Riksbyggen

Årsredovisning

RBF NORRKÖPINGSH 31
1/7 2012 - 30/6 2013
Org nr 716402-6234

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSSTÄMMA 2013

1. Stämmans öppnande.
2. Fastställande av röstlängd.
3. Val av stämmoordförande.
4. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare.
5. Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
6. Val av rösträknare.
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning.
9. Framläggande av revisorernas berättelse.
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
11. Beslut om resultatdisposition.
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
18. Val av valberedning.
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
20. Stämmans avslutande.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	8-12
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för RBF NORRKÖPINGSH 31 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012-07-01 - 2013-06-30.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		**Utsedd av**	**Vald t.o.m. årsstämman**
Hildegard Jarskog	Ordförande	Stämman	2013
Lars Nylund	Vice ordförande	Stämman	2014
Carina Ekelund	Sekreterare	Stämman	2014
Gabriel Wahlström	Ledamot	Stämman	2013
Sören Odelmar	Ledamot	Stämman	2013
Dan Håkansson	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Daniel Carlqvist		Stämman	2014
Gunnel Johnsson		Stämman	2013
Tumas Gezici		Stämman	2014
Katarina Onmalm (tom. 130501)		Riksbyggen	

I tur att avgå är ledamöterna Hildegard Jarskog, Garbriel Wahlström, Sören Odelmar samt suppleanten Gunnel Johnsson.

Ordinarie revisorer		
Torsten Ydén	Föreningsvald revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Revisorssuppleanter		
Malin Jacobsson	Föreningsvald revisor	Stämman
KPMG AB	Aukroriserad revisor	Stämman
Valberedning		
Gösta Nilsson (sammankallande)		Stämman
Daniel Lindén		Stämman
Studieorganisatör		
Carina Ekelund	Studieorganisatör	Styrelsen

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Myskbocken 1, Bandflyet 1, Buskflyet 1 samt Rambodal 1:4 i Norrköpings kommun. På fastigheten finns byggnader med 79 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1987/88 (varav 4 lägenhetar är uppförda 2004). Fastighetens adress är Rambogatan 143-269 i Norrköping.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
23	24	30	2

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser	Besöksparkeringar
35	48	3

Total bostadsarea:	6 655 kvm
Total lokalarea:	343 kvm

Årets taxeringsvärde	50 468 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	48 224 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas kollektivt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Norrköping har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.
Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Norrköping.
Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 155 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Kostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 264 tkr de närmaste 3 åren. Rekommenderad avsättning till underhållsfonden enligt föreningens underhållsplan är 585 tkr och styrelsen har följt den rekommenderade avsättningen.

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll.

Planerat underhåll	År
Parkeringsplatser	2013/2014

Styrelsen beräknar att ovanstående underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av fonderade medel.

Miljö

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

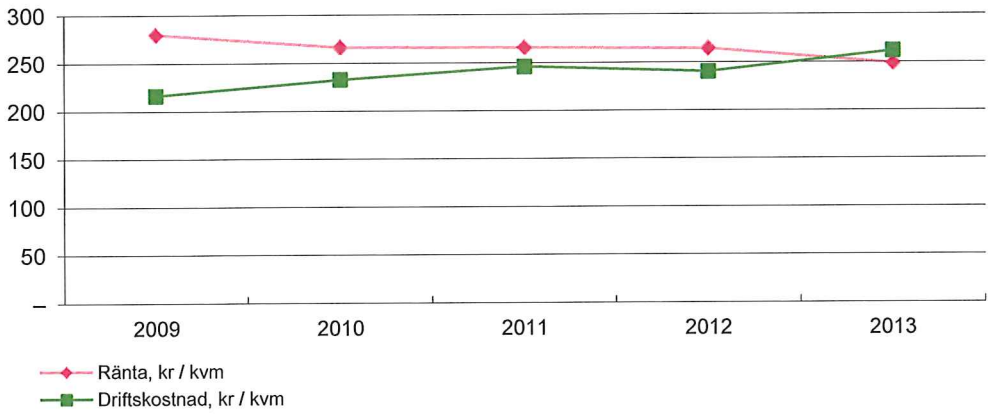
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 13 november 2012. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.
Antal medlemmar: 112

