
Årsredovisning

**RISKBYGGENS BRF
NORRKÖPINGSHUS NR 5
1/7 2014 - 30/6 2015
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 Brf
Norrköpingshus nr 5 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 äger fastigheten Norralund 3 i Norrköpings kommun. På fastigheten finns fem byggnader med 95 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1948-1950. 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 m²

Total lokalarea: 989 m²

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.

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
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Com Hem AB	Kabel-TV

Efter den senaste stämman 2014-11-19 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

<i>Ordinarie ledamöter</i>	<i>Uppgift</i>	<i>Utsedd av</i>	<i>Vald t.o.m. årsstämma</i>
Roberth Christoffersson	Ordförande	Stämman	2015
Mikael Printz	Vice ordförande	Stämman	2016
Susanne Svensson	Sekreterare	Stämman	2015
Magnus Sjögren	Ledamot	Stämman	2016
Jonny Blix	Ledamot	Riksbyggen	
<i>Styrelsesuppleanter</i>			
Eva Widerberg		Stämman	2016
Kerstin Fridh		Stämman	2015
Ulla-Britt Skärstrand		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Max Köhler		Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Jonas Wiklund		Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning

Sören Svensson (sammankallande)	Stämman
Rainer Ahlström	Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-07-01 då den höjdes med 1,32 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 657 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 171 tkr och planerat underhåll för 435 tkr.

Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2013 och visar på ett underhållsbehov på 1 547 tkr för de närmaste fem åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 293 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 414 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År	Kommentar
IMD gemensam elmätning	2012	Kostnad 782 tkr
Gårdar och grönanläggningar	2012	Kostnad 500 tkr
Tvättstugor	2010	Kostnad 653 tkr
Miljöhus	2007	Kostnad 252 tkr

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Förskola (tas från Hyacintens fond)	86
Målning fotrännor och takbeslag	220
Målning fönster m.m. förskola	129

Planerat underhåll	År	
Termostater och stamventiler	2016	Kostnad ca 1 000 tkr

Årets resultat före fondförändring jämfört med budget är 112 tkr bättre. Avvikelsen beror främst på lägre kostnad för värme och el.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 213% till 171%.

I resultatet ingår avskrivningar med 662 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 834 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. I samband härmed har styrelsen gjort en översyn av den befintliga nyttjandeperioden. Tidigare har nyttjandeperioden schablonmässigt fastställts till 60 år och vår bedömning idag, tillsammans med erfarna förvaltare och tekniker är att denna är för kort. Styrelsen bedömer att nyttjandeperioden för föreningens byggnader uppgår till minst 100 år, se vidare Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar sidan 9.

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.

Styrelsen arbetar med att föreningen ska vara långsiktigt hållbar bl.a. genom att avsättning sker till underhållsfond och att underhåll sker enligt framtagna underhållsplan.

