
Årsredovisning

RBF NORRKÖPINGSHUS
5
1/7 2013 - 30/6 2014
Org nr 725000-3535

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 5 får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret 2013-07-01 - 2014-06-30

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
Roberth Christoffersson	Ordförande	Stämman	2015
Jonas Wiklund	Vice ordförande	Stämman	2014
Susanne Svensson	Sekreterare	Stämman	2015
Mikael Printz	Ledamot	Stämman	2014
Kent Hörnfeldt	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Kerstin Fridh		Stämman	2015
Eva Widerberg		Stämman	2014
Ulla-Britt Skärstrand		Riksbyggen	

I tur att avgå är ledamöterna Jonas Wiklund och Mikael Printz samt suppleanten Eva Widerberg.

Ordinarie revisorer

Max Köhler		Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Peter Österberg		Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

Sören Svensson (sammankallande)	Stämman
Carina Hallberg	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

4

Total bostadsarea:	5 690 m ²
Total lokalaria:	989 m ²
Årets taxeringsvärde	37 779 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	37 779 000 kr

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

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 212 tkr och planerat underhåll för 10 tkr.
Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 463 tkr för de närmaste fem åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 293 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 379 tkr, vilket understiger den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen med 35 tkr. För nästa verksamhetsår har avsättningen höjts till 414 tkr.

Föreningen har utfört 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

Miljö

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.
Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Bostadsrättsföreningen tillämpar progressiva avskrivningsplaner. Progressiv avskrivning har sedan lång tid varit vanligt förekommande i bostadsrättsföreningar. Bokföringsnämnden (BFN) beslutade den 28 april 2014 om ändring i K2-regelverket Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Ändringen innebär att det förtydligas att progressiva avskrivningar av byggnader inte är en tillämplig avskrivningsmetod enligt K2. Föreningen kommer att anpassa sig till dessa regler när K2-regelverket börjar tillämpas 2014/2015 och således övergå från progressiv avskrivningsmetod till linjär avskrivningsmetod.

I samband med att K2-regelverket börjar tillämpas 2014/2015 beräknas att avskrivningarna kommer att uppgå till 871 tkr, detta under förutsättning att några avskrivningsbara anläggningar inte tillkommer under 2014/2015, vilket detta belopp kan jämföras med 2013/2014 då avskrivningarna uppgick till 572 tkr. Någon effekt på ingående eget kapital 2014/2015 uppkommer inte eftersom K2-regelverket inte innebär att någon omräkning ska ske av ingående balansen och inte heller av jämförelseåret.

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 20 november 2013. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

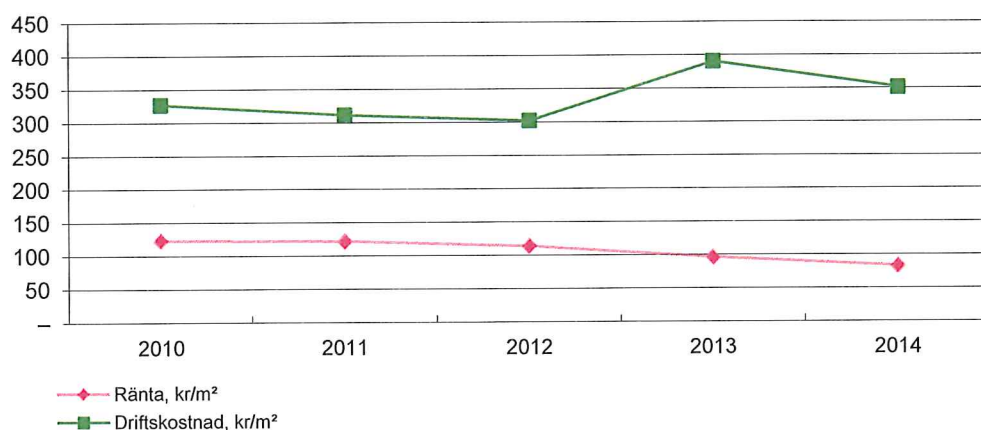
Antal medlemmar: 119 (2014-06-30)

Ekonomi

Årets resultat efter fondförändring jämfört med budget är 252 tkr bättre, vilket bl.a. beror på betydligt lägre kostnad för el och uppvärmning. Även räntekostnaderna är lägre då föreningen haft två låneomsättningar under året där räntan blivit lägre.

