Riksbyggen

Årsredovisning

RIKSBYGGENS BRF
NORRKÖPINGSHUS
NR 18
1/7 2014 - 30/6 2015
Org nr 725000-3733

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

Innehållsförteckning

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

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 18 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-07-01 - 2015-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (kallas även äkta bostadsrättsförening).

Föreningen innehar med tomträtt fastigheten Orren 1 i Norrköpings kommun. På fastigheten finns 6 byggnader med 79 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1899-1901 och är ombyggda 1976. Fastighetens adress är Sankt Persgatan 148 A-G och 150 A-F i Norrköping.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Norrköpings kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 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 m²
Årets taxeringsvärde	42 600 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	42 600 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Riksbyggens kontor i Norrköping har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norrköping. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
FF Fastighetsservice	Fastighetsservice
Com Hem AB	Kabel-TV och bredband

Efter den senaste stämman 2014-11-20 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Arne Nilsson	Ordförande	Stämman	2015
Emil Ringborg	Vice ordförande	Stämman	2015
Ulrica Lindsköld	Sekreterare	Stämman	2015
Fredrik Backman	Ledamot	Stämman	2016
Jesper Svensson	Ledamot	Stämman	2016
Emma Larsson	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Björn Westerholm		Stämman	2015
Petter Lakso		Stämman	2016
Catarina Zahr		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		
Samantha Bevan	Föreningsvald revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Revisorssuppleanter		
Susanne Lindqvist	Föreningsvald revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Valberedning		
Styrelsen		Stämman
Studieorganisatör		
Fredrik Backman	Studieorganisatör	Styrelsen

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2012-07-01 då den höjdes med 7,35 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2,62 %, att höja värmeavgifterna med 3,34 % samt att ta bort avsättningen till medlemmarnas reparationsfond från och med 2015-07-01.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 554 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 127 tkr och planerat underhåll för 1 217 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll". Föreningen utför fönsterrenoveringar som per bokslutsdagen inte är slutfakturerade ännu, den totala kostnaden är ca 1 900 tkr varav 1 100 är fakturerat per bokslutsdagen.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2015 och visar på ett underhållsbehov på 357 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 462 tkr.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Takfläktar	117
Fönster	1 100

Årets resultat är lägre än föregående år främst pga högre driftskostnader och avskrivningar. Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på att föreningen detta år utfört underhåll för 1 217 tkr (föregående år inga underhållsåtgärder). Räntekostnaderna har minskat efter omsättningar av lån som gett nya lägre räntor.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 238% till 186%.

I resultatet ingår avskrivningar med 579 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 29 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med 1 januari 2014 gäller nytt regelverk för upprättande av årsredovisning, K-regelverken K2 och K3. Som framgår av redovisningsprinciper på sidan 8 har föreningen valt att tillämpa K2-regelverket. Den tidigare tillämpade progressiva avskrivningsprincipen är inte längre tillåten och föreningen tillämpar från 1 juli 2014 linjär avskrivningsprincip.