Medlemsinformation

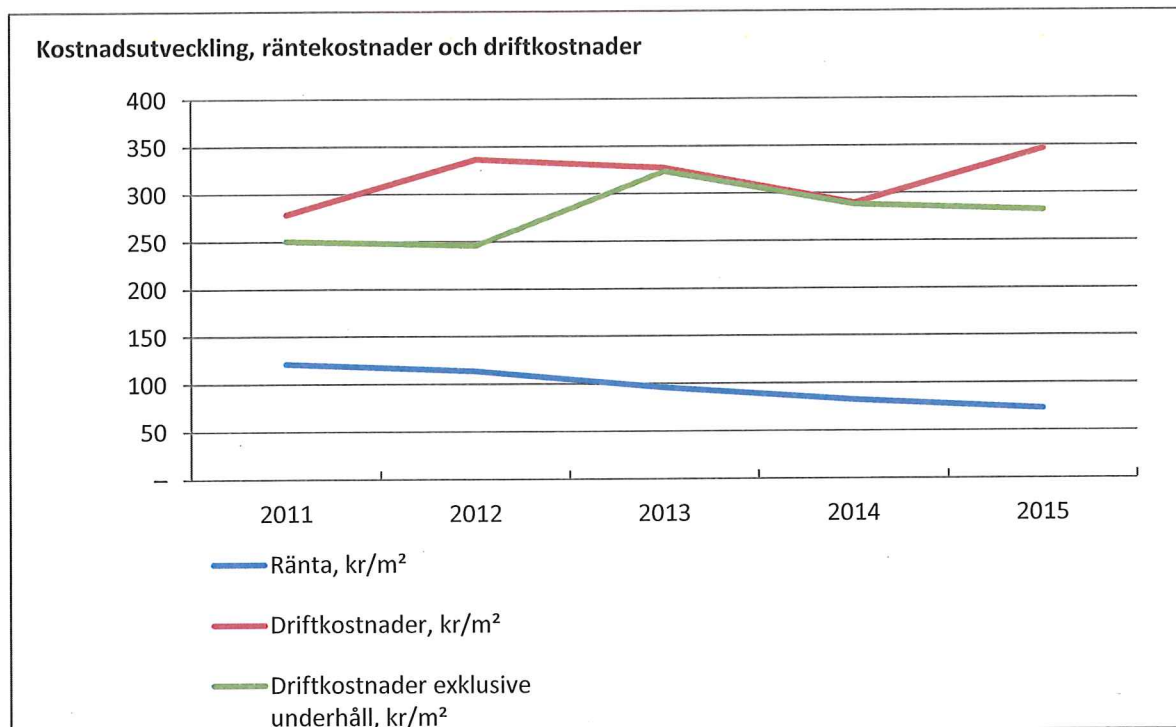
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 122 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	4 311	4 264	4 143	4 130	4 141
Resultat efter finansiella poster	172	621	153	- 25	300
Balansomslutning	18 801	19 407	19 198	19 583	20 093
Soliditet	14%	13%	10%	9%	9%
Likviditet	171%	213%	157%	115%	147%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	657	648	627	627	627
Driftkostnader, kr/m²	347	290	327	337	279
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	282	288	324	246	251
Ränta, kr/m²	73	82	96	114	121
Underhållsfond, kr/m²	273	276	221	138	173
Lån, kr/m²	2 317	2 420	2 474	2 516	2 562

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.

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	515 269
Årets resultat före fondförändring	171 863
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-414 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	434 777
Summa överskott	707 909

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	707 909
----------------------------	---------

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	4 310 844	4 264 204
Övriga rörelseintäkter	2	212 461	236 385
Summa rörelseintäkter		4 523 305	4 500 589
Rörelsekostnader			
Driftkostnader och övriga externa kostnader	3, 4	-3 125 692	-2 706 995
Personalkostnader	5	- 95 888	- 78 786
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 662 275	- 571 721
Summa rörelsekostnader		-3 883 855	-3 357 502
Rörelseresultat		639 450	1 143 087
Finansiella poster			
Ränteintäkter	7	21 188	28 778
Räntekostnader		- 488 775	- 551 007
Summa finansiella poster		- 467 587	- 522 229
Resultat efter finansiella poster		171 863	620 858
Resultat före skatt		171 863	620 858
Årets resultat		171 863	620 858

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	16 193 689	16 855 964
Inventarier	9	—	—
Summa materiella anläggningstillgångar		16 193 689	16 855 964
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	10	47 500	47 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		47 500	47 500
Summa anläggningstillgångar		16 241 189	16 903 464
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	11	81	6 265
Skattekonto		166	165
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	80 657	111 777
Summa kortfristiga fordringar		80 904	118 207
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	13	1 800 000	1 600 000
Summa kortfristiga placeringar		1 800 000	1 600 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	678 757	785 250
Summa kassa och bank		678 757	785 250
Summa omsättningstillgångar		2 559 661	2 503 457
SUMMA TILLGÅNGAR		18 800 850	19 406 921