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.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	4 501	4 413	4 230	4 192	4 049
Årets resultat	621	153	- 25	300	- 583
Resultat efter fondförändringar	252	- 200	212	136	- 105
Balansomslutning	19 407	19 199	19 583	20 093	19 942
Soliditet	13%	10%	9%	9%	6%
Likviditet	213%	157%	115%	147%	135%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	648	627	627	627	614
Driftskostnad, kr/m²	351	391	302	312	327
Ränta, kr/m²	82	96	114	121	123
Underhållsfond, kr/m²	276	221	138	173	149
Lån, kr/m²	2 420	2 474	2 516	2 562	2 602

Årsavgiftsnivå för bostäder 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.

Årsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna uppgått i genomsnitt till 648 kr/m²/år.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 1,32%. Efter den höjningen uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 657 kr/m²/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 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

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	263 674
Årets resultat före fondförändring	620 858
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-379 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	9 737
Summa överskott	515 269

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	515 269
----------------------------	---------

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

LA

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-07-01 2014-06-30	2012-07-01 2013-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 280 331	4 161 040
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 16 127	- 17 616
Bränsleavgifter		32 193	32 825
Elavgifter		169 752	203 205
Övriga förvaltningsintäkter	3	34 440	34 002
		<u>4 500 589</u>	<u>4 413 456</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 212 152	- 173 082
Planerat underhåll	5	- 9 737	- 26 168
Fastighetsavgift/skatt		- 127 191	- 127 192
Driftkostnader	6	-2 347 107	-2 608 939
Övriga kostnader	7	- 10 808	- 13 014
Personalkostnader	8	- 78 786	- 146 349
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 571 721	- 546 626
		<u>-3 357 502</u>	<u>-3 641 370</u>
Rörelseresultat		1 143 087	772 086
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	10	28 778	21 769
Räntekostnader och liknande poster	11	- 551 007	- 640 689
		<u>- 522 229</u>	<u>- 618 920</u>
Årets resultat		620 858	153 165
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 379 000	- 379 000
Ianspråktagande av underhållsfond		9 737	26 168
Resultat efter fondförändring		<u>251 594</u>	<u>- 199 667</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	16 855 964	17 427 685
Inventarier	13	—	—
		<u>16 855 964</u>	<u>17 427 685</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	47 500	47 500
Summa anläggningstillgångar		16 903 464	17 475 185
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 028	—
Kundfordringar		3 237	—
Övriga fordringar	15	165	130
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	111 777	126 950
		<u>118 207</u>	<u>127 080</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	17	1 600 000	800 000
Kassa och bank			
Handkassa		2 000	2 000
Avräkning med Swedbank		783 250	794 493
		<u>785 250</u>	<u>796 493</u>
Summa omsättningstillgångar		2 503 457	1 723 572
SUMMA TILLGÅNGAR		19 406 921	19 198 758

6

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	18		
Bundet eget kapital			
Insatser		133 643	133 643
Underhållsfond		1 843 172	1 473 909
		<u>1 976 815</u>	<u>1 607 552</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		263 674	463 341
Årets resultat		620 858	153 165
Avsättning till underhållsfond		- 379 000	- 379 000
Ianspråktagande av underhållsfond		9 737	26 168
		<u>515 269</u>	<u>263 674</u>
Summa eget kapital		2 492 084	1 871 226
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	19	15 739 472	16 226 906
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	19	423 500	295 300
Leverantörsskulder		126 824	101 278
Skatteskulder		10 217	4 440
Medlemmarnas reparationsfonder		102 705	113 109
Övriga kortfristiga skulder	20	15 969	51 889
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	496 151	534 609
		<u>1 175 365</u>	<u>1 100 625</u>
Summa skulder		16 914 837	17 327 531
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 406 921	19 198 758
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. 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 5 622 859 kr.

Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 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 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 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	Linjär	20	2026
IMD gemensam elmätning	Linjär	15	2028
<i>Anslutningsavgifter</i>			
Bredbandsanslutning	Linjär	10	2014
Inventarier	Linjär	5	2011

Med anledning av nytt regelverk K2 som ska tillämpas nästa år kommer samtliga avskrivningsplaner att ändras från progressiva planer till linjära planer.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-06-30 2013-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	3 688 370	3 569 769
Hyrer, lokaler	511 792	511 102
Hyrer, garage	33 669	33 669
Hyrer, p-platser	46 500	46 500
	<u>4 280 331</u>	<u>4 161 040</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 16 127	- 17 616
-------------------------------------	----------	----------

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Administrationsavgift gemensam el	29 100	28 977
Återvunna fordringar	—	225
Miljöhus, Norrköpingshus nr 10	4 800	4 800
Inkassointäkter	540	—
	<u>34 440</u>	<u>34 002</u>

Not 4 Reparationer

Material gemensamma utrymmen	2 495	9 687
Bostäder	—	6 319
Lokaler	1 250	688
Tvättstugor	19 468	7 595
Gemensamma utrymmen	7 488	19 575
Vatten/Avlopp	17 612	16 453
Värme	1 238	806
Ventilation	7 700	7 295
Elinstallationer	58 964	21 698
Låssystem	32 036	21 445
Huskropp	34 904	54 258

2014-06-30 2013-06-30

Forts. not 4

Gårdar och grönanläggningar	19 397	7 263
Garage och parkeringsplatser	700	–
Självrisk	8 900	–
	<u>212 152</u>	<u>173 082</u>

Not 5 Planerat underhåll

Lokal (Hyacinten)	9 737	26 168
-------------------	-------	--------

Not 6 Driftkostnader

Försäkringspremier	50 073	49 464
Förvaltningsarvode	732 219	712 845
Kabel-TV	68 082	66 366
IT-kostnader	–	3 125
Juridiska kostnader	900	80
Arvode, yrkesrevisorer	13 125	13 250
Möteskostnader	10 237	8 623
Övriga förvaltningskostnader	5 007	10 161
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 10 600	- 14 400
Systematiskt brandskyddsarbete	–	1 041
Snö- och halkbekämpning	31 541	58 305
Statuskontroll	–	50 000
Förbrukningsmateriel	12 054	5 509
Vatten	239 747	230 745
El	322 480	390 270
Uppvärmning	759 038	911 321
Sophantering och återvinning	113 205	112 234
	<u>2 347 107</u>	<u>2 608 939</u>

Not 7 Övriga kostnader

Kreditupplysningar	1 100	4 825
Telefon och porto	2 258	3 189
Medlems- och föreningsavgifter	7 350	4 900
Bankkostnader	100	100
	<u>10 808</u>	<u>13 014</u>

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	57 700	110 700
Övriga ersättningar till förtroendevalda	1 300	1 280
Föreningsvald revisor	2 500	2 500
Summa	<u>61 500</u>	<u>114 480</u>
Sociala kostnader	17 286	31 869
	<u>78 786</u>	<u>146 349</u>

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	146 698	145 534
Standardförbättringar	403 423	379 492
Anslutningsavgifter	21 600	21 600
	<u>571 721</u>	<u>546 626</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	829	779
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	23 544	15 536
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	—	1 556
Övriga ränteintäkter	4 405	3 898
	<u>28 778</u>	<u>21 769</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	551 007	640 689
-------------------------------	---------	---------

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	20 468 057
Summa anskaffningsvärden	<u>25 696 657</u>	<u>25 696 657</u>

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-4 124 293	-3 978 759
Anslutningsavgifter	- 194 400	- 172 800
Standardförbättringar	-3 950 278	-3 570 786
	<u>-8 268 971</u>	<u>-7 722 345</u>

Årets avskrivning byggnader	- 146 698	- 145 534
Årets avskrivning anslutningsavgifter	- 21 600	- 21 600
Årets avskrivning standardförbättringar	- 403 423	- 379 492
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-8 840 692</u>	<u>-8 268 971</u>

