

# ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen  
Norrköpingshus nr 32

Styrelsen för  
**Riksbyggens Bostadsrättsförening**  
**Norrköpingshus nr 32**  
Org nr 716402-6242

får härmed avge

**ÅRSREDOVISNING**

för räkenskapsåret 1 juli 2010 – 30 juni 2011

**Innehåll**

<b>Förvaltningsberättelse</b>	<b>sid 2</b>
<b>Resultaträkning</b>	<b>sid 5</b>
<b>Balansräkning</b>	<b>sid 6</b>
<b>Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer</b>	<b>sid 8</b>
<b>Underskrifter</b>	<b>sid 12</b>

*IB*

**Styrelsens sammansättning**

**Ordinarie ledamot**

Veronica Schelin  
Gunnar Allerth  
Carina Gustafsson-Öhr  
Mikael Ringdahl  
Viktoria Düring  
Kenneth Carlsson utsedd av Riksbyggen

**Suppleant**

Liselotte Ahi  
Mikael Sjödin  
Magnus Sandberg  
Harriet Lindgren utsedd av Riksbyggen

**Revisorer**

**Ordinarie**

KPMG AB  
Camilla Westerholm

**Suppleant**

KPMG AB  
Markus Fredriksson

I tur att avgå ur styrelsen är Carina Gustafsson-Öhr, Mikael Ringdahl samt suppleanten Mikael Sjödin. Styrelsens ordförande har varit Veronica Schelin och Carina Gustafsson-Öhr har varit sekreterare. Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-10-28.

**Valberedning**

Gunnar Nordström  
Andreas Öberg  
Joakim Svärd

sammankallande

**Fastigheter och lägenhetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheterna Fältflyet 1, Ekbocken 1, Myskbocken 2, Buskflyet 2, Gammaflyet 2 samt Rambodal 1:5 och 1:6, med därpå uppförda bostadshus, innehållande 129 lägenheter om sammanlagt 12.154 kvm.

21 st 2 rum och kök  
32 st 3 rum och kök  
60 st 4 rum och kök  
16 st 5 rum och kök

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.  
Föreningen har 211 medlemmar. Under året har 15 st överlåtelser skett.

De skattemässiga värdeåren är 1988/89, vilka också är fastigheternas byggnadsår.

**Förvaltning och organisation**

Föreningen är ansluten till Bostadsrättsföreningarnas Intresseförening.

LS

**Underhåll**

3(12)

*Besiktningar*

Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens byggnader och övriga tillgångar har ägt rum enligt § 15 i föreningens stadgar.

*Löpande underhåll*

Handdukstorkar i lägenheterna	65 000
Fukt- och vattenskador i lägenheterna	193 404
Dörrar till tvättstugor	15 619
Ramp till cykelrum	24 418
Utrustning till gymparum	17 916
Lagning av yttertak	49 578
Målning av garage	69 409
Hängrännor och stuprör	34 342
Filter mm till ventilation	14 625
Hissanordningar	49 065
Tvättstugeutrustning	60 126
Yttre belysning	139 099
Gångar, körytor, gräsmattor, växter, skyltar, markytor	101 226
Markarbeten vid dagvattenledning	17 525
Övrigt underhåll	44 436

*Summa löpande underhåll* 895 788

*Periodiskt underhåll*

Nya garageportar	585 002
Rest från iordningsställande av gårdarna 2010	7 500

*Summa periodiskt underhåll* 592 502

**Summa underhållskostnader 1 488 290**

*Kall och snörik vinter*

Vi har haft ännu en snörik och kall vinter. Kostnaden för snöröjning blev återigen hög men kom dock inte upp i förra årets siffror. Uppvärmningskostnaden blev dock lika hög som året innan.

*Framtida underhållsbehov*

Utbyte av radhusens vindskivor på husens fram- och baksidor har påbörjats och kommer att fortsätta under hösten liksom rensningen av radhusens imkanaler och ventilation.

Ansökan om bygglov har lämnats in för den nya samlingslokalen och arbetet beräknas komma igång under hösten.