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		133 643	133 643
Fond för yttre underhåll		1 822 395	1 843 172
Summa bundet eget kapital		1 956 038	1 976 815
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		536 046	- 105 589
Årets resultat		171 863	620 858
Summa fritt eget kapital		707 909	515 269
Summa eget kapital		2 663 947	2 492 084
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	14 635 730	15 739 472
Summa långfristiga skulder		14 635 730	15 739 472
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	631 000	423 500
Leverantörsskulder		105 269	126 824
Skatteskulder		4 771	10 217
Övriga skulder	17	119 172	118 673
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	640 961	496 151
Summa kortfristiga skulder		1 501 173	1 175 365
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 800 850	19 406 921
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		23 187 000	23 187 000
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 5 622 859 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	100	2058
<i>Standardförbättringar</i>			
Vatten- och avloppsledningar	Linjär	35	2032
Kulvert och värmeväxlare	Linjär	20	2019
Fasader, va, m.m.	Linjär	40	2034
Ombyggnad lokaler till lägenhet	Linjär	40	2043
Miljöhus	Linjär	20	2026
IMD gemensam el	Linjär	15	2028
<i>Anslutningsavgifter</i>			
Bredbandsanslutning	Linjär	10	2014
Inventarier	Linjär	5	2011

Med anledning av nytt regelverk K2 som tillämpas från detta verksamhetsår har samtliga avskrivningsplaner ändrats från progressiva planer till linjära planer.

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	3 737 334	3 688 370
Hyrer, lokaler	501 489	511 792
Hyrer, garage	33 669	33 669
Hyrer, p-platser	46 600	46 500
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 8 249	- 16 127
	<u>4 310 844</u>	<u>4 264 204</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Bränsleavgifter lokaler	33 667	32 193
Elavgifter	143 485	169 752
Administrationsavgift gemensam el	28 350	29 100
Inkassointäkter	2 160	540
Miljöhus, Norrköpingshus nr 10	4 800	4 800
	<u>212 461</u>	<u>236 385</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	170 779	203 252
Självrisk	—	8 900
Underhåll	434 777	9 737
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	127 188	127 191
Försäkringspremier	51 215	50 073
Kabel- och digital-TV	69 214	68 082
Återbäring från Riksbyggen	- 18 300	- 10 600
Obligatoriska besiktningar	6 195	—
Bevakningskostnader	2 500	—
Snö- och halkbekämpning	31 752	31 541
Förbrukningsmateriel	1 437	12 054
Vatten	241 140	239 747

2015-06-30 2014-06-30

Forts. not 3

El	298 634	322 480
Uppvärmning	786 914	759 038
Sophantering och återvinning	114 313	113 205
	<u>2 317 759</u>	<u>1 934 699</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	756 675	732 219
Juridiska kostnader	3 075	900
Arvode, yrkesrevisorer	15 344	13 125
Möteskostnader	14 077	10 237
Övriga förvaltningskostnader	8 502	5 007
Kreditupplysningar	1 100	1 100
Telefon och porto	1 710	2 258
Medlems- och föreningsavgifter	7 350	7 350
Bankkostnader	100	100
	<u>807 933</u>	<u>772 296</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	20 000	20 000
Sammanträdesarvoden	49 870	37 700
Arvode till valberedningen	1 300	1 300
Föreningsvald revisor	2 500	2 500
Utbildning, förtroendevalda	1 563	—
Summa	<u>75 233</u>	<u>61 500</u>
Sociala kostnader	<u>20 655</u>	<u>17 286</u>
	<u>95 888</u>	<u>78 786</u>

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	17 607	146 698
Standardförbättringar	644 668	403 423
Anslutningsavgifter	—	21 600
	<u>662 275</u>	<u>571 721</u>

Not 7 Ränteintäkter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	294	829
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	15 953	23 544
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	570	—
Övriga ränteintäkter	4 371	4 405
	<u>21 188</u>	<u>28 778</u>

Not 8 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>

2015-06-30 2014-06-30

Forts. not 8

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-4 270 991	-4 124 293
Anslutningsavgifter	- 216 000	- 194 400
Standardförbättringar	-4 353 701	-3 950 278
	<u>-8 840 692</u>	<u>-8 268 971</u>

