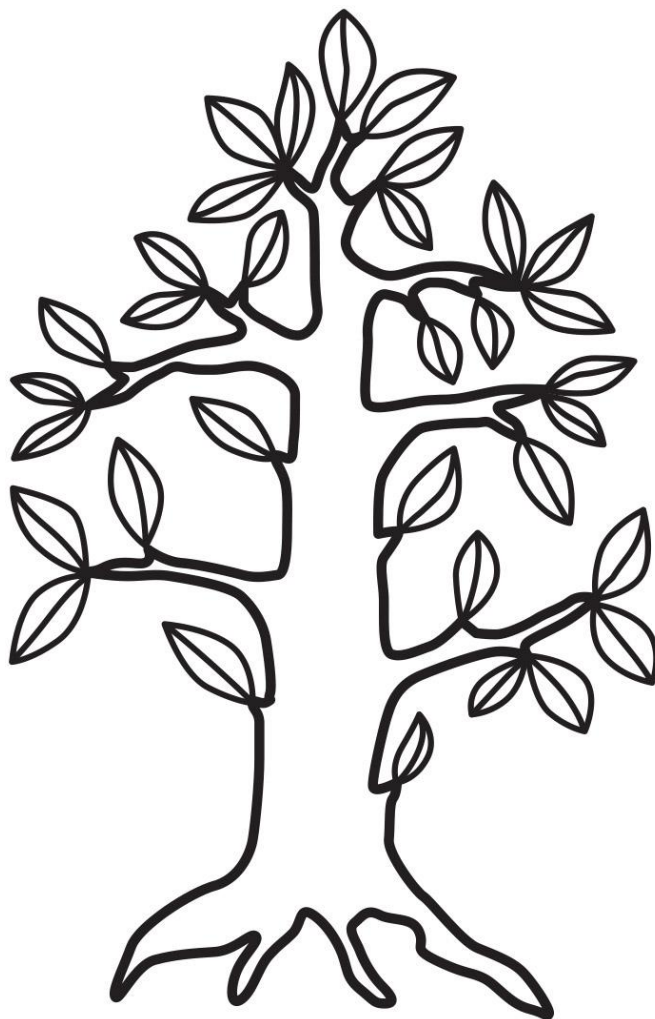

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Norrköpingshus nr 31
Org nr: 716402-6234

2016-07-01 - 2017-06-30



Innehållsförteckning

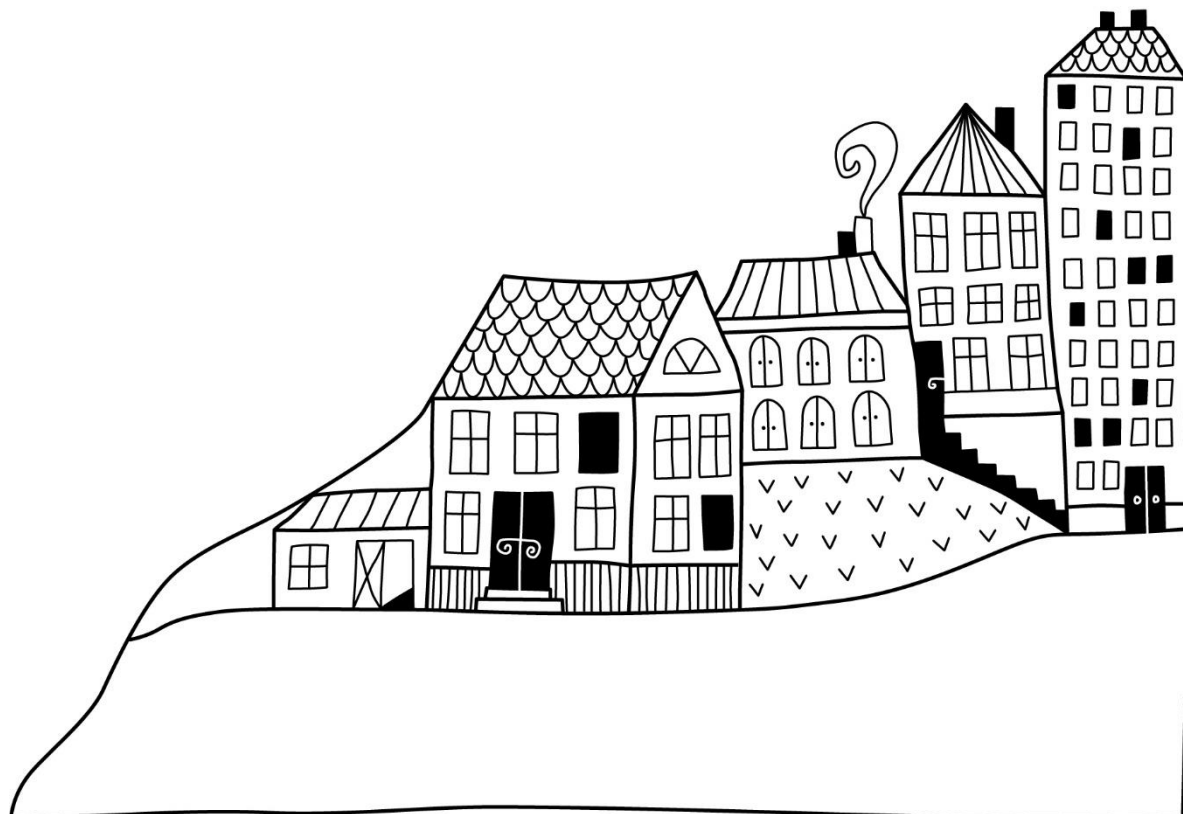
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor (utgör ej föremål för revision)