Rekommenderad avsättning till föreningens reparationsfond enligt underhållsplan är kr 834.000. Årets avsättning enligt balansräkning är kr 834.000.

**Ekonomi och framtida utveckling**

*Väsentliga avtal*

Fastigheterna är försäkrade i Trygg-Hansa till fullvärde. Föreningen har förvaltningsavtal med Riksbyggen ek för samt avtal med Barbro Olsson avseende bokföring, ekonomisk rapportering samt uppföljning.

4 B

*Boendeavgifter*

4(12)

Genomsnittliga avgifter 2011-06-30 är 758 kr/kvm och år inkl värme med kr 70. Från och med 2010-07-01 höjdes avgifterna med kr 165 per lägenhet och månad avseende anslutningen av samtliga lägenheter till bredband och telefoni. Styrelsen föreslår ingen höjning av avgifterna från och med 2011-07-01.

*Framtida utveckling*

Styrelsen kommer att fortsätta det påbörjade arbetet med vattenbesparande åtgärder genom att mätning och debitering av vattenförbrukning sker för varje enskild lägenhet. Boverket rekommenderar en sådan åtgärd inte bara i nybyggda utan även i befintliga bostäder framför allt av miljöskäl, men styrelsen ser även möjligheter till sänkta vattenkostnader.

**Jämförande nyckeltal**

	2010/11	2009/10	2008/09	2007/08
Föreningens intäkter i tkr	9 570	9 305	9 238	9 310
Årets resultat i tkr	281	-713	955	873
Likviditet	82%	111%	229%	140%
Årsavgifter inkl värme per kvm i kr	758	737	732	732
Driftskostnad per kvm i kr	256	239	216	211
Räntekostnader för lån per kvm i kr	341	359	371	373
Reparationsfond per kvm i kr	770	701	733	664

**Övrigt**

Styrelsen vill framföra ett stort TACK till alla medlemmar för det gångna verksamhetsåret samt för allt arbete som utförts i föreningen. Ett särskilt tack till alla medlemmar som ställde upp och målade garagen.

Ett speciellt TACK till Olle Persson, Ulrika Andersson, Sofia Eriksson och Hans Samuelsson som har uppdrag inom föreningen.

Även ett stort TACK till arbetsgruppen som arbetar med skötseln av föreningen.

**Förslag till disposition beträffande föreningens resultat**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, kronor 910 378 balanseras i ny räkning.

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

# 13

**RESULTATRÄKNING**

<i>Belopp i kr</i>	<i>not</i>	<i>2010-07-01 2011-06-30</i>	<i>2009-07-01 2010-06-30</i>
Årsavgifter, hyror och bränsleavgifter	2	9 565 677	9 303 215
Övriga förvaltningsintäkter		4 490	1 438
		9 570 167	9 304 653
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Underhållskostnader		-1 488 290	-1 645 149
Fastighetsskatt/ fastighetsavgift		-179 264	-183 038
Driftskostnader	3	-3 109 375	-2 904 996
Arvoden styrelse, egenförvaltning	1	-249 667	-242 452
Avskrivningar av anläggningstillgångar	4	-580 619	-640 490
		-5 607 215	-5 616 125
<b>Rörelseresultat</b>		3 962 952	3 688 529
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Finansiella intäkter	5	573 704	518 367
Finansiella kostnader	6	-4 256 018	-4 920 032
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		280 638	-713 137
<b>Årets resultat</b>		280 638	-713 137

**Tilläggsupplysning**

Av årets resultat överföres till föreningens reparationsfond enligt balansräkningen	12	-834 000	-834 000
Efter styrelsebeslut har föreningen utnyttjat reparationsfonden enligt balansräkningen	12	0	1 219 663
		-553 362	-327 474

4 B

**Balansräkning**

*Belopp i kr* *not* *2011-06-30* *2010-06-30*

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	7	96 392 835	96 942 328
Inventarier och installationer	8	13 897	45 023
		<u>96 406 732</u>	<u>96 987 351</u>