Årets avskrivning byggnader - 17 607 - 146 698

Årets avskrivning anslutningsavgifter - - 21 600

Årets avskrivning standardförbättringar - 644 668 - 403 423

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan -9 502 967 -8 840 692

Restvärde enligt plan vid årets slut 16 193 689 16 855 964

Varav

Byggnader	581 014	598 621
Mark	142 988	142 988
Standardförbättringar	15 469 688	16 114 356

Taxeringsvärden

bostäder 35 800 000 35 800 000

lokaler 1 979 000 1 979 000

Totalt taxeringsvärde 37 779 000 37 779 000

varav byggnader 27 779 000 27 779 000

Not 9 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 - -

Not 10 Långfristiga värdepappersinnehav

95 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen 47 500 47 500

Not 11 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar 594 3 028

Kundfordringar - 513 3 237

81 6 265

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	550	1 860
Förutbetalda försäkringspremier	26 179	25 037
Förutbetald elavgift	34 493	42 000
Förutbetald renhållning	–	25 678
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 405	17 202
Förutbetald bevakning	1 500	
Förutbetald telefon	530	–
	<u>80 657</u>	<u>111 777</u>

Not 13 Kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen				1 800 000	1 600 000
Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
90 dagar	1 800 000	0,50	2015-09-09	<u>1 800 000</u>	<u>1 600 000</u>

Not 14 Kassa och bank

Handkassa	2 000	2 000
Förvaltningskonto i Swedbank	<u>676 757</u>	<u>783 250</u>
	<u>678 757</u>	<u>785 250</u>

Not 15 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	133 643	1 843 172	- 105 589	620 858
Disposition enl. årsstämmobeslut			620 858	- 620 858
Reservering underhållsfond		414 000	- 414 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 434 777	434 777	
Årets resultat				<u>171 863</u>
Vid årets slut	<u>133 643</u>	<u>1 822 395</u>	<u>536 046</u>	<u>171 863</u>

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till 171 863 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 192 640 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.

4

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Fastighetslån	15 266 730	16 162 972
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 631 000	- 423 500
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	14 635 730	15 739 472

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,27%	2019-04-30		1 701 580		1 701 580
STADSHYPOTEK	1,98%	2017-09-30	3 496 485		106 492	3 389 993
STATENS BOSTADS AB	2,98%	2016-10-12	2 088 862		85 260	2 003 602
STATENS BOSTADS AB	2,99%	2016-01-13	4 648 200			4 648 200
STATENS BOSTADS AB	3,69%	2015-05-12	2 283 330		2 283 330	
STATENS BOSTADS AB	3,95%	2015-08-14	3 646 095		122 740	3 523 355
			16 162 972	1 701 580	2 597 822	15 266 730

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 631 000 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 524 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 12 111 730 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Övriga skulder

Medlemmarnas reparationsfonder	102 705	102 705
Skuld för moms	16 467	15 070
Övriga kortfristiga skulder	—	899
	119 172	118 673

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	20 877	17 500
Upplupna räntekostnader	42 224	50 358
Upplupna elkostnader	20 345	20 738
Upplupna värmekostnader	16 976	15 808
Upplupna revisionsarvoden	13 500	13 500
Upplupna styrelsearvoden	73 620	61 400
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	—	4 856
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	453 419	311 991
	640 961	496 151

2015-06-30

2014-06-30

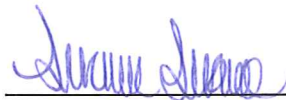
Norrköping 2015-09-24



Roberth Christoffersson



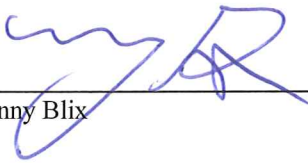
Mikael Printz



Susanne Svensson

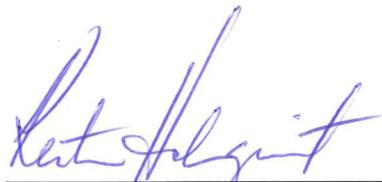


Magnus Sjögren



Jonny Blix

Vår revisionsberättelse har lämnats 28 september 2015



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 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 5s 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 5 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 ersättningskyldig 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 28 september 2015