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Norrköpingshus nr 31 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret 2016-07-01
till 2017-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Norrköpings kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre räntekostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på ökade kostnader för reparationer. Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. ett lån som har omsatts till en lägre ränta.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 554 % till 636 %

I resultatet ingår avskrivningar med 621 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 641 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Mysbocken 1, Bandflyet 1, Buskflyet 1 och Rambodal 1:4 i Norrköpings Kommun. På fastigheterna finns byggnader med 79 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1987/88 (varav 4 lägenheter uppfördes 2004). Fastigheternas adress är Rambogatan 143-269 i Norrköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Årets taxeringsvärde 59 818 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 59 818 000 kr

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	> 5rok	Summa
0	23	24	30	2	0	79
Antal lokaler:1		Antal garage:35		Antal P-platser:52		

Total bostadsarea: 6 655 m²

Total lokalarea: 450 m²

Riksbyggen 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.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Hisservice	Kone AB
Hissbesiktning	Dekra AB
Bredband, ip-telefoni & digital-tv	Telia

Teknisk status

Årets underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 298 tkr och inget planerat underhåll.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 589 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 664 tkr.

Föreningen planerar att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Planerat underhåll

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning fönster & takdetaljer	2017/2018	1750 tkr
Byte vindskivor, hängrännor & stuprör	2017/2018	1500 tkr
Renovering föreningshus	2017/2018	160 tkr
Hissmaskin & schaktdörr	2017/2018	600 tkr
Belysningsarmaturer	2017/2018	200 tkr
Byte fläktaggregat	2017/2018	260 tkr

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Carina Ekelund	Sekreterare	Utsedd av stämman	2018
Peter Johansson	Ordförande	Utsedd av stämman	2018
Daniel Carlqvist	Ledamot	Utsedd av stämman	2017
Lars Holmsell	Ledamot	Utsedd av stämman	2017
Owe Johansson	Ledamot	Utsedd av stämman	2017
Emma Larsson	Ledamot	Utsedd av Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Arvidsson	Utsedd av stämman	2018
David Revenius	Utsedd av stämman	2017

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Kommentar
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Utsedd av stämman
Torsten Ydén		Utsedd av stämman

Revisorssuppleanter	Kommentar
KPMG AB	Utsedd av stämman
Malin Jacobsson	Utsedd av stämman

Valberedning	Kommentar
Susanne Johansson	Utsedd av stämman
Maria Lindstam	Utsedd av stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har ett lån på 5 813 932 kr omsatts till ny ränta 2,48% (tidigare 4,58%).

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 115 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 117 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav

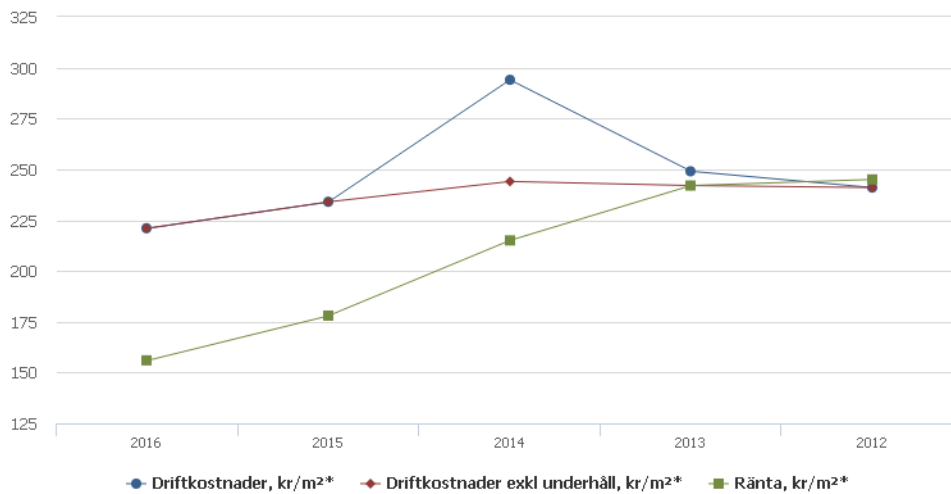
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2010-07-01 då den höjdes med 3,09 %.

