

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen och ordföranden för Riksbyggens Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 31 får härmed avge följande årsredovisning för 2001-07-01 - 2002-06-30, föreningens femtonde verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

STYRELSE OCH REVISORER

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

ORDINARIE STYRELSELEDAMÖTER

Berndt Gustafsson (ordförande), Johnny Bergman, (vice ordförande), Michael Liebgott (sekreterare), Björn Svanström, Gösta Nilsson, Thomas Alsén (utsedd av Riksbyggen)

STYRELSESUPPLEANTER

Torsten Ydén, Anders Sigurdsson, Kerstin Nilsson, Kimon Tsalouchidis, Krister Elisson, Kent Hörnfeldt (utsedd av Riksbyggen)

I TUR ATT AVGÅ:

Ordinarie ledamöter: Berndt Gustafsson, Johnny Bergman, Björn Svanström
Suppleanter: Torsten Ydén, Anders Sigurdsson, Krister Elisson

ORDINARIE REVISORER

KPMG och Lars Nylund

REVISORSSUPPLEANTER

KPMG och Thord Carlsson

VALBEREDNING

Lars Holmsell, Stig Larsson och Ingemar Johansson

STUDIEANSVARIG

Johnny Bergman

SAMMANTRÄDEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2001-12-04. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

FÖRVALTNING

Riksbyggekontoret i Norrköping har biträtt styrelsen med såväl ekonomisk som teknisk förvaltning enligt träffat avtal.

ÅRSREDOVISNING 2001/2002

ORGANISATIONSANSLUTNING

Föreningen är ansluten till Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Representantskap i Norrköpingsdistriktet.

FASTIGHETER OCH LÄGENHETSFÖRDELNING

Föreningen är ägare till följande fastigheter:

Kvarter	Adress	Färdig- ställd	Ant lgh
Myskbocken 1	Rambogatan 195-229	87-10-28	30
Bandflyet 1	” 143-193	88-03-25	26
Buskflyet 1	” 233-269	88-03-25	19

Totalt 75 lägenheter som fördelar sig enligt följande:

- 21 st 2 rum och kök
- 22 st 3 rum och kök
- 30 st 4 rum och kök
- 2 st 5 rum och kök

Dessa lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.
Bostadsyta: 6.341 kvm

Dessutom uthyres inom föreningen:

- 1 lokal lokalyta: 342,5 kvm
- 43 parkeringsplatser
- 36 garageplatser varav 1 garage disponeras av föreningen.

MEDLEMSANTAL

Föreningen har 102 medlemmar.

Under verksamhetsåret har 11 överlåtelse skett.

UNDERHÅLL

Under verksamhetsåret har föreningen använt 290 662 kronor till löpande och planerat underhåll, varav 102 926 kronor avser bostäder, 40 872 kronor avser lokaler och gemensamma utrymmen, 39 294 kronor avser installationer, 60 481 kronor avser huskropp utvändigt, 33 277 kronor avser markarbeten samt 13 812 kronor avser arbeten på garage (se vidare not 2 och 3).

Följande underhållsåtgärder är planerade för det närmaste verksamhetsåret:
Reparationer av förrådsdörrar samt målning av takdetaljer och takplåt till en beräknad kostnad av 80 000 kronor.

Totalt beräknar föreningen att kostnaden för planerat underhåll de närmaste tio åren kommer att uppgå till ca 3 600 000 kronor, vari ingår målningsarbeten, värme- och

ÅRSREDOVISNING 2001/2002

ventilationssystem, utbyte av värmväxlare och styrenheter. Föreningens underhållsplan revideras årligen varför beloppen kan komma att ändras och vissa åtgärder förflyttas i tiden.

Avsättning till underhållsfonden har skett med 310 000 kronor för verksamhetsåret 2001/2002 vilket understiger rekommenderad avsättning med 75 000 kronor. Det bör dock nämnas att hänsyn har tagits till fondens höga ingångsvärde i kronor samt det faktum att styrelsen i nuvarande läge ej vill höja föreningens avgiftsnivå ytterligare.

EKONOMI OCH FRAMTIDA UTVECKLING

Under verksamhetsåret har avgiftsuttaget utgått med kronor 656,47 per kvadratmeter och år och inkluderar då värmeavgifter med kronor 57,40.