KPMG AB

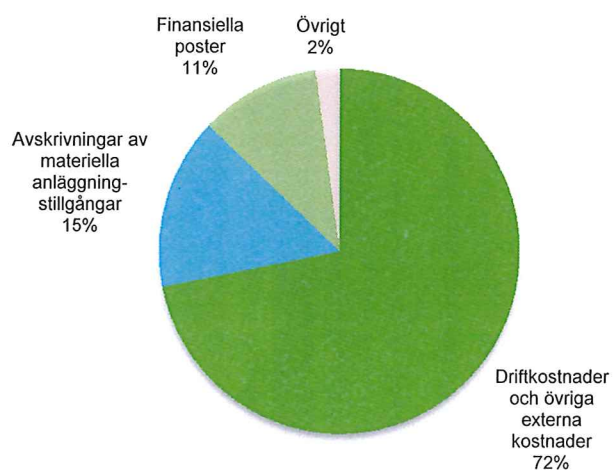

Kerstin Holmqvist
Auktoriserad revisor


Max Köhler

Nyckeltal

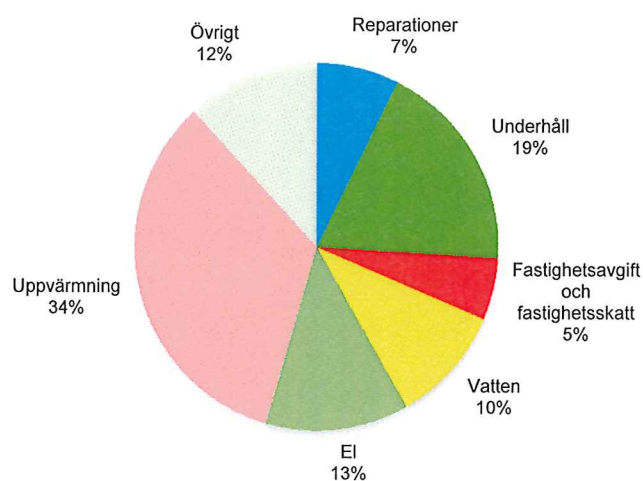
Kostnadsfördelning

	2015	2014
Driftkostnader och övriga externa kostnader	3 125 692	2 706 995
Personalkostnader	95 888	78 786
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	662 275	571 721
Finansiella poster	467 587	522 229
Summa kostnader	4 351 442	3 879 731



Driftskostnadsfördelning

	2015	2014
Reparationer	170 779	203 252
Självrisk	0	8 900
Underhåll	434 777	9 737
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	127 188	127 191
Försäkringspremier	51 215	50 073
Kabel- och digital-TV	69 214	68 082
Återbäring från Riksbyggen	- 18 300	- 10 600
Obligatoriska besiktningar	6 195	0
Bevakningskostnader	2 500	0
Snö- och halkbekämpning	31 752	31 541
Förbrukningsmateriel	1 437	12 054
Vatten	241 140	239 747
El	298 634	322 480
Uppvärmning	786 914	759 038
Sophantering och återvinning	114 313	113 205
Summa driftkostnader	2 317 759	1 934 699



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

2015

2014

5690

5690

Kr / kvm

Kr / kvm

Reparationer

30

36

Självrisk

0

2

Underhåll

76

2

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

22

22

Försäkringspremier

9

9

Kabel- och digital-TV

12

12

Återbäring från Riksbyggen

-3

-2

Obligatoriska besiktningar

1

0

Snö- och halkbekämpning

6

6

Förbrukningsmateriel

0

2

Vatten

42

42

El

52

57

Uppvärmning

138

133

Sophantering och återvinning

20

20

Summa driftkostnader

407

340