Restvärde enligt plan vid årets slut	16 855 964	17 427 685
--------------------------------------	------------	------------

Varav

Byggnader	598 621	745 319
Mark	142 988	142 988
Anslutningsavgifter	—	21 600
Standardförbättringar	16 114 356	16 517 779

Taxeringsvärden

bostäder	35 800 000	35 800 000
lokaler	1 979 000	1 979 000
Totalt taxeringsvärde	<u>37 779 000</u>	<u>37 779 000</u>
varav byggnader	27 779 000	27 779 000

4

Not 13 Inventarier

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier	31 324	31 324
Summa anskaffningsvärden	31 324	31 324
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier	- 31 324	- 31 324
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 31 324	- 31 324

Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav

95 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	47 500	47 500
---	--------	--------

Not 15 Övriga fordringar

Skattekonto	165	130
-------------	-----	-----

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	1 860	1 290
Förutbetalda försäkringspremier	25 037	25 037
Förutbetalda elavgift	42 000	58 113
Förutbetalda renhållning	25 678	25 678
Förutbetalda kabel-tv-avgift	17 202	16 832
	111 777	126 950

Not 17 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 600 000	800 000
-------------------------------------	-----------	---------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	1 600 000	1,55	2014-09-09

Not 18 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	133 643	1 473 909	110 509	153 165
Disposition enl årsstämmobeslut			153 165	- 153 165
Avsättning till underhållsfond		379 000	- 379 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 9 737	9 737	
Årets resultat				620 858
Vid årets slut	133 643	1 843 172	- 105 589	620 858

Lokal Hyacintens underhållsfond ingår med 59 871 kronor.

Not 19 Fastighetslån

Fastighetslån	16 162 972	16 522 206
Avgår nästa års amortering	- 423 500	- 295 300
Skuld vid årets slut	15 739 472	16 226 906

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,37%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	2,50%	2014-09-30	3 567 705	71 220	3 496 485
STATENS BOSTADS AB	2,98%	2016-10-12	2 145 136	56 274	2 088 862
STATENS BOSTADS AB	2,99%	2016-01-13	4 648 200		4 648 200
STATENS BOSTADS AB	3,69%	2015-05-12	2 392 330	109 000	2 283 330
STATENS BOSTADS AB	3,95%	2015-08-14	3 768 835	122 740	3 646 095
			16 522 206	359 234	16 162 972

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 423 500 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristig skulden förfaller 1 694 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 14 045 472 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	—	34 918
Momsskuld	15 070	12 622
Felinbetalning från boende	899	4 349
	15 969	51 889

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	17 500	1 200
Upplupna räntekostnader	50 358	58 997
Upplupna elkostnader	20 738	29 748
Upplupna värmekostnader	15 808	13 275
Upplupna revisionsarvoden	13 500	13 000
Upplupna styrelsearvoden	61 400	3 700
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 856	1 741
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	311 991	412 948
	496 151	534 609

Norrköping 2014-09-23



Roberth Christoffersson



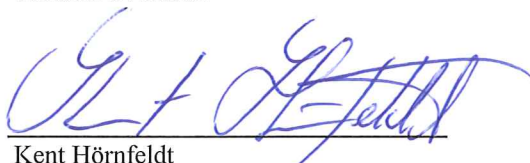
Jonas Wiklund



Susanne Svensson

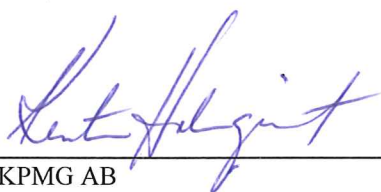


Mikael Printz



Kent Hörnfeldt

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 september 2014



KPMG AB
Kerstin Holmqvist
Auktoriserad revisor



Max Köhler
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 2013-07-01–2014-06-30.

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 revisionsssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed 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 2014 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 2013-07-01–2014-06-30.

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 revisionsssed 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.