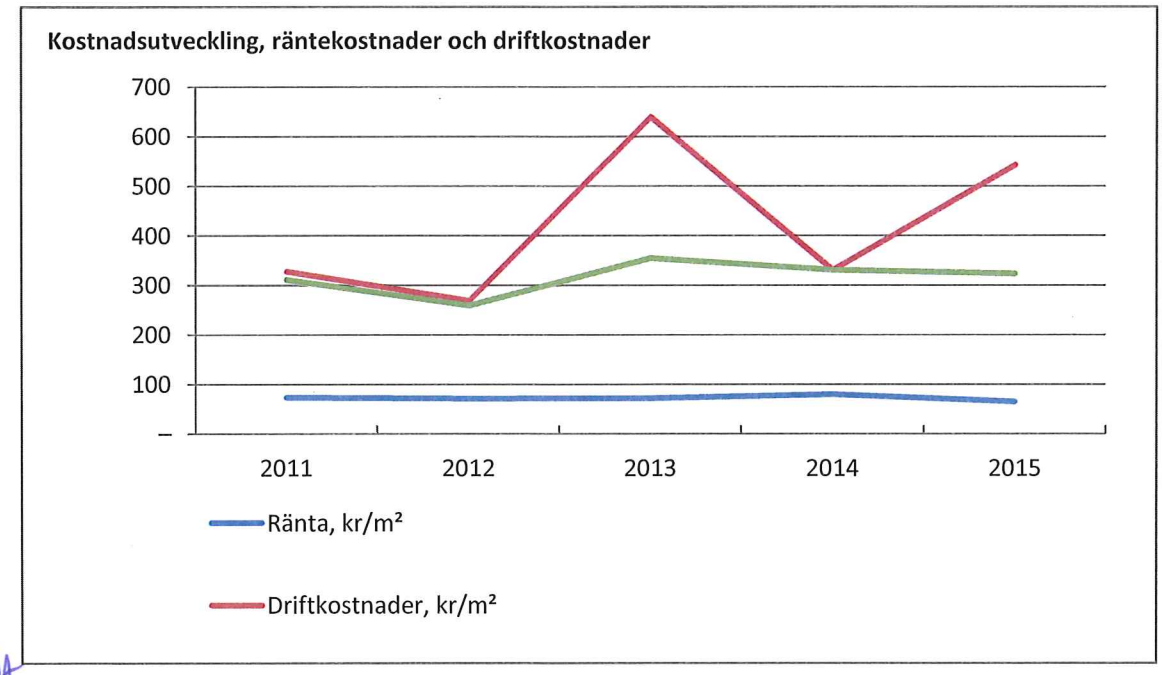
Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 98 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 19 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 14). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	3 054	3 050	3 050	2 839	2 837
Resultat efter finansiella poster	- 550	557	- 1 135	697	168
Avsättning till underhållsfond kr/m²	83	76	77	77	67
Balansomslutning	17 042	17 447	17 144	15 605	14 014
Soliditet	16%	19%	16%	25%	23%
Likviditet	186%	238%	194%	129%	283%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	554	554	554	516	516
Bränsletillägg, kr/m²	108	98	98	98	97
Driftkostnader, kr/m²	542	330	639	269	327
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	323	330	354	259	310
Ränta, kr/m²	64	79	71	71	73
Underhållsfond, kr/m²	103	239	162	371	303
Lån, kr/m²	2 317	2 388	2 473	1 741	1 797

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	792 016
Årets resultat före fondförändring	-549 870
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-462 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 216 520
Summa överskott	996 666

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	996 666

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-07-01 2015-06-30	2013-07-01 2014-06-30
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	3 053 730	3 050 113
Övriga rörelseintäkter	2	879 787	926 611
Summa rörelseintäkter		3 933 517	3 976 724
Rörelsekostnader			
Driftskostnader och övriga externa kostnader	3-4	-3 493 797	-2 466 805
Personalkostnader	5	- 83 518	- 82 333
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 578 531	- 479 827
Summa rörelsekostnader		-4 155 846	-3 028 965
Rörelseresultat		**- 222 329**	**947 759**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	28 414	47 570
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 355 955	- 438 408
Summa finansiella poster		- 327 541	- 390 838
Resultat efter finansiella poster		**- 549 870**	**556 921**
Resultat före skatt		**- 549 870**	**556 921**
Årets resultat		**- 549 870**	**556 921**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	13 304 762	13 865 135
Inventarier, verktyg och installationer	9	217 901	236 059
Summa materiella anläggningstillgångar		13 522 663	14 101 194
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	10	39 500	39 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		39 500	39 500
Summa anläggningstillgångar		**13 562 163**	**14 140 694**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 551	90
Övriga fordringar	11	34 038	7 828
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	165 907	306 005
Summa kortfristiga fordringar		204 496	313 923
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	13	2 700 000	2 300 000
Summa kortfristiga placeringar		2 700 000	2 300 000
Kassa och bank			
Förvaltningskonto i Swedbank		575 836	692 752
Summa kassa och bank		575 836	692 752
Summa omsättningstillgångar		**3 480 331**	**3 306 675**
SUMMA TILLGÅNGAR		**17 042 494**	**17 447 369**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 181 966	1 181 966
Fond för yttre underhåll		569 919	1 324 439
Summa bundet eget kapital		1 751 885	2 506 405
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 546 536	235 095
Årets resultat		- 549 870	556 921
Summa fritt eget kapital		996 666	792 016
Summa eget kapital		**2 748 551**	**3 298 422**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	12 420 272	12 757 015
Summa långfristiga skulder		12 420 272	12 757 015
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	423 000	477 000
Leverantörskulder		138 967	262 590
Övriga skulder	16	280 640	265 670
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 031 064	386 672
Summa kortfristiga skulder		1 873 671	1 391 932
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**17 042 494**	**17 447 369**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckning	15 052 000	15 052 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Noter med redovisnings-principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 juli 2014.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är 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 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 6 783 663 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten. För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

