
Årsredovisning

RBF NORRKÖPINGSHUS 5
1/7 2012 - 30/6 2013
Org nr 725000-3535

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



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8-15
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF
NORRKÖPINGSHUS 5 får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2012-07-01 - 2013-06-30.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Roberth Christoffersson	Ordförande	Stämman	2013
Jonas Wiklund	Vice ordförande	Stämman	2014
Susanne Svensson	Sekreterare	Stämman	2013
Mikael Printz	Ledamot	Stämman	2014
Kent Hörnfeldt	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Eva Widerberg	Stämman	2014
Kerstin Fridh	Stämman	2013
Ulla-Britt Skärstrand	Riksbyggen	

I tur att avgå är ledamöterna Roberth Christoffersson och Susanne Svensson samt suppleanten Kerstin Fridh.

Ordinarie revisorer

Pasi Lipponen	Revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Åsa Karlsson	Stämman
KPMG AB	Stämman

Valberedning

Ann-Britt Melin (sammankallande)	Stämman
Max Köhler	Stämman

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Norralund 3 i Norrköpings kommun. På fastigheten finns fem byggnader med 95 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1948-1950 samt en byggnad 1986. Fastighetens adress är Smedstugugatan 5-7, Smedstuguplan 1-3, 5-7 och Hagagatan 13 och 15 i Norrköping.

Lägenhetsfördelning:

enkelrum	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
6	14	37	36	2

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
30	9	31

Total bostadsarea:	5 690 kvm
Total lokalarea:	989 kvm

Årets taxeringsvärde	37 779 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	35 022 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt 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 173 tkr och planerat underhåll för 26 tkr. Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 290 tkr för de närmaste fem åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 258 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 379 tkr.

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll/standardförbättringar.

Utfört underhåll/standardförb.	År	Kommentar
IMD gemensam elmätning	2012	Till en total kostnad av 782 tkr.
Gårdar och grönanläggningar	2012	Till en total kostnad av 500 tkr.
Tvättstugor	2010	Till en total kostnad av 653 tkr.
Miljöhus	2007	Till en total kostnad av 252 tkr

Planerat underhåll	År
Målning av vindskivor	2014
Värmekulvert m.m.	2014

Miljö

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

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.

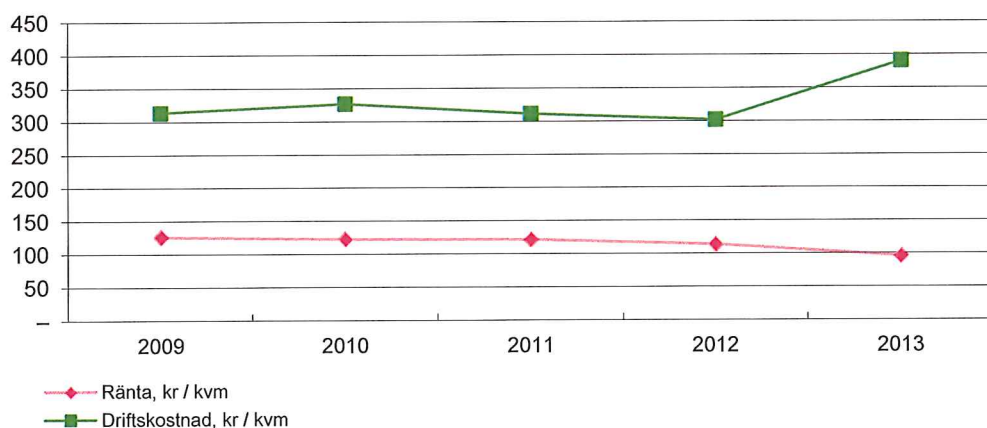
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 14 november 2012. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 118 (2013-06-30)

