Riksbyggens BRF Norrköpingshus 31
Org nr 716402-6234
Årsredovisning
1/7 2005 - 30/6 2006

Riksbyggen

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t.ex. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller de delar av förvaltningen som styrelsen tecknat avtal om. Riksbyggen är ett folkrörelse-företag och en kooperativ ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggens två huvudinriktningar är bygg och förvaltning. Riksbyggens förvaltningsverksamhet har huvudfokus på bostadsrätten. Riksbyggen är ett serviceföretag och erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltnings-koncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift.
Riksbyggen genomför gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex. försäkringstjänster åt de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitetscertifierad enligt SS-EN ISO 9001. Detta innebär högt ställda krav på kvalitet och service i alla delar av arbetet. Riksbyggen arbetar intensivt med miljöfrågor. Miljödiplomering handlar om att ta ett antal steg mot en mer miljömedveten vardag. Miljödiplomet fungerar som ett officiellt erkännande av företagets miljöarbete och en objektiv miljömärkning.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehåll

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Ansvarsförbindelser och ställda säkerheter	7
Kassaflödesanalys	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9-15
Diagram och nyckeltal	16-18

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

Riksbyggen

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen och ordförande för Riksbyggens Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 31 får härmed avge följande årsredovisning för 2005-07-01 - 2006-06-30, föreningens nittonde verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

STYRELSE OCH REVISORER
Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

ORDINARIE STYRELSELEDAMÖTER
Gösta Nilsson (ordförande), Johnny Bergman (vice ordförande), Bengt Palmér (sekreterare t o m januari 2006), Michael Liebgott, Hildegard Jarskog (sekreterare fr o m februari 2006), Thomas Alsén (utsedd av Riksbyggen)

STYRELSESUPPLEANTER
Kerstin Nilsson, Lars Holmsell, Sören Odelmar, Mats Fredriksson, Tony Jacobsson, Willy Wygler (utsedd av Riksbyggen)

I TUR ATT AVGÅ:
Ordinarie ledamöter: Johnny Bergman, Bengt Palmér
Suppleanter: Mats Fredriksson, Tony Jacobsson.

ORDINARIE REVISORER
KPMG Bohlins AB och Lars Nylund

REVISORSSUPPLEANTER
KPMG Bohlins AB och Thord Carlsson

VALBEREDNING
Stig Larsson och Conny Örtegren.

STUDIEANSVARIG
Hildegard Jarskog

SAMMANTRÄDEN
Ordinarie föreningsstämma hölls 2005-11-15. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

FÖRVALTNING
Riksbyggens kontor i Norrköping har biträtt styrelsen med såväl ekonomisk som teknisk förvaltning enligt träffat avtal.

FIRMATECKNING
Föreningens firma tecknas av ordinarie styrelseledamöter i dess helhet eller av två styrelseledamöter i förening.

ORGANISATIONSANSLUTNING
Föreningen är ansluten till Intresseföreningen för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Norrköping.

FASTIGHETER OCH LÄGENHETSFÖRDELNING
Föreningen är ägare till följande fastigheter:

Kvarter	Adress		Färdig-ställd	Ant lgh
Myskbocken 1	Rambogat.	195-229	87-10-28	34
Bandflyet 1	"	143-193	88-03-25	26
Buskflyet 1	"	233-269	88-03-25	19

Totalt 79 lägenheter som fördelar sig enligt följande:

23 st 2 rum och kök
24 st 3 rum och kök
30 st 4 rum och kök
2 st 5 rum och kök

Dessa lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.
Bostadsyta: 6.656 kvm

Dessutom uthyres inom föreningen:

43 parkeringsplatser
36 garageplatser

MEDLEMSANTAL
Föreningen har 114 medlemmar.
Under verksamhetsåret har 14 överlåtelser skett (föregående år 8)

UNDERHÅLL
Under verksamhetsåret har föreningen använt 750 834 kronor till löpande och planerat underhåll (se vidare not 4 och 5).

För det närmaste verksamhetsåret är planerat utbyte av garageportar till en beräknad kostnad av 400 000 kronor.

Dessutom planeras byte av låssystem för hela föreningen till en beräknad kostnad av 600 000 kronor.