Ekonomi

Årets resultat efter fondavsättning jämfört med budget blev ca 66 tkr bättre. Anledningen till detta är bl.a att föreningen inte har haft lika mycket i reparationskostnader som budgeterat samt försenad upprustning av parkeringsplater. Även andra kostnader blev lägre än beräknat och där kan nämnas fastighetsskatt/avgift samt räntekostnader fastighetslån.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	5 062	5 061	5 067	4 879	4 878
Årets resultat	770	515	- 628	- 10	- 645
Resultat efter fondförändringar	185	211	204	89	- 19
Balansomslutning	52 012	51 653	51 630	52 974	52 853
Likviditet %	533%	430%	351%	335%	430%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	608	608	621	640	640
Driftskostnad, kr / kvm	262	240	246	233	216
Ränta, kr / kvm	249	264	266	266	280
Underhållsfond, kr / kvm	811	727	655	745	759
Lån, kr / kvm	5 613	5 659	5 658	5 757	5 807

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2010 då avgifterna sänktes med 3,09%.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret 2013/2014 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 608 kr/kvm/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 13 st).
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Kone AB	Hissar
Telia	Bredband, ip-telefoni, digital-tv

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	484 734
Årets resultat före fondförändring	770 445
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-585 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa överskott	670 180

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	670 180

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-07-01 2013-06-30	2011-07-01 2012-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 212 312	4 213 064
Bränsleavgifter		530 552	530 552
Övriga förvaltningsintäkter	2	319 602	317 580
		5 062 466	5 061 196
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 155 055	- 182 231
Planerat underhåll	4	0	- 281 250
Fastighetsavgift/skatt		- 102 300	- 116 695
Driftkostnader	5	-1 830 772	-1 680 762
Övriga kostnader	6	- 7 520	- 3 950
Personalkostnader	7	- 165 100	- 164 712
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 408 070	- 385 705
		-2 668 817	-2 815 305
Rörelseresultat		**2 393 649**	**2 245 891**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	9	116 362	118 758
Räntekostnader och liknande poster		-1 739 566	-1 849 707
		-1 623 204	-1 730 949
Resultat efter finansiella poster		**770 445**	**514 942**
Årets resultat		**770 445**	**514 942**
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 585 000	- 585 000
Ianspråktagande av underhållsfond		0	281 250
Resultat efter fondförändring		**185 445**	**211 192**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	46 007 007	46 415 077
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	150 000	150 000
Summa anläggningstillgångar		**46 157 007**	**46 565 077**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		50	50
Skattefordringar		982	0
Övriga fordringar		351	341
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	148 307	134 806
		149 690	135 197
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	13	4 600 000	4 100 000
Kassa och bank			
Handkassa		5 000	5 000
Avräkning med Swedbank		1 100 473	847 861
		1 105 473	852 861
Summa omsättningstillgångar		**5 855 163**	**5 088 058**
SUMMA TILLGÅNGAR		**52 012 170**	**51 653 135**

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Insatser		5 640 938	5 640 938
Underhållsfond		5 672 493	5 087 493
		11 313 431	10 728 431
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		484 734	273 543
Årets resultat		770 445	514 942
Avsättning till underhållsfond		- 585 000	- 585 000
Ianspråktagande av underhållsfond		0	281 250
		670 180	484 734
Summa eget kapital		**11 983 611**	**11 213 165**
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	38 930 008	39 256 498
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	15	342 000	342 000
Leverantörsskulder		142 006	166 796
Skatteskulder		0	21 021
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	614 545	653 655
		1 098 551	1 183 472
Summa skulder		**40 028 559**	**40 439 970**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**52 012 170**	**51 653 135**
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		43 691 000	43 691 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisnings-principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter
Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 21 903 671 kr.

Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

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. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad
I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

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.

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.

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv	60	2047
Standardförbättringar:			
markanläggningar (nya lgh)	Progressiv	45	2049

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2013-06-30	2012-06-30
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder	4 048 612	4 048 614
Hyror, garage	105 000	105 750
Hyror, p-platser	58 700	58 700
	4 212 312	4 213 064
Not 2 Övriga förvaltningsintäkter		
IT-avgifter	317 580	317 580
Övriga rörelseintäkter	2 022	0
	319 602	317 580
Not 3 Reparationer		
Vattenskador	53 835	0
Gemensamma utrymmen	0	4 775
Installationer	0	1 014
Vatten/Avlopp	5 543	66 271
Värme	1 511	788
Ventilation	24 111	18 449
Elinstallationer	20 131	0
Låssystem	5 310	1 000
Övriga installationer	0	763
Tak och port & dörrar	36 989	5 194
Gårdar och grönanläggningar	7 625	83 977
	155 055	182 231
Not 4 Planerat underhåll		
Byte av undercentral, fjärrvärme	0	281 250
Not 5 Driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	89 111	81 300
Arvode förvaltning	287 676	280 723
Bredband, ip-telefoni, digital-tv	321 600	325 600
Revisionsarvode, externt	13 625	15 625
Övriga förvaltningskostnader	75 742	21 012
Fastighetsskötsel	53 647	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 5 100	- 14 800
Städ	0	1 585