Ekonomi

Årets resultat efter fondförändring jämfört med budget är ca 203 tkr sämre, vilket bl.a. beror på högre kostnad för reparationer, snöröjning, el, och värme. Föreningen har även haft en kostnad för statuskontroll som inte budgeterats. Personalkostnaderna blir också högre eftersom mötesarvoden utbetalats för två verksamhetsår 2012 och 2013.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Brf Norrköpingshus nr 5 stadgar, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	4 413	4 230	4 192	4 049	3 948
Årets resultat	153	- 25	300	- 583	- 139
Resultat efter fondförändringar	- 200	212	136	- 105	- 170
Balansomslutning	19 199	19 583	20 093	19 942	21 055
Soliditet %	10%	9%	9%	6%	8%
Likviditet %	157%	115%	147%	135%	150%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	627	627	627	614	595
Driftskostnad, kr / kvm	391	302	312	327	314
Ränta, kr / kvm	96	114	121	123	126
Underhållsfond, kr / kvm	221	138	173	149	220
Lån, kr / kvm	2 474	2 516	2 562	2 602	2 634

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna uppgått i genomsnitt till 627,53 kr/kvm/år.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret 2013/2014 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 3,33%. Efter den höjningen uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 648,45 kr/kvm/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 16 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Com Hem AB	Kabeltv
Bredbandsbolaget	Bredband

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	463 341
Årets resultat före fondförändring	153 165
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-379 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	26 168
Summa överskott	263 674

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	263 674
----------------------------	---------

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

V

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-07-01 2013-06-30	2011-07-01 2012-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 161 040	4 153 489
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 17 616	- 23 920
Bränsleavgifter		32 825	36 013
Elavgifter		203 205	53 015
Övriga förvaltningsintäkter	3	34 002	11 850
		<u>4 413 456</u>	<u>4 230 447</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 173 082	- 194 673
Planerat underhåll	5	- 26 168	- 604 768
Fastighetsavgift/skatt		- 127 192	- 135 895
Driftkostnader	6	-2 608 939	-2 020 058
Övriga kostnader	7	- 13 014	- 7 085
Personalkostnader	8	- 146 349	- 99 081
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 546 626	- 471 193
		<u>-3 641 370</u>	<u>-3 532 753</u>
Rörelseresultat		772 086	697 694
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	10	21 769	37 012
Räntekostnader och liknande poster	11	- 640 689	- 759 338
		<u>- 618 920</u>	<u>- 722 326</u>
Årets resultat		153 165	- 24 632
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 379 000	- 368 000
Ianspråktagande av underhållsfond		26 168	604 768
Resultat efter fondförändring		- 199 667	212 135

4

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	17 427 685	17 974 311
Inventarier	13	0	0
Pågående byggnation och förskott	14	0	0
		<u>17 427 685</u>	<u>17 974 311</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	47 500	47 500
Summa anläggningstillgångar		<u>17 475 185</u>	<u>18 021 811</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	16	130	127
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	126 950	98 614
		<u>127 080</u>	<u>98 741</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	18	800 000	500 000
Kassa och bank			
Handkassa		2 000	2 000
Avräkning med Swedbank		794 493	960 158
		<u>796 493</u>	<u>962 158</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 723 572</u>	<u>1 560 899</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>19 198 758</u>	<u>19 582 711</u>

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	19		
Bundet eget kapital			
Insatser		133 643	133 643
Underhållsfond		1 473 909	921 077
		<u>1 607 552</u>	<u>1 054 720</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		463 341	451 205
Årets resultat		153 165	- 24 632
Avsättning till underhållsfond		- 379 000	- 368 000
Ianspråktagande av underhållsfond		26 168	604 768
		<u>263 674</u>	<u>663 341</u>
Summa eget kapital		1 871 226	1 718 061
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	20	16 226 906	16 511 320
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	20	295 300	295 300
Leverantörsskulder		101 278	197 359
Skatteskulder		4 440	25 011
Medlemmarnas reparationsfonder		113 109	164 242
Övriga kortfristiga skulder	21	51 889	54 226
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	534 609	617 193
		<u>1 100 625</u>	<u>1 353 330</u>
Summa skulder		17 327 531	17 864 650
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 198 758	19 582 711
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		23 187 000	23 187 000
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 ränteutgifter 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 5 622 859 kr.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns

som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplannen.