Styrelsen har beslutat om oförändrat avgiftsuttag för innevarande verksamhetsår.

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att vinsten enligt balansräkningen kronor 695 601 balanseras i ny räkning.

I årsredovisningen tillämpas öresavrundning varför summeringsdifferenser på 1 krona kan förekomma.

I övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkningar samt tillhörande noter.

STYRELSEN HAR ORDET

Då var det dags att sammanfatta ännu ett verksamhetsår i vår förening, det femtonde i ordningen.

Styrelsen har under året deltagit i konferenser och utbildningar anordnade av Riksbyggen och Norrköpings Representantskap.

Den ekonomiska utvecklingen ser fortsatt stabil ut. För att undvika avgiftshöjningar har styrelsen vid budgetmötet beslutat om en lägre avsättning till föreningens reparationsfond än vad underhållsplanen rekommenderar.

På grund av branden i Äpplets Förskola i oktober så har Norrköpings Kommun återkommit som hyresgäster hos oss. Resultatet är en ökning av föreningens intäkter men tyvärr också en störning hos de boende i Rambogatan 229. Styrelsen kommer under nästa verksamhetsår att arbeta för att störningarna försvinner.

Vid den årliga mark- och fastighetsbesiktningen konstaterades att det är dags att byta ut rötskadat virke vid trapphusen till trerumslägenheterna. Under året har 8 stycken förrådsdörrar bytts ut, det lönar sig inte att reparera dem.

ÅRSREDOVISNING 2001/2002

Under hösten gjordes också en besiktning av garageportarna, i samband med höststädningen monterades gummiskydd över låsen. Totalt sett är portarna i ganska bra skick, men de kommer troligtvis att kräva en hel del underhåll i framtiden.

Styrelsen har efter anbudsförfrågan valt SOL- tv som leverantör av kabel-tv.

I soprummen har vi nu utökat sorteringen med kärl för plast och plåt.

Bostadsrättsföreningarna i Smedby har i samverkan med Rambodals fritidscenter och Smedby AIS anordnat Valborgsmässofirande. Styrelsen framför ett tack till Bert-Inge Hultberg och Johan Karlsson för deras insats som brandvakter. Förhoppningsvis återkommer firandet nästa år.

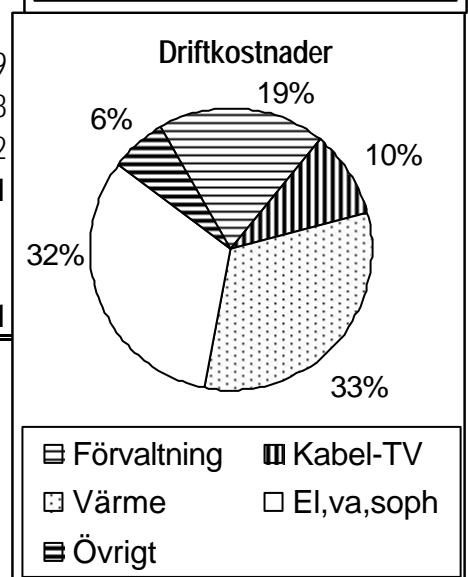
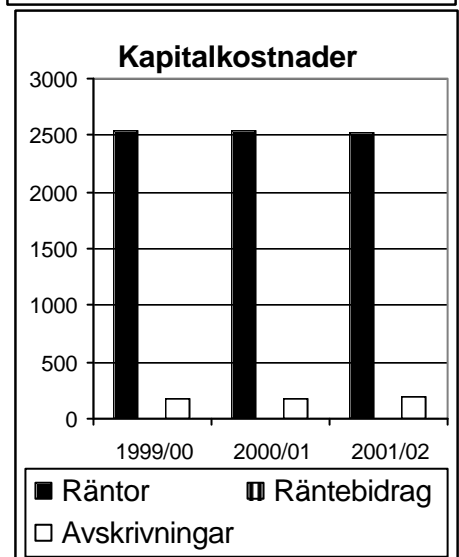
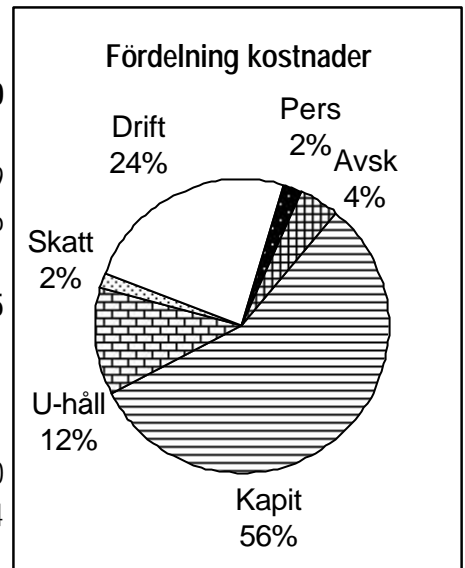
Styrelsen håller i skrivande stund på att slutföra arbetet med föreningens hemsida. Adressen är www.norrkopingshus31.se