**Finansiella anläggningstillgångar**

Långfristiga fordringar	9	<u>7 034 301</u>	<u>5 940 129</u>
-------------------------	---	------------------	------------------

**Summa anläggningstillgångar** 103 441 033 102 927 480

**Omsättningstillgångar**

**Kortfristiga fordringar**

Avgifts- och hyresfordringar		0	4 051
Kundfordringar		3 360	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	<u>186 311</u>	<u>171 136</u>
		189 671	175 187

**Kassa och bank** 11 1 776 514 2 624 707

**Summa omsättningstillgångar** 1 966 185 2 799 894

**SUMMA TILLGÅNGAR** 105 407 218 105 727 374

4  
G

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>not</i>	<i>2011-06-30</i>	<i>2010-06-30</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Grundavgifter		9 675 016	9 675 016
Föreningens reparationsfond	12	9 356 654	8 522 654
		<u>19 031 670</u>	<u>18 197 670</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 463 740	1 791 214
Årets resultat		280 638	-713 137
Överföres till föreningens reparationsfond		-834 000	-834 000
Återföres från föreningens reparationsfond		0	1 219 663
		<u>910 378</u>	<u>1 463 740</u>
		<u>19 942 048</u>	<u>19 661 410</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	13	83 075 538	83 534 270
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	13	500 000	500 000
Leverantörsskulder		390 572	507 624
Övriga skulder		86 215	86 362
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 412 845	1 437 708
		<u>2 389 632</u>	<u>2 531 694</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>105 407 218</u>	<u>105 727 374</u>

**Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser**

<i>Belopp i kr</i>		<i>2011-06-30</i>	<i>2010-06-30</i>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar	13	94 287 000	94 287 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
		Inga	Inga

LS

## **Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

*Belopp i kr om inget annat anges*

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2-reglerna).

### **Värderingsprinciper mm**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Intäkter*

Intäktredovisning sker i enlighet med BFAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

#### *Inkomstskatter*

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter. Inkomstskatten uppgår till 26,3 % på skattepliktig inkomst. Underskottsavdrag som uppkommit tidigare år får utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 47 902 tkr, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt. Uppskjuten skattefordran redovisas inte på underskottsavdraget.

#### *Fordringar*

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *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.

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande kostnader redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

Inventarier aktiveras när anskaffningsbeloppet är ½ prisbasbelopp, för närvarande kr 21.400, eller däröver.

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	60 år
Fastighetsförbättringar	5-25 år
Inventarier och installationer	3-5 år

4  
13

**Not 1 Arvoden styrelse, egenförvaltning**

	2010-07-01 -2011-06-30	2009-07-01 -2010-06-30
<b>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Fasta arvoden till styrelsen, sammanträdesarvoden	92 600	83 620
Övriga ersättningar till styrelsen	2 798	10 225
Föreningsvald revisor, valberedning	5 400	5 840
Egenförvaltning	89 220	84 830
Summa	<u>190 018</u>	<u>184 515</u>
Sociala kostnader	59 649	57 937
	<u>249 667</u>	<u>242 452</u>

Styrelsen har haft 13 möten under året.  
 Arvoden och ersättningar avser endast personer i Sverige.

**Not 2 Årsavgifter, hyror och bränsleavgifter**

	2010-07-01 -2011-06-30	2009-07-01 -2010-06-30
Årsavgifter bostäder	8 356 620	8 101 842
Hyror lokaler	7 644	4 284
Hyror bilplatser och garage	303 240	303 246
Hysesbortfall	-710	-528
Hyror solarie	20 040	18 540
Hyror samlingslokal	1 575	2 525
Hyror gym	24 010	19 470
Hyror grovtvättstuga	2 470	3 690
Bränsleavgifter	850 788	850 146
	<u>9 565 677</u>	<u>9 303 215</u>