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 det 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

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv	60	2018
<i>Standardförbättringar</i>			
Vatten- och avloppsledningar	Progressiv	35	2032
Kulvert och värmeväxlare	Progressiv	20	2019
Fasader, va, m.m.	Progressiv	40	2034
Ombyggnad lokaler till lägenhet	Progressiv	40	2043
Miljöhus	Rak	20	2026
IMD gemensam elmätning	Rak	15	2028
<i>Anslutningsavgifter</i>			
Bredbandsanslutning	Rak	10	2014
Inventarier	Rak	5	2011

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-06-30 2012-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	3 569 769	3 569 769
Hyror, lokaler	511 102	503 151
Hyror, garage	33 669	33 669
Hyror, p-platser	46 500	46 900
	<u>4 161 040</u>	<u>4 153 489</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 17 616	- 18 309
Rabatter	0	- 5 612
	<u>- 17 616</u>	<u>- 23 920</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Administrationsavgift gemensam el	28 977	7 050
Återvunna fordringar	225	0
Miljöhus, Norrköpingshus nr 10	4 800	4 800
	<u>34 002</u>	<u>11 850</u>

Not 4 Reparationer

Material gemensamma utrymmen	9 687	84
Material markytor	0	1 675
Bostäder	6 319	2 119
Vattenskador	0	27 965
Lokaler	688	1 436
Tvättstugor	7 595	7 559
Gemensamma utrymmen	19 575	17 151
Vatten/Avlopp	16 453	14 875
Värme	806	9 228
Ventilation	7 295	5 408
Elinstallationer	21 698	22 368
Övriga installationer	21 445	11 768
Huskropp	54 258	32 745
Gårdar och grönanläggningar	7 263	40 293
	173 082	194 673

Not 5 Planerat underhåll

Lokal (Hyacinten)	26 168	20 776
Målning	0	84 125
Gårdar och grönanläggningar	0	499 867
	26 168	604 768

Not 6 Driftkostnader

Fastighetsförsäkring	49 464	47 912
Arvode förvaltning	712 845	675 243
Kabel-TV	66 366	79 554
IT-kostnader	3 125	0
Juridiska kostnader	80	960
Revisionsarvode, externt	13 250	13 375
Möteskostnader	8 623	10 516
Övriga förvaltningskostnader	10 161	6 876
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 14 400	- 25 100
Systematiskt brandskyddsarbete	1 041	0
Städ	0	875
Obligatoriska besiktningar	0	2 920
Snöröjning	58 305	0
Statuskontroll	50 000	0
Förbrukningsmateriel	5 509	199
Vatten	230 745	147 955
El	390 270	185 609
Uppvärmning	911 321	763 314
Sophantering	112 234	109 851
	2 608 939	2 020 058

Not 7 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	4 825	0
Telefon och porto	3 189	2 085
Medlems- och föreningsavgifter	4 900	4 900
Bankkostnader	100	100
	13 014	7 085

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	110 700	73 180
Övrig ersättning	1 280	0
Föreningsvald revisor	2 500	2 500
Summa	114 480	75 680
Sociala kostnader	31 869	23 401
	146 349	99 081

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	145 534	144 379
Standardförbättringar	379 492	305 214
Anslutningsavgifter	21 600	21 600
	546 626	471 193

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	779	671
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	15 536	30 939
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	1 556	651
Övriga ränteintäkter	3 898	4 751
	21 769	37 012

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	640 689	759 338
-------------------------------	---------	---------

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	4 869 612	4 869 612
Mark	142 988	142 988
Anslutningsavgifter	216 000	216 000
Standardförbättringar	20 468 057	19 686 307
	25 696 657	24 914 907
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	0	781 750
Summa anskaffningsvärden	25 696 657	25 696 657

Forts. not 12

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-3 978 759	-3 834 380
Anslutningsavgifter	- 172 800	- 151 200
Standardförbättringar	-3 570 786	-3 265 572
	<u>-7 722 345</u>	<u>-7 251 152</u>

Årets avskrivning byggnader

- 145 534 - 144 379

Årets avskrivning anslutningsavgifter

- 21 600 - 21 600

Årets avskrivning standardförbättringar

- 379 492 - 305 214

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-8 268 971 -7 722 345

Restvärde enligt plan vid årets slut

17 427 685 17 974 311

Varav

Byggnader	745 319	890 853
Mark	142 988	142 988
Anslutningsavgifter	21 600	43 200
Standardförbättringar	16 517 779	16 897 271