För styrelsen
Bernt Gustafsson

ÅRSREDOVISNING 2001/2002

RESULTATRÄKNING 2001.07.01--2002.06.30

	Not	2001-07-01 2002-06-30	2000-07-01 2001-06-30
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter, hyror	1	4 570 554	4 382 379
Övriga förvaltningsintäkter		1 656	1 656
SUMMA RÖRELSENS INTÄKTER		4 572 210	4 384 035
RÖRELSENS KOSTNADER			
<i>Underhållskostnader</i>			
Planerat underhåll	2	310 000	310 000
Löpande underhåll	3	217 058	130 274
<i>Summa underhållskostnader</i>		<i>527 058</i>	<i>440 274</i>
Fastighetsskatt		76 452	248 998
Driftkostnader	4	1 062 854	1 010 808
Personalkostnader	5	101 916	97 199
Avskrivning anläggningstillgångar	6	196 190	185 224
SUMMA RÖRELSENS KOSTNADER		1 964 470	1 982 503
Rörelseresultat		2 607 740	2 401 532
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	7	233 049	211 069
Räntekostnader fastighetslån		-2 526 618	-2 536 248
Finansiella kostnader		-50	-942
Summa finansiella poster		-2 293 619	-2 326 121
Årets resultat		314 121	75 411



ÅRSREDOVISNING 2001/2002

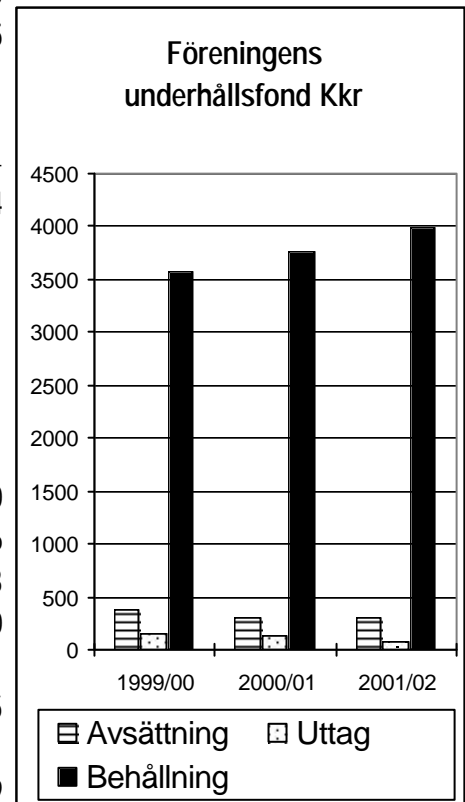
BALANSRÄKNING 2002.06.30

	Not	2002-06-30	2001-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	46 562 511	46 754 995
Inventarier	10	11 117	14 823
		46 573 628	46 769 818
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	37 500	37 500
Summa anläggningstillgångar		46 611 128	46 807 318
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7 827	13 186
Övriga fordringar		20 166	32 587
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	112 029	115 312
		140 022	161 085
Kortfristiga placeringar			
Specialinlåning Rb Finans		6 300 000	5 650 000
Kassa och bank	13	555 760	655 260
Summa omsättningstillgångar		6 995 782	6 466 345
SUMMA TILLGÅNGAR		53 606 910	53 273 663