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

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 608 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st).

Flerårsöversikt



Nyckeltal	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014	2012/2013
Nettoomsättning	4 747	4 745	4 743	4 743	4 743
Resultat efter finansiella poster	1 020	1 012	316	765	770
Balansomslutning	52 651	52 409	52 426	52 502	52 012
Soliditet %	29	27	25	24	23
Likviditet %	636	554	446	500	533
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	608	608	608	608	608
Bränsletillägg, kr/m²	80	80	80	80	80
Driftkostnader, kr/m²	218	234	294	249	241
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	218	234	244	242	241
Ränta, kr/m²	154	178	215	242	245
Underhållsfond, kr/m²	1 182	1 005	915	874	798
Lån, kr/m²	5 195	5 299	5 398	5 480	5 528

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 640 938	7 137 396	286 221	1 012 164
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		600 000	-600 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 012 164	-1 012 164
Reservering underhållsfond		664 000	-664 000	
Årets resultat				1 020 115
Vid årets slut	5 640 938	8 401 396	34 385	1 020 115

Resultatdisposition

Balanserat resultat	1 298 385
Årets resultat	1 020 115
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-664 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Extra reservering underhållsfond enl stämmobeslut	-600 000
Summa	1 054 500
Att balansera i ny räkning	1 054 500

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

Resultaträkning

Belopp i SEK		2016-07-01 - 2017-06-30	2015-07-01 - 2016-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 746 651	4 745 070
Övriga rörelseintäkter	Not 3	318 700	319 323
Summa rörelseintäkter		5 065 351	5 064 393
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 545 865	-1 337 257
Övriga externa kostnader	Not 5	-700 839	-721 838
Personalkostnader	Not 6	-136 921	-152 082
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-621 342	-621 342
Summa rörelsekostnader		-3 004 967	-2 832 519
RÖRELSERESULTAT		2 060 384	2 231 874
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	54 627	41 700
Räntekostnader		-1 094 896	-1 261 410
Summa finansiella poster		-1 040 269	-1 219 710
Resultat efter finansiella poster		1 020 115	1 012 164
Resultat före skatt		1 020 115	1 012 164
Årets resultat		1 020 115	1 012 164

Balansräkning

Belopp i SEK		2017-06-30	2016-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	43 711 219	44 332 561
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		43 711 219	44 332 561
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	229 000	229 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		229 000	229 000
Summa anläggningstillgångar		43 940 219	44 561 561
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	16 158	0
Övriga fordringar	Not 13	2 933	14 155
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	75 082	148 924
Summa kortfristiga fordringar		94 173	163 079
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	8 616 908	7 684 653
Summa kassa och bank		8 616 908	7 684 653
Summa omsättningstillgångar		8 711 081	7 847 732
SUMMA TILLGÅNGAR		52 651 300	52 409 293

Balansräkning

Belopp i kr	2017-06-30	2016-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	5 640 938	5 640 938	
Fond för yttre underhåll	8 401 396	7 137 396	
Summa bundet eget kapital	14 042 334	12 778 334	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	34 385	286 221	
Årets resultat	1 020 115	1 012 164	
Summa fritt eget kapital	1 054 500	1 298 385	
Summa eget kapital	15 096 834	14 076 719	
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16,19	36 185 008	36 915 008
Summa långfristiga skulder		36 185 008	36 915 008
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 16,19	730 000	730 000
Leverantörsskulder		38 449	143 326
Skatteskulder		15 240	8 748
Övriga skulder	Not 17	58 111	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	527 658	535 492
Summa kortfristiga skulder		1 369 458	1 417 566
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 651 300	52 409 293

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningsprinciper	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2087
<i>Tillkommande utgifter</i>			
Ombyggnad (nya lägenheter)	Linjär	65	2069

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Not 2 Nettoomsättning

	2016/2017	2015/2016
Årsavgifter, bostäder	4 048 638	4 048 612
Hyror, garage	106 250	106 250
Hyror, p-platser	61 600	60 907
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-1 250
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-400	0
Bränsleavgifter, bostäder	530 563	530 552
Summa Nettoomsättning	4 746 651	4 745 070