Totalt beräknar föreningen att kostnaden för planerat underhåll de närmaste tio åren kommer att uppgå till ca 4 600 000 kronor, vari ingår utbyte av lås, målningsarbeten, värme- och ventilationssystem, utbyte av värmeväxlare och styrenheter. Föreningens underhållsplan revideras årligen varför beloppen kan komma att ändras och vissa åtgärder förflyttas i tiden.

Avsättning till underhållsfonden har skett med 449 000 kronor för verksamhetsåret 2005/2006 vilket motsvarar rekommenderad avsättning.

EKONOMI OCH FRAMTIDA UTVECKLING

Under verksamhetsåret 2005/2006 har avgiftsuttaget i genomsnitt varit 640,41 kronor per kvadratmeter och år samt tillkommer värmeavgifter med 67,50 kronor per kvadratmeter och år.

För innevarande verksamhetsår har styrelsen beslutat om oförändrat avgiftsuttag.

Under våren 2006 har lån hos Stadshypotek terminssäkrats. Lånet på kronor 12 049 880 har förfallodag 2006-09-01 och har uppdelats i två poster med olika förfallodagar (se kommentar under not 18).

FÖRSLAG TILL DISPOSITION BETRÄFFANDE FÖRENINGENS RESULTAT

Styrelsen föreslår att vinsten enligt balansräkningen 1 362 331 kronor disponeras enligt följande:

Till stämmans förfogande finns följande medel:

Balanserad vinst från tidigare år	1 030 440
Årets resultat	140 935
Förändring av underhållsfond	190 956
Vinst enligt balansräkningen	**1 362 331**

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Extra avsättning till föreningens underhållsfond	800 000
Balanseras i ny räkning	562 331
	1 362 331

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

Så har vi avslutat det nittonde verksamhetsåret i vår förening och som vanligt sammanfattar vi de viktigaste händelserna under året.

För att på bästa sätt kunna utveckla föreningen och vårt styrelsearbete har delar av styrelsen deltagit i olika konferenser och utbildningar.

Många av våra fönsterbleck, stuprör och andra plåtdetaljer som tappat färgen har åtgärdats. I stället för målning av plåten så byts den ut eftersom detta beräknas vara den bästa lösningen på 15 års sikt. Arbetet genomfördes av Ringarums Plåt under hösten 2005.

Dörrarna till soprum och förråd har utrustats med skärmtak för att skydda dem för regn och på så sätt förlänga deras livslängd.

Vi har även målat våra förrådsdörrar samt vissa fasta plåtdetaljer och detta genomfördes av Fridströms Måleri under hösten 2005.

Vi har under året deltagit i samrådsmöten med Norrköpings kommun gällande Rambodalsområdets utbyggnad där vi framfört våra åsikter (om förbättrade parkeringsmöjligheter, mopedåkning etc). Samrådet ska fortsätta under kommande år, då vi ges möjlighet att yttra oss angående områdets utveckling.

Som brukligt är har vi även detta år medverkat i anordningen av Valborgsmässofirande vid Rambodalskolan i samverkan med övriga bostadsrättsföreningar, Rambodals fritidscenter samt Smedby AIS.

Ekonomiskt har det varit ett bra år fast vi har lagt ned cirka 600 kkr på underhåll av våra byggnader. Vi har under våren försäkrat oss om att minska räntorna med ca 1,5% på en del av våra lån (ca 12 mkr) som omsätts den första september 2006, vilket kommer att bidra positivt till vår ekonomi för kommande verksamhetsår.

För styrelsen

Gösta Nilsson

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2005-07-01 2006-06-30	2004-07-01 2005-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 400 187	4 293 769
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 500	- 1 500
Övriga avgifter		448 901	438 269
Övriga förvaltningsintäkter	3	6 656	1 656
		4 855 244	4 732 194
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 110 878	- 93 317
Planerat underhåll	5	- 639 956	- 65 105
Fastighetsskatt		- 149 750	- 149 469
Driftkostnader	6	-1 301 765	-1 230 347
Övriga kostnader		- 3 750	- 3 820
Personalkostnader	7	- 117 192	- 128 719
Avskrivningar av anläggningstillgångar	8	- 275 498	- 264 255
		-2 598 789	-1 935 032
Rörelseresultat		**2 256 455**	**2 797 162**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	9	126 571	117 067
Räntekostnader	10	-2 242 091	-2 280 717
Resultat efter finansiella poster		**140 935**	**633 512**
Årets resultat		**140 935**	**633 512**