ÅRSREDOVISNING 2001/2002

BALANSRÄKNING 2002.06.30

	Not	2002-06-30	2001-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		5 362 995	5 362 995
Reservfond		0	120 000
Summa bundet kapital		5 362 995	5 482 995
Fritt			
Balanserat resultat		381 480	186 069
Årets resultat		314 121	75 411
Summa fritt kapital		695 601	261 480
Summa eget kapital		6 058 596	5 744 475
Avsättningar			
Föreningens reparationsfond	14	3 991 590	3 755 194
Summa avsättningar		3 991 590	3 755 194
Långfristiga skulder			
Fastighetslån		42 208 400	42 395 231
Summa långfristiga skulder	15	42 208 400	42 395 231
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån		189 000	179 000
Leverantörsskulder		539 748	520 396
Fond för inre underhåll	16	153 961	206 253
Övriga kortfristiga skulder		5 759	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	262 163	272 195
Förskottsbetalda avgifter och hyror		197 693	200 919
Summa kortfristiga skulder		1 348 324	1 378 763
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER			
		53 606 910	53 273 663
Ställda panter			
Fastighetsinteckningar	18	43 691 000	43 691 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



ÅRSREDOVISNING 2001/2002

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt den EU-anpassade årsredovisningslagen. Denna har för föreningen främst inneburit förändringar i uppställning av resultat- och balansräkningarna.

De nya reglerna har endast obetydligt inverkat på föreningens värderingsprinciper.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar 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 ekonomisk livslängd enligt de principer som angivits nedan.

Fastigheter 60-årig annuitetsplan

Inventarier 5-årig planerlig avskrivning

ÅRSREDOVISNING 2001/2002

Notförklaringar	2001/2002	2000/2001
Resultaträkning		
Not 1 Arsavgifter, hyror		
Arsavgifter		
Bostäder	3 798 756	3 798 756
Värmeavgifter	363 566	363 566
Nettoårsavgifter	4 162 322	4 162 322
Hyror		
Lokaler	278 032	377 880
Garage	84 000	84 000
Bilplatser	51 600	51 600
Avgår:		
Hyresbortfall	-5 400	-293 423
Nettohyror	408 232	220 057
Summa årsavgifter och hyror	4 570 554	4 382 379
Not 2 Planerat underhåll		
Bostäder	0	70 931
Lokaler, gemensamma utrymmen	8 412	0
Installationer	0	20 196
Portar och dörrar	40 830	0
Mark	16 706	35 920
Garage	7 656	0
	73 604	127 047
Årets uttag ur underhållsfond	-73 604	-127 047
Årets avsättning till underhållsfond	310 000	310 000
Summa planerat underhåll	310 000	310 000
Not 3 Löpande underhåll		
Bostäder	102 926	6 920
Lokaler, gemensamma utrymmen	32 297	2 836
Tvättstuga	163	1 025
Installationer	22 397	44 945
Hissar	16 897	15 734
Hus kropp utvändigt, fönster, dörrar	19 651	22 634
Mark	16 571	29 227
Garage	6 156	6 953
Summa löpande underhåll	217 058	130 274

ÅRSREDOVISNING 2001/2002

Notförklaringar	2001/2002	2000/2001
Not 4 Driftkostnader		
Förvaltningskostnader	199 443	191 794
Skötsel, redskap, verktyg m m	10 407	6 481
Vinterkostnader	1 125	0
Revisionskostnader	10 280	8 662
El-avgifter	48 198	51 099
Värmeavgifter	341 673	333 348
Vatten- och avloppsavgifter	197 093	209 726
Sophantering	93 371	86 054
Fastighetsförsäkring	34 883	30 825
Kabel TV, datakommunikation	104 955	70 128
Övriga kostnader	21 426	22 691
S:a	1 062 854	1 010 808
Not 5 Personalkostnader		
Styrelsearvode	68 360	70 300
Revisionsarvode	2 400	2 000
Övriga arvoden och ersättningar	3 390	4 380
Sociala kostnader	18 741	20 519
Utbildning	9 025	0
S:a	101 916	97 199
Not 6 Avskrivning anläggningstillgångar		
Byggnader	192 484	181 518
Inventarier	3 706	3 706
S:a	196 190	185 224
Not 7 Ränteintäkter		
Ränteintäkt avräkning FSB	7 428	9 819
Ränta RB Finans	221 168	199 173
Ränta garantikapital	2 250	2 250
Övriga ränteintäkter	2 203	-173
S:a	233 049	211 069