**Not 3 Driftskostnader**

	2010-07-01 -2011-06-30	2009-07-01 -2010-06-30
Förvaltningskostnader Riksbyggen	229 660	226 684
Fastighetsskötsel	153 078	152 585
Egenförvaltning		
verktyg redskap mm	6 129	19 081
förbrukningsmaterial	14 100	6 799
Övrig förvaltning		
service, besiktning hissar	18 871	17 998
service kompostmaskiner	4 625	2 112
larmtelefon UC	2 999	2 005
Fastighetsförsäkring	98 296	95 434
Kabel-TV	141 781	139 456
Bredband och telefoni	261 252	63 855
Administration, revision, köpta tjänster mm	124 261	58 332
Snöröjning	103 813	204 125
Kostnad för solarier	10 764	13 747
Övriga kostnader	19 331	18 932
Vatten	404 929	403 243
El	315 221	313 844
Uppvärmning	933 257	905 368
Sophantering	214 526	216 491
Egenkompostering	52 482	44 905
	<u>3 109 375</u>	<u>2 904 996</u>

# 5

**Not 4 Avskrivningar anläggningstillgångar**

	2010-07-01 -2011-06-30	2009-07-01 -2010-06-30
Byggnader	449 581	418 215
Fastighetsförbättringar	99 912	174 927
Inventarier och installationer	31 126	47 348
	<u>580 619</u>	<u>640 490</u>

**Not 5 Finansiella intäkter**

	2010-07-01 -2011-06-30	2009-07-01 -2010-06-30
Ränteintäkter avräkning med Riksbyggen	231	210
Ränteintäkter Handelsbanken	13 303	2 809
Ränteintäkter avgiftsfordringar	0	470
Ränteintäkter reversfordran	12 900	14 964
Ränteintäkter kapitalplaceringar	47 336	65 593
Vinst sålda fonder	499 933	434 321
Övrigt	1	0
	<u>573 704</u>	<u>518 367</u>

Skillnaden mellan marknadsvärdet och bokfört värde på fondplaceringarna den 30/6 är +127 491.

**Not 6 Finansiella kostnader**

	2010-07-01 -2011-06-30	2009-07-01 -2010-06-30
Räntekostnader fastighetslån	4 141 279	4 367 847
Courtage för kapitalplaceringar	64 556	99 390
Kursskillnader kapitalplaceringar	40 000	452 000
Övrigt	10 183	795
	<u>4 256 018</u>	<u>4 920 032</u>

**Not 7 Byggnader och mark**

	2011-06-30	2010-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början		
Byggnader	100 898 893	100 916 456
Årets anskaffning förbättringsåtgärder	0	347 500
Årets utrangering förbättringsåtgärder	0	-365 063
	<u>100 898 893</u>	<u>100 898 893</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-5 635 565	-5 407 486
Årets avskrivning enligt plan	-549 493	-556 636
Årets utrangering	0	328 557
	<u>-6 185 058</u>	<u>-5 635 565</u>
<i>Planenligt restvärde vid årets slut</i>		
Byggnader	94 713 835	95 263 328
Mark	1 679 000	1 679 000
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<u>96 392 835</u>	<u>96 942 328</u>
Taxeringsvärden byggnader	70 878 000	70 878 000
Taxeringsvärden mark	18 681 000	18 681 000

k  
D

**Not 8 Inventarier, installationer och kabel-TV**

	2011-06-30	2010-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	328 706	328 706
	<u>328 706</u>	<u>328 706</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-283 683	-236 335
Årets avskrivning enligt plan	-31 126	-47 348
	<u>-314 809</u>	<u>-283 683</u>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>13 897</b>	<b>45 023</b>