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.

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.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	60	2035
Standardförbättringar			
Fasader	Linjär	30	2036
Tak	Linjär	40	2052
Inventarier, verktyg och installationer			
Installation IMD	Linjär	15	2027

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2015-06-30	2014-06-30
Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter		
Årsavgifter, bostäder	3 066 007	3 065 990
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	- 28 477	- 28 477
Hyror, lokaler	16 200	16 200
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	–	- 3 600
	3 053 730	3 050 113
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Bränsleavgifter, bostäder	598 920	538 978
Elavgifter IMD	153 995	198 171
Kabel-tv-avgifter	99 540	99 540
Administrationsavgift IMD	23 700	74 242
Övriga intäkter	2 372	2 391
Inkassointäkter	1 260	540
Försäkringsersättningar	–	12 750
	879 787	926 611
Not 3 Driftkostnader		
Reparationer	127 131	249 460
Underhåll	1 216 520	–
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	98 197	96 143
Tomträttsavgäld (löptid tom 2015-12-31)	168 748	168 748
Försäkringspremier	84 014	82 881
Kabel-TV och bredband	97 780	96 331
Fastighetsskötsel	59 953	1 337
Återbäring från Riksbyggen	- 9 400	- 11 300
Snö- och halkbekämpning	26 625	57 465
Förbrukningsmateriel	22 541	9 348
Vatten	170 196	147 493
El	279 282	313 500
Uppvärmning	579 550	537 108
Sophantering och återvinning	83 980	82 103
	3 005 116	1 830 616

	2015-06-30	2014-06-30

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	445 800	595 472
IT-kostnader	1 125	4 962
Juridiska kostnader	2 025	3 165
Arvode, yrkesrevisorer	14 875	12 625
Möteskostnader	5 535	4 980
Övriga förvaltningskostnader	9 197	6 351
Telefon och porto	3 063	1 546
Konstaterade förluster hyror/avgifter	11	38
Medlems- och föreningsavgifter	5 925	5 925
Köpta tjänster	1 125	1 125
	488 681	636 189

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	25 000	25 000
Sammanträdesarvoden	32 000	30 080
Föreningsvald revisor	3 780	3 140
Övriga personalkostnader	6 588	7 772
Summa	67 368	65 992
Sociala kostnader	16 150	16 341
	83 518	82 333

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	263 080	219 914
Fasader	184 793	129 255
Tak	112 500	112 500
Installation IMD	18 158	18 158
	578 531	479 827

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	194	379
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	24 438	43 457
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	57	47
Övriga ränteintäkter	3 725	3 687
	28 414	47 570

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	10 378 000	10 378 000
Standardförbättringar	12 117 000	12 117 000
Summa anskaffningsvärden	22 495 000	22 495 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 853 314	-4 633 400
Standardförbättringar	-3 776 551	-3 534 796
	-8 629 865	-8 168 196