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016/2017	2015/2016
Bredband, ip-telefoni och digital-tv	317 580	317 580
Övriga lokalintäkter	0	1 743
Övriga ersättningar	1 120	0
Summa Övriga rörelseintäkter	318 700	319 323

Not 4 Driftkostnader	2016/2017	2015/2016
Reparationer	-297 863	-154 512
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-116 456	-107 741
Försäkringspremier	-83 460	-91 394
Återbäring från Riksbyggen	5 500	8 800
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 345	0
Obligatoriska besiktningar	-6 413	-15 317
Snö- och halkbekämpning	-2 563	-11 816
Förbrukningsmaterial och- inventarier	-39 173	-25 504
Fordons- och maskinkostnader	-4 295	-4 340
Vatten	-214 218	-189 620
Fastighetsel	-82 387	-66 308
Uppvärmning	-553 474	-527 825
Sophantering och återvinning	-99 441	-116 811
Fastighetsskötsel	-42 277	-34 869
Summa Driftkostnader	-1 545 865	-1 337 257

Not 5 Övriga externa kostnader	2016/2017	2015/2016
Förvaltningsarvode administration	-325 571	-313 865
Bredband, ip-telefoni och digital-tv	-321 744	-321 729
Arvode, yrkesrevisorer	-16 250	-16 875
Övriga förvaltningskostnader	-20 605	-35 832
Kontorsmateriel	-3 392	-464
Telefon och porto	-7 252	-5 968
Medlems- och föreningsavgifter	-5 925	-5 925
Bankkostnader	-100	-100
Övriga externa kostnader	0	-21 080
Summa Övriga externa kostnader	-700 839	-721 838

Not 6 Personalkostnader	2016/2017	2015/2016
Styrelsearvoden	-41 000	-40 667
Sammanträdesarvoden	-41 580	-54 780
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-22 800	-21 180
Övriga kostnadsersättningar	-4 159	-3 045
Summa Personalkostnader	-109 539	-119 672
Sociala kostnader	-27 382	-32 410
	-136 921	-152 082

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2016/2017	2015/2016
Avskrivning Byggnader	-576 249	-576 249
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-45 093	-45 093
Summa Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-621 342	-621 342

Not 8 Ränteintäkter och liknande poster	2016/2017	2015/2016
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	21 068	21 084
Ränteintäkter från likviditetsplacering	33 558	20 616
Övriga ränteintäkter	1	
Summa Ränteintäkter och liknande resultatposter	54 627	41 700

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-06-30	2016-06-30
Vid årets början		
Byggnader	46 729 300	46 729 300
Mark	1 029 000	1 029 000
Tillkommande utgifter	2 830 000	2 830 000
Summa	50 588 300	50 588 300

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-5 815 654	-5 239 405
Tillkommande utgifter	-440 085	-394 992
Summa	- 6 255 739	- 5 634 397
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-576 249	-576 249
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-45 093	-45 093
Summa	- 621 342	- 621 342
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 6 877 081	- 6 255 739

Restvärde enligt plan vid årets slut	43 711 219	44 332 561
Varav		
Byggnader	40 337 397	40 913 646
Mark	1 029 000	1 029 000
Tillkommande utgifter	2 344 822	2 389 915

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2017-06-30	2016-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	120 804	120 804
Summa	120 804	120 804

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-120 804	-120 804
Summa	- 120 804	- 120 804

Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

	2017-06-30	2016-06-30
Långfristiga värdepappersinnehav	229 000	229 000
Summa Långfristiga värdepappersinnehav	229 000	229 000

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2017-06-30	2016-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	16 158	0
Summa Kund-, avgifts- och hyresfordringar	16 158	0

Not 13 Övriga fordringar	2017-06-30	2016-06-30
Skattekonto	2 933	2 928
Övriga kortfristiga fordringar	0	11 227
Summa Övriga fordringar	2 933	14 155

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2017-06-30	2016-06-30
Upplupna ränteintäkter	15 613	3 353
Förutbetalda försäkringspremier	31 988	62 135
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	80 436
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 481	3 000
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	75 082	148 924

Not 15 Kassa och bank	2017-06-30	2016-06-30
Bankmedel I SBAB	7 871 298	6 800 000
Transaktionskonto I Swedbank	745 610	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	884 653
Summa Kassa och bank	8 616 908	7 684 653

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut	2017-06-30	2016-06-30
Inteckningslån	36 915 008	37 645 008
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-730 000	-730 000
Långfristig skuld vid årets slut	36 185 008	36 915 008