Tillägg till resultaträkningen		
Avsättning till underhållsfond	*- 449 000*	*- 454 000*
Ianspråktagande av underhållsfond	*639 956*	*65 105*
Förändring av underhållsfond	*190 956*	*- 388 895*
Resultat efter fondförändring	*331 891*	*244 617*

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2006-06-30*	*2005-06-30*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	48 435 322	48 710 820
Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier	12	0	0
		48 435 322	48 710 820
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	150 000	150 000
		150 000	150 000
Summa anläggningstillgångar		***48 585 322***	***48 860 820***
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	152 947	145 957
		152 947	145 957
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	5 100 000	4 700 000
		5 100 000	4 700 000
Kassa och bank	16	662 120	650 821
Summa omsättningstillgångar		**5 915 067**	**5 496 778**
SUMMA TILLGÅNGAR		**54 500 389**	**54 357 598**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2006-06-30*	*2005-06-30*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Insatser		5 640 938	5 640 938
Underhållsfond		4 794 667	4 985 623
		10 435 605	10 626 561
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 030 440	785 823
Årets resultat		140 935	633 512
Avsättning till underhållsfond		- 449 000	- 454 000
Ianspråktagande av underhållsfond		639 956	65 105
		1 362 331	1 030 440
Summa eget kapital		***11 797 936***	***11 657 001***
Långfristiga skulder			
Fastighetslån, långfristiga	18	41 288 108	41 537 992
		41 288 108	41 537 992
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		250 000	250 000
Leverantörsskulder		378 501	143 338
Skatteskulder		74 756	69 619
Medlemmarnas reparationsfond		33 500	49 158
Övriga skulder, kortfristiga		0	5 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	677 588	645 490
		1 414 345	1 162 605
Summa skulder		***42 702 453***	***42 700 597***
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**54 500 389**	**54 357 598**

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	43 691 000	43 691 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2006-06-30	2005-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	**140 935**	**633 512**
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	275 498	264 255
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**416 433**	**897 767**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	- 6 990	22 360
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	251 740	17 306
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**661 183**	**937 433**
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	-2 830 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-2 830 000**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	- 249 884	- 249 884
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	277 943
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**- 249 884**	**28 059**
Årets kassaflöde	**411 299**	**-1 864 508**
Likvida medel vid årets början	5 350 821	7 215 329
Likvida medel vid årets slut	**5 762 120**	**5 350 821**
(se Not 15 och Not 16)		

Upplysning om betalda räntor
För betald och erhållen ränta se Not 9Not 10

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

En äkta bostadsrättsförening beskattas enligt schablon som ett privatbostadsföretag vilket innebär att det ej finns någon skillnad mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder.

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Belopp i kr om inget annat anges.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar är dubbelbeskattade. Utöver fastighetsskatt är det många bostadsrättsföreningar som betalar statlig inkomstskatt. Inkomstskatten är en schablonskatt och innebär att 3% av taxeringsvärdet med tillägg för ränteintäkter/räntebidrag och avdrag för räntekostnader, tas upp till beskattning med 28%. Föreningens underskottsavdrag uppgick enligt senaste beräknad deklaration till 20 258 125 kr.

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.

Underhåll/underhållsfond

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 föreningsstämma.

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.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	60-årig annuitetsplan
Ombyggnad till lägenheter	45-årig annuitetsplan
Inventarier, fastighetsinventarier	5-årig planenlig avskrivning

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2006-06-30	2005-06-30
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	4 262 187	4 157 169
Hyror, garage	86 400	85 000
Hyror, p-platser	51 600	51 600
	4 400 187	4 293 769
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	0	- 200
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 500	- 1 300
	- 500	- 1 500
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Övriga intäkter	6 656	1 656
	6 656	1 656
Not 4 Reparationer		
Material gemensamma utrymmen	0	1 386
Bostäder	2 600	456
Lokaler, gemensamma utrymmen	1 003	24 250
VVS	8 404	10 497
Ventilation	13 893	8 650
Elinstallationer	7 718	2 322
Hissar	17 849	14 550
Huskropp	3 038	4 527
Gårdar och grönanläggningar	19 537	19 355
Garage och parkeringsplatser	7 263	0
Tvättstugor	5 987	3 750
Tele/TV/Porttelefon	5 148	3 574
Övriga installationer	1 826	0
Självrisk	16 612	0
	110 878	93 317
Not 5 Planerat underhåll		
Lokaler, gemensamma utrymmen	167 038	0
Huskroppar	472 918	0
Garage och parkeringsplatser	0	65 105
	639 956	65 105