	2015-06-30	2014-06-30
Forts. not 8		
Årets avskrivning byggnader	- 263 080	- 219 914
Årets avskrivning standardförbättringar	- 297 293	- 241 755
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 190 238	-8 629 865
Restvärde enligt plan vid årets slut	13 304 762	13 865 135
Varav		
Byggnader	5 261 606	5 524 686
Standardförbättringar	8 043 156	8 340 449
Taxeringsvärden		
bostäder	42 600 000	42 600 000
varav byggnader	*31 000 000*	*31 000 000*

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Installationer	272 375	–
	272 375	–
Årets anskaffningar		
Installationer	–	272 375
	–	272 375
Summa anskaffningsvärden	272 375	272 375
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	- 36 316	- 18 158
	- 36 316	- 18 158
Årets avskrivningar		
Installationer	- 18 158	- 18 158
	- 18 158	- 18 158
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 54 474	- 36 316
Restvärde enligt plan vid årets slut	217 901	236 059
Varav		
Installationer	217 901	236 059

Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

79 kapitalbevis á 500 kr i Intresseföreningen	39 500	39 500

Not 11 Övriga fordringar

Fastighetsavgift/skatt	5 511	7 565
Fordran Stadshypotek	28 173	–
Skattekonto	354	263
	34 038	7 828

	2015-06-30	2014-06-30

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	1 243	2 683
Förutbetalda försäkringspremier	42 574	41 440
Förutbetalt förvaltningsarvode	6 630	150 320
Förutbetald kabel-tv och bredband	24 445	24 445
Förutbetald fastighetsskötsel	11 750	–
Upplupna elavgifter från medlemmar	37 078	44 930
Förutbetald tomträttsavgäld	42 187	42 187
	165 907	306 005

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	2 700 000	2 300 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	1 400 000	0,50	2015-08-12
90 dagar	1 300 000	0,50	2015-09-16

Not 14 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems-insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 181 966	1 324 439	235 095	556 921
Disposition enl. årsstämmobeslut			556 921	- 556 921
Reservering underhållsfond		462 000	- 462 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 216 520	1 216 520	
Årets resultat				- 549 870
Vid årets slut	1 181 966	569 919	1 546 536	- 549 870

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till -549 871 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.
Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till 204 649 kr.
Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	12 843 272	13 234 015
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 423 000	- 477 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	12 420 272	12 757 015

					2015-06-30	2014-06-30
Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	2,90%	2015-06-30	2 234 000		2 234 000	
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	3,34%	2017-09-30	2 000 000			2 000 000
STADSHYPOTEK	0,96%	2016-03-01	543 471		60 393	483 078
STADSHYPOTEK	0,96%	2016-03-01	775 125		11 700	763 425
STADSHYPOTEK	1,81%	2018-10-30	493 406		2 468	490 938
STADSHYPOTEK	1,84%	2016-07-30	1 158 125		121 432	1 036 693
STADSHYPOTEK	0,73%	2016-06-30		2 134 250		2 134 250
STADSHYPOTEK	2,29%	2017-06-01	1 900 000		95 000	1 805 000
STADSHYPOTEK	2,93%	2016-01-30	2 091 688			2 091 688
STADSHYPOTEK	3,07%	2017-03-30	2 038 200			2 038 200
			13 234 015	**2 134 250**	**2 524 993**	**12 843 272**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 423 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 692 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 10 695 022 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	275 857	265 670
Avräkning hyror och avgifter	4 783	–
	280 640	265 670

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	8 800	8 800
Upplupna räntekostnader	42 506	52 342
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	500 000	–
Upplupna elkostnader	18 249	19 588
Upplupna värmekostnader	11 928	9 399
Upplupna kostnader för renhållning	1 856	1 856
Upplupna revisionsarvoden	13 000	13 000
Upplupna styrelsearvoden	25 000	25 000
Beräknat förvaltningsarvode	131 900	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	277 825	256 687
	1 031 064	386 672

Norrköping den 7 oktober 2015

Arne Nilsson

Emil Ringborg

Ulrica Lindsköld

Fredrik Backman

Jesper Svensson

Emma Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 15 oktober 2015

KPMG AB
Kerstin Holmqvist
Auktoriserad revisor

Samantha Bevan
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 18 för räkenskapsåret 2014-07-01–2015-06-30.