Taxeringsvärden

bostäder

35 800 000 34 400 000

lokaler

1 979 000 622 000

Totalt taxeringsvärde

37 779 000 35 022 000

varav byggnader

27 779 000 26 494 000**Not 13 Inventarier**

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Inventarier	31 324	31 324
-------------	--------	--------

Summa anskaffningsvärden

31 324 31 324

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier	- 31 324	- 31 324
-------------	----------	----------

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 31 324 - 31 324

Restvärde enligt plan vid årets slut

0 0**Not 14 Pågående byggnation och förskott**

Vid årets början nedlagda kostnader för gemensam el

0 171 338

Årets nedlagda kostnader för gemensam el

0 610 412

Omklassificeras till standardförbättringar

0 - 781 750

0 0**Not 15 Långfristiga värdepappersinnehav**

95 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen

47 500 47 500

Not 16 Övriga fordringar

Skattekonto	130	127
-------------	-----	-----

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	1 290	1 104
Förutbetalda försäkringspremier	25 037	24 427
Förutbetald elavgift	58 113	49 247
Förutbetald renhållning	25 678	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 832	16 351
Övriga förutbetalda kostnader	0	435
Övrigt	0	7 050
	126 950	98 614

Not 18 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	800 000	500 000
-------------------------------------	---------	---------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	800 000	2,15	2013-09-04

Not 19 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
		Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början		133 643	921 077	687 973	- 24 632
Extra fondavsättning enl. stämmobeslut			200 000	- 200 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut				- 24 632	24 632
Avsättning till underhållsfond			379 000	- 379 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 26 168	26 168	
Årets resultat					153 165
Vid årets slut		133 643	1 473 909	110 509	153 165

Lokal Hyacintens underhållsfond ingår med 44 608 kronor.

Not 20 Fastighetslån

Fastighetslån	16 522 206	16 806 620
Avgår nästa års amortering	- 295 300	- 295 300
Skuld vid årets slut	16 226 906	16 511 320

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,85%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	3,19%	2013-09-30	3 594 666	26 961	3 567 705
STATENS BOSTADS AB	2,99%	2016-01-13	4 648 200		4 648 200
STATENS BOSTADS AB	3,69%	2015-05-12	2 501 330	109 000	2 392 330
STATENS BOSTADS AB	3,95%	2015-08-14	3 891 575	122 740	3 768 835
STATENS BOSTADS AB	4,86%	2014-01-09	2 170 849	25 713	2 145 136
			16 806 620	284 414	16 522 206

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 295 300 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 295 300 kr årligen.

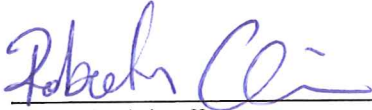
Not 21 Övriga kortfristiga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	34 918	0
Momsskuld	12 622	13 703
Avräkning medlemmarnas reparationsfond	0	188
Avräkning LÅN	0	40 335
Felinbetalning från boende	4 349	0
	51 889	54 226

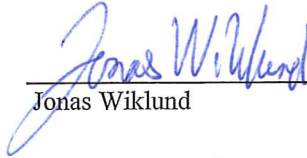
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	1 200	7 000
Upplupna räntekostnader	58 997	47 302
Upplupna elkostnader	29 748	28 658
Upplupna värmekostnader	13 275	50 459
Upplupna revisionsarvoden	13 000	13 000
Upplupna arvoden	3 700	23 700
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 741	13 915
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	412 948	433 159
	534 609	617 193

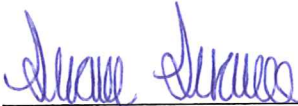
Norrköping 2013-09-05



Robert Christoffersson



Jonas Wiklund



Susanne Svensson

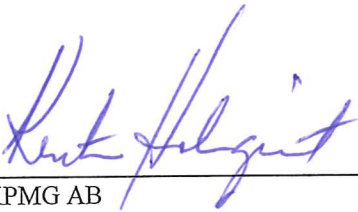


Mikael Printz



Kent Hörnfeldt

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 september 2013



KPMG AB
Kerstin Holmqvist
Auktoriserad revisor



Pasi Lipponen
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 5, org. nr 725000-3535

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 5 för räkenskapsåret 2012-07-01–2013-06-30.