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2006-06-30	2005-06-30
Not 6 Driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	62 178	60 257
Arvode förvaltning	227 452	222 830
Kabel-TV	105 456	98 441
IT-kostnader	6 526	1 650
Juridiska kostnader	2 113	1 551
Arvode auktoriserad revisor	15 875	18 077
Övriga förvaltningskostnader	26 794	12 490
Rabatt/återbäring från RB	- 9 000	0
Snöröjning	4 853	29 431
Förbrukningsmateriel	20 401	5 893
Vatten	199 646	201 624
El	85 975	60 480
Uppvärmning	422 690	394 545
Sophantering	130 807	123 078
	1 301 765	1 230 347

Not 7 Personalkostnader		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	85 370	91 160
Övriga arvoden och ersättningar	3 240	6 360
Föreningsvald revisor	2 400	2 400
Utbildning, förtroendevalda	990	0
Summa	92 000	99 920
Sociala kostnader	25 192	28 799
	117 192	128 719

Not 8 Avskrivningar av anläggningstillgångar		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	244 060	230 028
Avskrivning om- och tillbyggnader	31 438	30 522
Maskiner och inventarier	0	3 705
	275 498	264 255

Not 9 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Föreningssparbanken	1 218	4 585
Ränteintäkter likvidplacering via Riksbyggen	80 078	97 482
Avgifts- och hyresfordringar	70	0
Övriga ränteintäkter	45 205	15 000
	126 571	117 067

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2006-06-30	2005-06-30
Not 10 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	2 241 911	2 280 537
Övriga finansiella kostnader	180	180
	2 242 091	2 280 717

Not 11 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	46 729 300	46 729 300
Mark	1 029 000	1 029 000
Ombyggnad	2 830 000	0
	50 588 300	47 758 300
Årets anskaffningar		
Ombyggnad	0	2 830 000
Summa anskaffningsvärden	***50 588 300***	***50 588 300***
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 846 958	-1 616 930
Ombyggnad	- 30 522	0
	-1 877 480	-1 616 930
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 244 060	- 230 028
Årets avskrivning ombyggnad	- 31 438	- 30 522
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	***-2 152 978***	***-1 877 480***
Restvärde enligt plan vid årets slut	**48 435 322**	**48 710 820**

Taxeringsvärden		
bostäder	25 958 000	25 958 000
lokaler	1 972 000	1 972 000
Totalt taxeringsvärde	27 930 000	27 930 000
varav byggnader	*22 238 000*	*22 238 000*

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa.
Föreningen har dessutom tecknat kollektiv försäkring avseende bostadsrättstillägg, varför medlemmarna endast behöver bekosta hemförsäkring.

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2006-06-30	2005-06-30
Not 12 Maskiner, inventarier, fastighetsinventarier		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	95 929	95 929
Summa anskaffningsvärden	***95 929***	***95 929***
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 95 929	- 92 224
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	- 3 705
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	***- 95 929***	***- 95 929***
Restvärde enligt plan vid årets slut	***0***	***0***

Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav		
300 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	150 000	150 000
	150 000	150 000

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalt förvaltningsarvode	57 408	56 318
Förutbetald renhållning	24 790	24 232
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 042	26 180
Upplupna ränteintäkter	8 207	9 127
Fastighetsförsäkring	35 500	30 100
	152 947	145 957

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen		
Likviditetsplacering via Riksbyggen	5 100 000	4 700 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	100 000	1,50	-
30 dagar	200 000	1,50	-
90 dagar	1 300 000	2,30	2006-09-21
180 dagar	3 500 000	2,25	2006-11-30
	5 100 000		

Not 16 Kassa och bank		
Handkassa	5 000	2 000
Avräkning med Föreningssparbanken	657 120	648 821
	662 120	650 821

