader	1	0
Övriga förvaltningskostnader	2	1
Fastighetsskötsel	0	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-4	-4
Snöröjning	2	19
Statuskontroll	0	1
Förbrukningsmateriel	0	1
Vatten	22	26
El	20	20
Uppvärmning	95	98
Sophantering	16	17
Summa driftskostnader	**317**	**338**