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 5s finansiella ställning per den 30 juni 2013 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 5 för räkenskapsåret 2012-07-01–2013-06-30.

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 vårt uttalande.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrköping den 9 september 2013

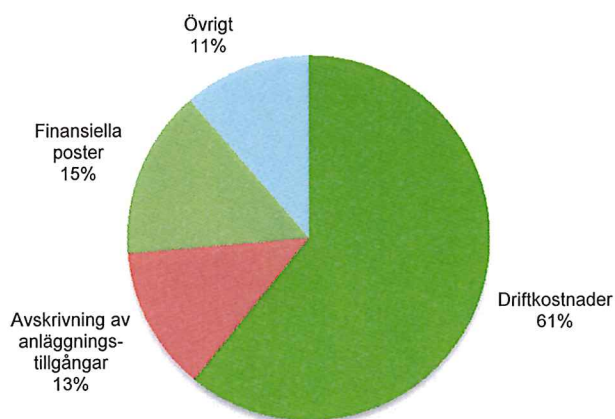
KPMG AB

Kerstin Holmqvist
Auktoriserad revisor

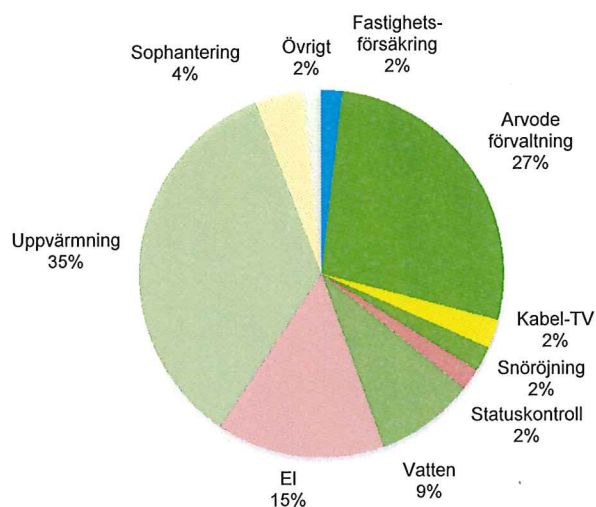
Pasi Lipponen

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	173 082	194 673
Planerat underhåll	26 168	604 768
Fastighetsavgift/skatt	127 192	135 895
Driftkostnader	2 608 939	2 020 058
Övriga kostnader	13 014	7 085
Personalkostnader	146 349	99 081
Avskrivning av anläggningstillgångar	546 626	471 193
Finansiella poster	640 689	759 338
Summa kostnader	4 282 059	4 292 091



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Fastighetsförsäkring	49 464	47 912
Arvode förvaltning	712 845	675 243
Kabel-TV	66 366	79 554
IT-kostnader	3 125	0
Juridiska kostnader	80	960
Revisionsarvode, externt	13 250	13 375
Möteskostnader	8 623	10 516
Övriga förvaltningskostnader	10 161	6 876
Systematiskt brandskyddsarbete	1 041	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 14 400	- 25 100
Städ	0	875
Obligatoriska besiktningar	0	2 920
Snöröjning	58 305	0
Statuskontroll	50 000	0
Förbrukningsmateriel	5 509	199
Vatten	230 745	147 955
El	390 270	185 609
Uppvärmning	911 321	763 314
Sophantering	112 234	109 851
Summa driftkostnader	2 608 939	2 020 058



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2013

2012

BOA (kvm):

5690

5690

Kr / kvm

Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	9	8
Arvode förvaltning	125	119
Kabel-TV	12	14
IT-kostnader	1	0
Revisionsarvode, externt	2	2
Arvode auktoriserad revisor	0	0
Möteskostnader	2	2
Övriga förvaltningskostnader	2	1
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-3	-4
Obligatoriska besiktningar	0	1
Snöröjning	10	0
Statuskontroll	9	0
Förbrukningsmateriel	1	0
Vatten	41	26
El	69	33
Uppvärmning	160	134
Sophantering	20	19
Summa driftkostnader	459	355