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

			2006-06-30	2005-06-30
Not 17 Eget kapital	**Bundet**	**Bundet**		**Fritt**
	Insatser och uppl. avgift	*Underhålls fond*		*Resultat*
Vid årets början	**5 640 938**	**4 985 623**		**1 030 440**
Förändring av underhållsfond				190 956
Avsättning enligt plan		449 000		
Ianspråkstagande ur fond		- 639 956		
Årets resultat				140 935
Vid årets slut	**5 640 938**	**4 794 667**		**1 362 331**

Not 18 Fastighetslån, långfristiga

Fastighetslån	41 538 108	41 787 992
Avgår nästa års amortering	- 250 000	- 250 000
Skuld vid årets slut	**41 288 108**	**41 537 992**

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
HANDELSBANKEN L	3,10	2006-06-30	7 362 676		7 362 676
STADSHYPOTEK	4,77	2009-01-30	1 344 000		1 344 000
STADSHYPOTEK	4,77	2009-01-30	2 970 000		2 970 000
STADSHYPOTEK***	6,08	2006-09-01	12 149 888	100 008	12 049 880
STADSHYPOTEK	6,12	2008-09-01	17 961 428	149 876	17 811 552
			41 787 992	**249 884**	**41 538 108**

*** *Lånet på kronor 12 049 880 kronor har under våren terminssäkrats. Vid omsättningsdagen delas lånet upp i två poster enligt följande:*

Lån 1	*6 024 800*	*4,58%*	*Bundet till 2016-09-01*
Lån 2	*6 000 000*	*4,53%*	*Bundet till 2014-09-01*

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	52 480	52 440
Upplupna räntekostnader	181 122	182 351
Förutbetalda hyror och avgifter	360 140	349 963
Upplupen kostnad för rep och underhåll	17 600	22 413
Upplupna elkostnader	25 115	4 067
Upplupna värmekostnader	25 343	20 256
Upplupen kostnad renhållning	788	0
Övrigt	15 000	14 000
	677 588	645 490

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

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

Norrköping 2006 - 09 - 05

Gösta Nilsson | Johnny Bergman | Bengt Palmér

Michael Liebgott | Hildegard Jarskog | Thomas Alsén

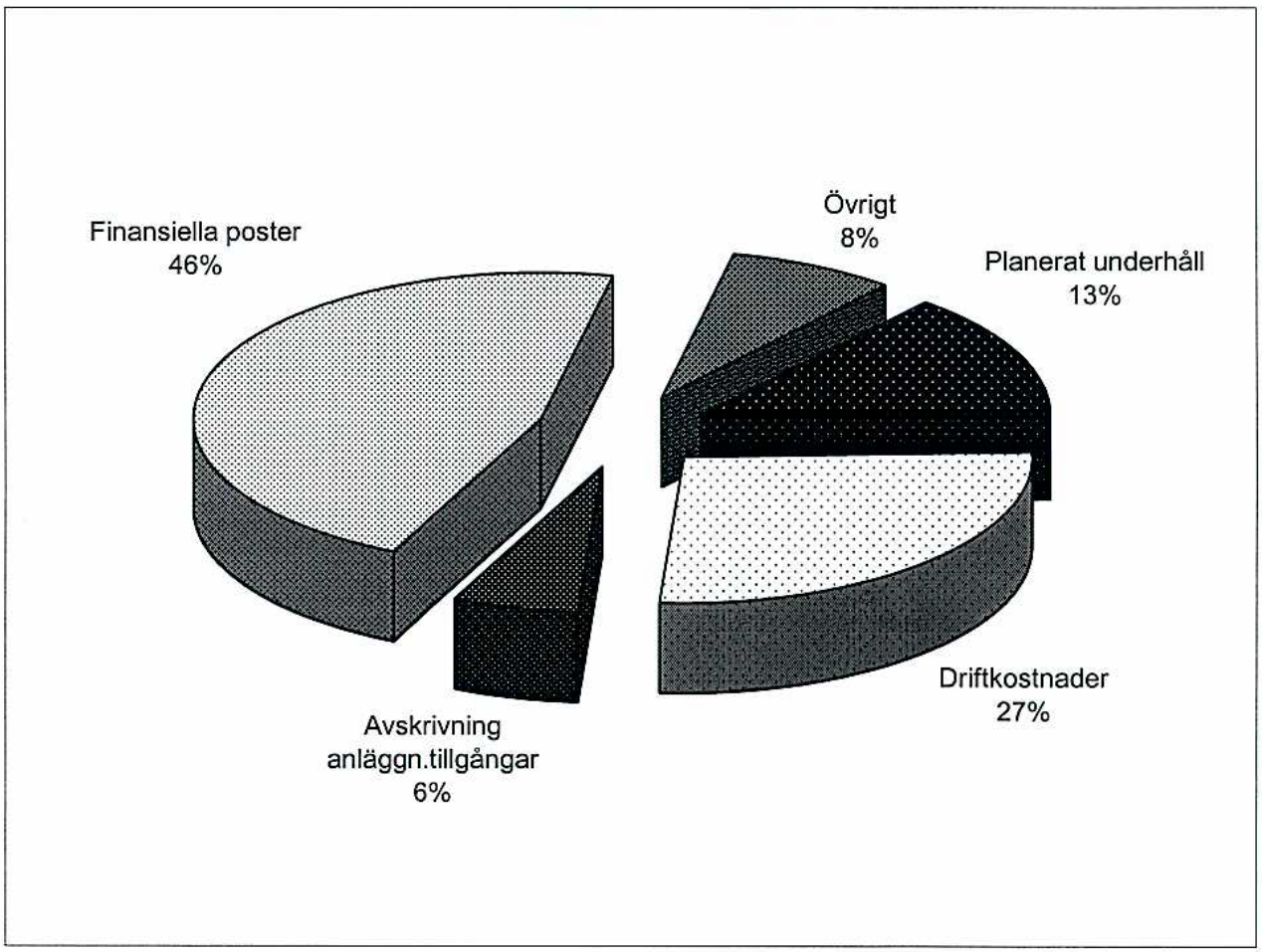
Vår revisionsberättelse har lämnats 2006 -09-06