ÅRSREDOVISNING 2001/2002

Notförklaringar	2001/2002	2000/2001
Balansräkning		
Not 9 Byggnader och mark		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Byggnader vid årets början och slut	46 729 300	46 729 300
Mark vid årets början och slut	1 029 000	1 029 000
Summa anskaffningsvärden	47 758 300	47 758 300
 <i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Byggnader vid årets början	1 003 305	821 787
<i>Årets avskrivningar enligt plan:</i>		
Byggnader	192 484	181 518
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	1 195 789	1 003 305
 Planenliga restvärden vid årets slut:		
Byggnader	45 533 511	45 725 995
Mark	1 029 000	1 029 000
	46 562 511	46 754 995
 Taxeringsvärde		
Byggnad	23 837 000	23 226 000
Mark	4 777 000	4 655 000
	28 614 000	27 881 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Not 10 Inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden

Inventarier vid årets början	95 929	77 400
Årets anskaffning	0	18 529
Summa anskaffningsvärden	95 929	95 929

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Inventarier vid årets början	81 106	77 400
<i>Årets avskrivningar enligt plan:</i>		
Inventarier	3 706	3 706
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	84 812	81 106

Planenliga restvärden vid årets slut:

Inventarier	11 117	14 823
-------------	---------------	---------------

ÅRSREDOVISNING 2001/2002

Notförklaringar	2001/2002	2000/2001	
Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav			
Garantikapital på Riksbyggens Brf:s Representantskap för inköp av 75 andelar i Riksbyggen	37 500 37 500	37 500 37 500	
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetald försäkringspremie	19 000	15 900	
Förutbetald sophämtning	17 310	18 249	
Förutbetald kabel-TV avgift	22 517	17 629	
Upplupen ränta RB Finans	53 202	63 534	
	112 029	115 312	
Not 13 Kassa och bank			
Handkassa	2 000	2 000	
Avräkningsmedel FöreningsSparbanken	553 760	653 260	
	S:a 555 760	655 260	
Not 14 Avsättningar			
Underhållsfond vid årets början	3 755 194	3 572 241	
Årets avsättning	310 000	310 000	
Årets uttag	-73 604	-127 047	
Summa underhållsfond vid årets slut	3 991 590	3 755 194	
Not 15 Fastighetslån			
Lånegivare	%	Skuld	Omsättning
Stadshypotek	6,08%	12 307 385	2006-09-01
Stadshypotek	6,12%	18 196 807	2008-09-01
Venantius AB	5,53%	4 382 575	2003-08-25
Venantius AB	5,53%	399 488	2003-08-25
Venantius AB	5,53%	677 811	2003-08-25
Venantius AB	5,53%	6 433 334	2003-08-25
SUMMA		42 397 400	
Kortfristig del av lån		-189 000	
SUMMA		42 208 400	

ÅRSREDOVISNING 2001/2002

Notförklaringar	2001/2002	2000/2001
Not 16 Medlemmarnas reparationsfond		
Ingående behållning	206 253	330 509
Avsatt under året	0	0
Disponerat under året	-52 292	-124 256
Utgående behållning	153 961	206 253
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Styrelsearvode	25 000	25 000
Revisionsarvoden	12 400	11 400
Valberedning	2 640	2 100
Sociala avgifter	9 800	9 800
Räntor	149 988	150 214
Fastighetsskatt	50 744	59 761
Övriga upplupna kostnader	11 591	13 920
	262 163	272 195

Not 18 Ställda panter

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Slutord

Styrelsen vill avslutningsvis tacka medlemmarna för visat förtroende under det gångna verksamhetsåret.

Norrköping 2002-09-03

Berndt Gustafsson

Johnny Bergman

Michael Liebgott

Björn Svanström

Gösta Nilsson

Thomas Alsén

Vår revisionsberättelse har avgivits 2002 - -

KPMG
Kerstin Holmqvist
Auktoriserad revisor

Lars Nylund