Långgivare	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	4,62%	2018-09-01	15 603 515	530 000	15 073 515
STADSHYPOTEK	1,32%	2020-09-01	2 287 676	100 000	2 187 676
STADSHYPOTEK	1,32%	2020-09-01	4 023 010	0	4 023 010
STADSHYPOTEK	1,41%	2019-12-30	1 344 000	0	1 344 000
STADSHYPOTEK	2,48%	2023-12-30	5 813 932	0	5 813 932
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,39%	2018-12-30	8 572 875	100 000	8 472 875
Summa			37 645 008	730 000	36 915 008

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 730 000, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 920 000 till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 33 265 008 förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Övriga skulder	2017-06-30	2016-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	57 991	0
Avräkning hyror och avgifter	120	0
Summa Övriga skulder	58 111	0
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2017-06-30	2016-06-30
Upplupna räntekostnader	77 476	89 388
Upplupna elkostnader	5 923	4 718
Upplupna värmekostnader	12 068	9 364
Upplupna kostnader för renhållning	1 160	1 119
Upplupna revisionsarvoden	12 000	12 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 925	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	413 106	418 903
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	527 658	535 492
Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2017-06-30	2016-06-30
Ställda säkerheter		
Panter och därmed jämföriga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckning	43 691 000	43 691 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Carina Ekelund

Peter Johansson

Daniel Carlqvist

Lars Holmsell

Owe Johansson

Emma Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB
Johan Westerdahl
Auktoriserad revisor

Torsten Ydén
Förtroendevald revisor

Riksbyggen Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 31

Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Norrköpingshus
nr 31 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

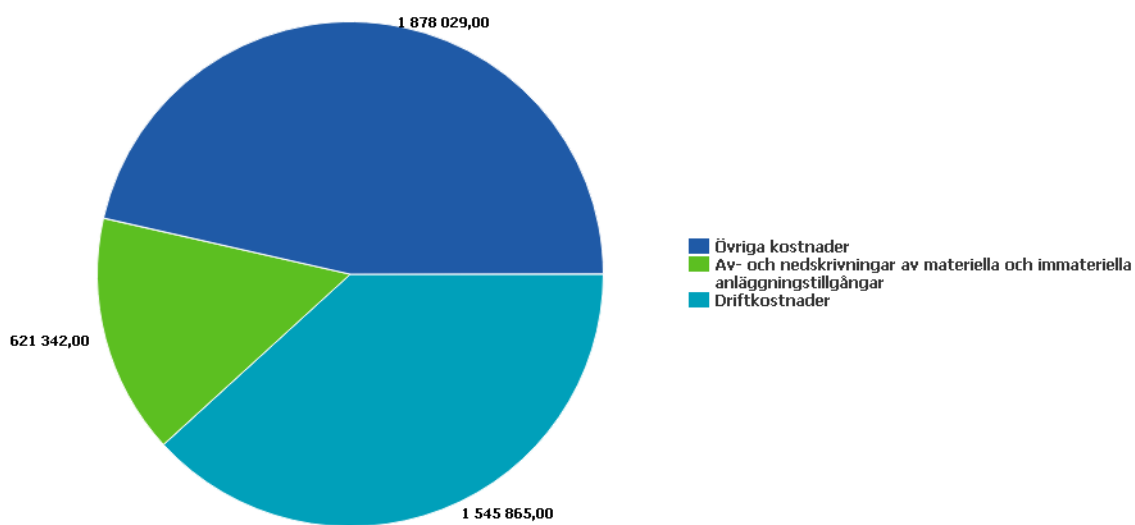
Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



Nyckeltal

Belopp i kr	2017-06-30	2016-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 545 865	1 337 257
Övriga externa kostnader	700 839	721 838
Personalkostnader	136 921	152 082
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	621 342	621 342
Finansiella poster	1 040 269	1 219 710
Summa kostnader	4 045 236	4 052 229



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2017-06-30	2016-06-30
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	0	34 869
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	41 167	0
Rabatt/återbäring från RB	-5 500	-8 800
Systematiskt brandskyddsarbete	9 345	0
Inre skötsel/städ, extra	1 110	0
Hissbesiktning	6 413	15 317
Snö- och halkbekämpning	2 563	11 816
Reparation, utgift materialinköp, bostäder	0	147
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	16 760	39 410
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	1 441	6 788
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	2 175	4 310
Rep Installationer köpta tjänster VA/ Sanitet	8 656	19 682
Rep Installationer köpta tjänster Värme	27 432	5 769
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	11 353	56 157
Rep Installationer köpta tjänster EI	2 528	131
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	9 052	0
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	110 802	11 371
Summa driftkostnader	1 545 865	1 337 257