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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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 Riksbyggens Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 18s finansiella ställning per den 30 juni 2015 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 18 för räkenskapsåret 2014-07-01–2015-06-30.

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 Bostadsrättslagen.

Revisorns 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 Bostadsrättslagen.

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 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 15 oktober 2015

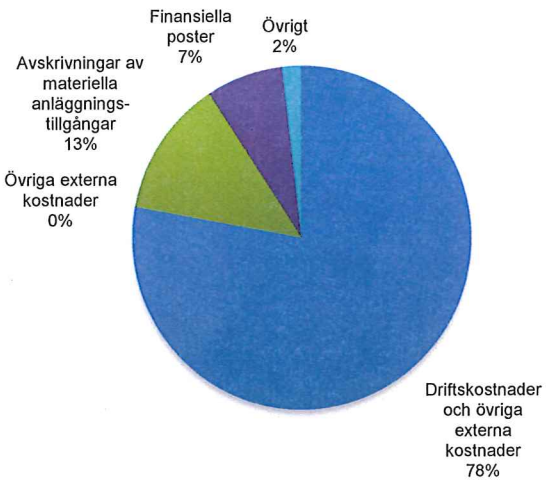
KPMG AB

Kerstin Holmqvist
Auktoriserad revisor

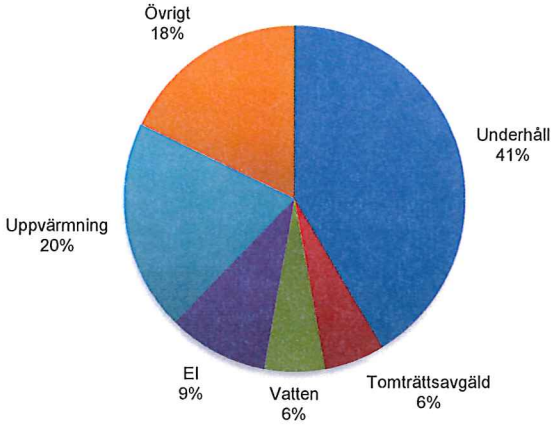
Samantha Bevan

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2015	2014
Driftskostnader och övriga externa kostnader	3 493 797	2 466 805
Personalkostnader	83 518	82 333
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	578 531	479 827
Finansiella poster	327 541	390 838
Summa kostnader	**4 483 387**	**3 419 803**



Driftskostnadsfördelning	2015	2014
Reparationer	127 131	249 460
Underhåll	1 216 520	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	98 197	96 143
Tomträttsavgäld (löptid tom 2015-12-31)	168 748	168 748
Försäkringspremier	84 014	82 881
Kabel-TV och bredband	97 780	96 331
Fastighetsskötsel	59 953	1 337
Återbäring från Riksbyggen	- 9 400	- 11 300
Snö- och halkbekämpning	26 625	57 465
Förbrukningsmateriel	22 541	9 348
Vatten	170 196	147 493
El	279 282	313 500
Uppvärmning	579 550	537 108
Sophantering och återvinning	83 980	82 103
Summa driftkostnader	**3 005 116**	**1 830 616**



Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2015	2014
BOA (kvm):	5534	5534
	Kr / kvm	**Kr / kvm**
Reparationer	23	45
Underhåll	220	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	18	17
Tomträttsavgäld (löptid tom 2015-12-31)	30	30
Försäkringspremier	15	15
Kabel-TV och bredband	18	17
Fastighetsskötsel	11	0
Återbäring från Riksbyggen	-2	-2
Snö- och halkbekämpning	5	10
Förbrukningsmateriel	4	2
Vatten	31	27
El	50	57
Uppvärmning	105	97
Sophantering och återvinning	15	15
Summa driftkostnader	**543**	**331**