**Not 9 Långfristiga fordringar**

	2011-06-30	2010-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	5 940 129	4 123 043
Tillkommande fordringar	1 397	11 011
Lösen/återinv resp nyinvestering	1 092 775	1 806 075
	<u>7 034 301</u>	<u>5 940 129</u>
Reverser Bostadsrättsföreningarnas Intresseförening	129 000	129 000
Likviditetsförvaltning Handelsbanken *)	6 905 301	5 811 129
*)Marknadsvärdet den 30/6 är kr 7 032 792	<u>7 034 301</u>	<u>5 940 129</u>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2011-06-30	2010-06-30
Förutbetald faktura Canal Digital	35 299	34 864
Förutbetald fastighetsförsäkring	49 875	48 422
Förutbetald fastighetsskötsel	11 438	11 438
Förutbetalt Bredbandsbolaget	64 244	64 234
Upplupna ränteintäkter	24 255	2 448
Övriga poster	1 200	9 730
	<u>186 311</u>	<u>171 136</u>

**Not 11 Kassa och bank**

	2011-06-30	2010-06-30
Handkassa	4 000	4 000
Avräkning med Riksbyggen	785 300	725 236
Plusgirokonto	3 076	2 451
Bankkonto Handelsbanken	984 138	1 893 020
	<u>1 776 514</u>	<u>2 624 707</u>

**Not 12 Föreningens reparationsfond**

	2011-06-30	2010-06-30
Behållning vid årets början	8 522 654	8 908 317
Överföres från årets resultat enligt underhållsplan	834 000	834 000
Uttag ur fond	0	-1 219 663
	<u>9 356 654</u>	<u>8 522 654</u>

4 B

**Not 13 Fastighetslån**

	<i>rta %</i>	<i>konverterings- datum</i>	<i>skuldbelopp</i>
Stadshypotek AB	5,15	2020-03-01	34 234 615
"	5,15	2020-01-30	31 461 625
"	4,19	2016-10-30	17 879 298
			<u>83 575 538</u>
avgår kortfristig del (nästa års amortering)			<u>-500 000</u>
			83 075 538


Ställda säkerheter för lån kr 94 287 000.

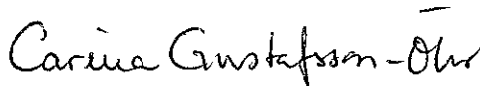
**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

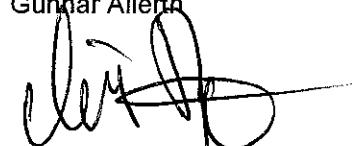
	<i>2011-06-30</i>	<i>2010-06-30</i>
Upplupen fastighetsskatt/fastighetsavgift	102 663	80 717
Upplupna räntekostnader	558 364	561 991
Upplupen revisionskostnad	30 000	24 000
Upplupna årsavgiftsrabatter	12 400	12 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	707 918	689 914
Övriga poster	1 500	69 086
	<u>1 412 845</u>	<u>1 437 708</u>

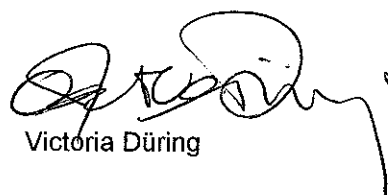
Norrköping 2011-08-23


  
Veronica Schelin

  
Gunnar Allerth

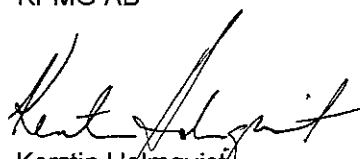
  
Carina Gustafsson-Öhr

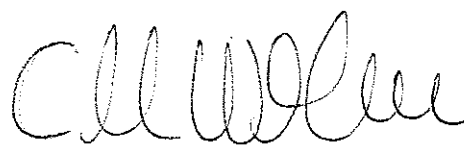
  
Mikael Ringdahl

  
Victoria Düring

  
Kenneth Carlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2011-08-26  
KPMG AB

  
Kerstin Holmqvist  
Auktoriserad revisor

  
Camilla Westerholm

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 32

Org nr 716402-6242

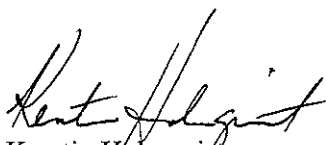
Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 32 för räkenskapsåret 2010-07-01--2011-06-30. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrköping den 26 augusti 2011

  
Kerstin Holmqvist  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB

  
Camilla Westerholm