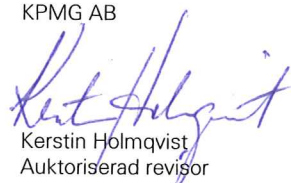
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

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

Norrköping den 25 september 2014

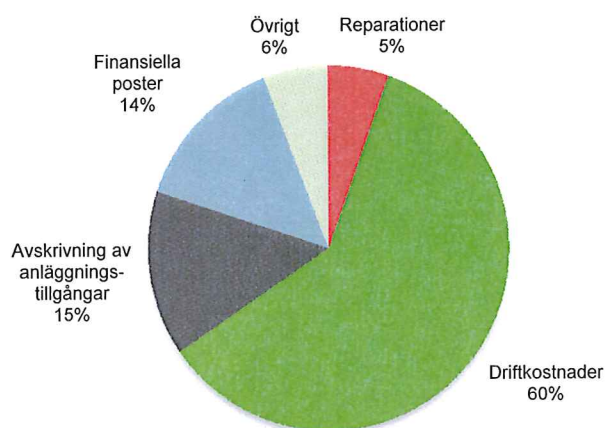
KPMG AB


Kerstin Holmqvist
Auktoriserad revisor

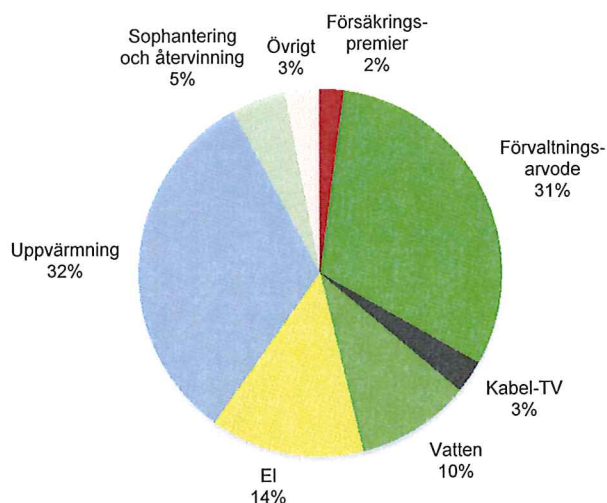

Max Köhler

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2014	2013
Reparationer	212 152	173 082
Planerat underhåll	9 737	26 168
Fastighetsavgift/skatt	127 191	127 192
Driftkostnader	2 347 107	2 608 939
Övriga kostnader	10 808	13 014
Personalkostnader	78 786	146 349
Avskrivning av anläggningstillgångar	571 721	546 626
Finansiella poster	551 007	640 689
Summa kostnader	3 908 509	4 282 059



Driftskostnadsfördelning	2014	2013
Försäkringspremier	50 073	49 464
Förvaltningsarvode	732 219	712 845
Kabel-TV	68 082	66 366
IT-kostnader	0	3 125
Juridiska kostnader	900	80
Arvode, yrkesrevisorer	13 125	13 250
Möteskostnader	10 237	8 623
Övriga förvaltningskostnader	5 007	10 161
Systematiskt brandskyddsarbete	0	1 041
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 10 600	- 14 400
Snö- och halkbekämpning	31 541	58 305
Statuskontroll	0	50 000
Förbrukningsmateriel	12 054	5 509
Vatten	239 747	230 745
El	322 480	390 270
Uppvärmning	759 038	911 321
Sophantering och återvinning	113 205	112 234
Summa driftkostnader	2 347 107	2 608 939



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2014

2013

BOA (kvm):

5690

5690

Kr / kvm

Kr / kvm

Försäkringspremier	9	9
Förvaltningsarvode	129	125
Kabel-TV	12	12
IT-kostnader	0	1
Arvode, yrkesrevisorer	2	2
Möteskostnader	2	2
Övriga förvaltningskostnader	1	2
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2	-3
Snö- och halkbekämpning	6	10
Statuskontroll	0	9
Förbrukningsmateriel	2	1
Vatten	42	41
El	57	69
Uppvärmning	133	160
Sophantering och återvinning	20	20
Summa driftkostnader	412	459