KPMG Bohlins AB
Kerstin Holmqvist
Auktoriserad revisor

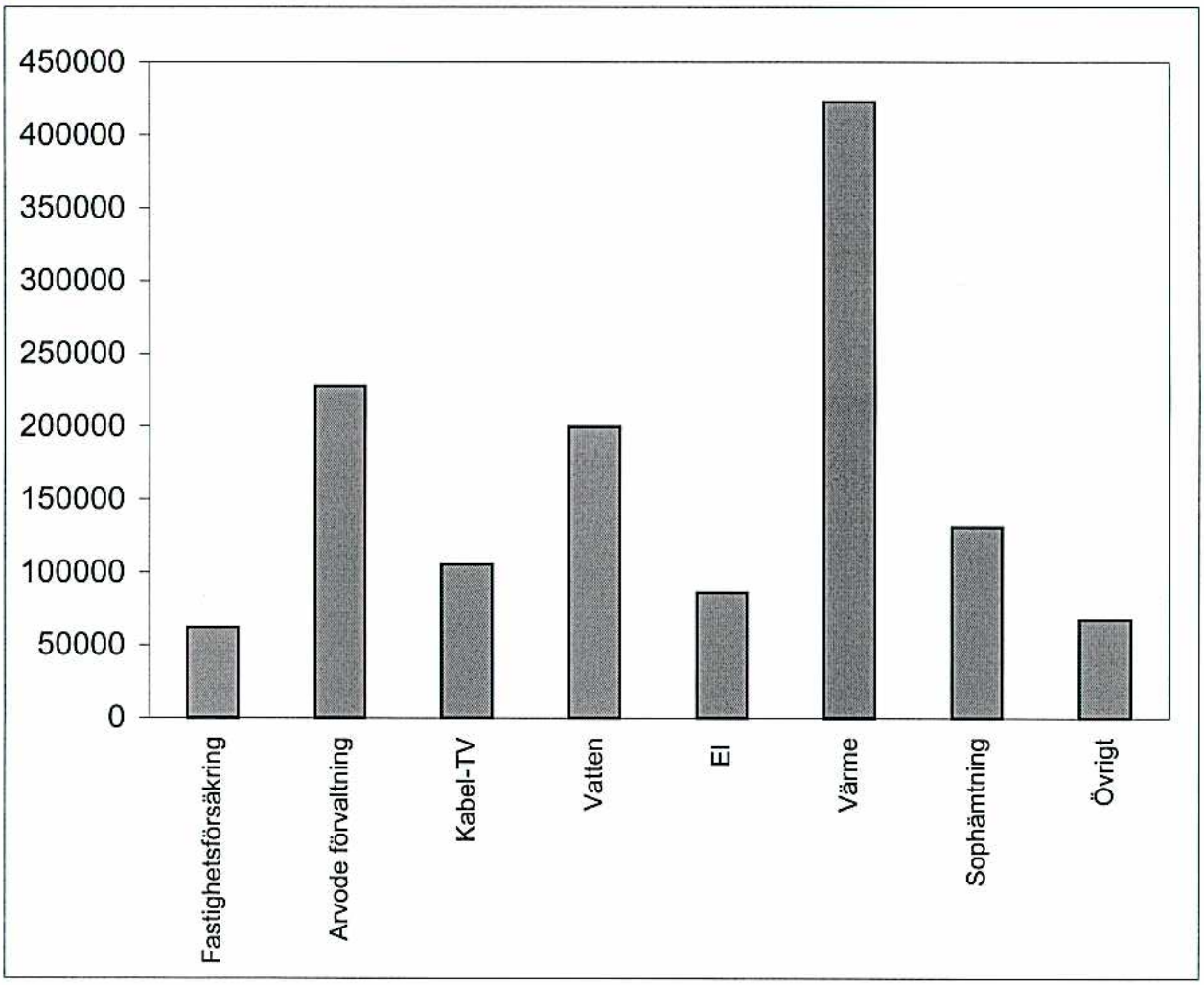
Lars Nylund

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	**2006**	**2005**
Reparationer	110 878	93 317
Planerat underhåll	639 956	65 105
Fastighetsskatt	149 750	149 469
Driftkostnader	1 301 765	1 230 347
Övriga kostnader	3 750	3 820
Personalkostnader	117 192	128 719
Avskrivningar av anläggningstillgångar	275 498	264 255
Finansiella poster	2 242 091	2 280 717
Summa kostnader	**4 840 880**	**4 215 749**



Driftkostnadsfördelning	**2006**	**2005**
Fastighetsförsäkring	62 178	60 257
Arvode förvaltning	227 452	222 830
Kabel-TV	105 456	98 441
IT-kostnader	6 526	1 650
Juridiska kostnader	2 113	1 551
Arvode auktoriserad revisor	15 875	18 077
Övriga förvaltningskostnader	26 794	12 490
Rabatt/återbäring från RB	- 9 000	0
Snöröjning	4 853	29 431
Förbrukningsmateriel	20 401	5 893
Vatten	199 646	201 624
El	85 975	60 480
Uppvärmning	422 690	394 545
Sophantering	130 807	123 078
Summa driftkostnader	**1 301 765**	**1 230 347**



Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2006	2005
BOA (kvm):	6656	6656
	Kr / kvm	**Kr / kvm**
Fastighetsförsäkring	9,34	9,05
Arvode förvaltning	34,17	33,48
Kabel-TV	15,84	14,79
IT-kostnader	0,98	0,25
Juridiska kostnader	0,32	0,23
Arvode auktoriserad revisor	2,39	2,72
Övriga förvaltningskostnader	4,03	1,88
Rabatt/återbäring från RB	- 1,35	0
Snöröjning	0,73	4,42
Förbrukningsmateriel	3,06	0,89
Vatten	29,99	30,29
El	12,92	9,09
Uppvärmning	63,51	59,28
Sophantering	19,65	18,49
Summa driftkostnader	**195,58**	**184,85**

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 31

Org nr 716402-6234

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Riksbyggens Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 31 för räkenskapsåret 2005-07-01--2006-06-30. 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 6 september 2006

Kerstin Holmqvist
Auktoriserad revisor
KPMG Bohlins AB

Lars Nylund

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR
Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

ANSVARSFÖRBINDELSER
Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

BALANSRÄKNING
Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG
En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING
En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

FOLKRÖRELSE
En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL
En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL
Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE
Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER
Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

LIKVIDITET
Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god.

LÅNGFRISTIGA SKULDER
Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING
Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG
Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

SOLIDITET
Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor det är finansierad med lån.

STÄLLDA SÄKERHETER
Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN
Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

ÅRSAVGIFT
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Årsredovisningen är upprättad av
BRF Norrköpingsh 31:s styrelse
i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från
bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag
med fastighetsekonomi och finansiering,
fastighetsdrift, fastighetsskötsel samt
fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både
långivare
och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens
ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

Riksbyggen
Tel. XXXX-XXXXXX
www.riksbyggen.se

Riksbyggen