	2013-06-30	2012-06-30
Forts not 5		
Obligatoriska besiktningar (hissar)	14 173	13 564
Snöröjning	14 188	0
Förbrukningsmateriel	11 976	39 494
Vatten	180 918	171 063
El	86 730	95 790
Uppvärmning	554 594	509 481
Sophantering	131 892	140 325
	1 830 772	1 680 762

Not 6 Övriga kostnader

Telefon och porto	3 570	0
Medlems- och föreningsavgifter	3 950	3 950
	7 520	3 950

Not 7 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Utbildning	6 500	600
Styrelsearvode	85 980	106 140
Övriga ersättningar till förtroendevalda	36 731	16 560
Föreningsvald revisor	3 000	3 000
Summa	132 211	126 300
Sociala kostnader	32 889	38 412
	165 100	164 712

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	369 406	348 167
Standardförbättringar	38 664	37 538
	408 070	385 705

Not 9 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	912	848
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	103 148	102 910
Övriga ränteintäkter	12 302	15 000
	116 362	118 758

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	46 729 300	46 729 300
Mark	1 029 000	1 029 000
Standardförbättringar	2 830 000	2 830 000
Summa anskaffningsvärden	50 588 300	50 588 300
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 901 811	-3 553 644
Standardförbättringar	- 271 412	- 233 874
	-4 173 223	-3 787 518

	2013-06-30	2012-06-30
forts not 10		
Årets avskrivning byggnader	- 369 406	- 348 167
Årets avskrivning standardförbättringar	- 38 664	- 37 538
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 581 293	-4 173 223
Restvärde enligt plan vid årets slut	46 007 007	46 415 077
Varav		
Byggnader	42 458 083	42 827 489
Mark	1 029 000	1 029 000
Standardförbättringar	2 519 924	2 558 588
Taxeringsvärden		
bostäder	49 797 000	47 581 000
lokaler	671 000	643 000
Totalt taxeringsvärde	50 468 000	48 224 000
varav byggnader	*38 601 000*	*38 000 000*

Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

300 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	150 000	150 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	19 583	12 959
Förutbetalda försäkringspremier	47 664	41 447
Förutbetald bredband, ip-telefoni, digital-tv	80 400	80 400
Övriga periodiserade kostnader	660	0
	148 307	134 806

Not 13 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	4 600 000	4 100 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
90 dagar	1 000 000	2,20	2013-07-17
180 dagar	3 100 000	2,10	2013-10-11
180 dagar	500 000	1,95	2013-12-18

Not 14 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	5 640 938	5 087 493	- 30 207	514 942
Disposition enl årsstämmobeslut			514 942	- 514 942
Avsättning till underhållsfond		585 000	- 585 000	
Årets resultat				770 445
Vid årets slut	5 640 938	5 672 493	- 100 266	770 445

	2013-06-30	2012-06-30

Not 15 Fastighetslån

Fastighetslån	39 272 008	39 598 498
Avgår nästa års amortering	- 342 000	- 342 000
Skuld vid årets slut	38 930 008	39 256 498

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 4,41%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	2,99%	2015-12-30	1 344 000		1 344 000
STADSHYPOTEK	3,84%	2015-09-01	2 362 676		2 362 676
STADSHYPOTEK	3,84%	2015-09-01	4 093 000	69 990	4 023 010
STADSHYPOTEK	4,32%	2015-01-30	2 932 875		2 932 875
STADSHYPOTEK	4,53%	2014-09-01	5 790 000		5 790 000
STADSHYPOTEK	4,58%	2016-09-01	5 813 932		5 813 932
STADSHYPOTEK	4,62%	2018-09-01	17 262 015	256 500	17 005 515
			39 598 498	**326 490**	**39 272 008**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 342 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 710 000 kr .

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	12 500	12 700
Upplupna räntekostnader	153 431	155 995
Upplupna elkostnader	534	6 617
Upplupna värmekostnader	9 012	29 417
Upplupna kostnader för renhållning	1 086	1 071
Upplupna kostnader för administration	0	4 110
Upplupna revisionsarvoden	13 500	13 500
Upplupna styrelsearvoden	44 960	40 400
Övriga upplupna kostnader för reparationer	18 456	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	361 066	389 845
	614 545	653 655

Norrköping 2013-09-03

Hildegard Jarskog

Lars Nylund

Carina Ekelund

Gabriel Wahlström

Sören Odelmar

Dan Håkansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 september 2013

KPMG AB
Kerstin Holmqvist
Auktoriserad revisor

Torsten Ydén
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 31, org. nr 716402-6234

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 31 för räkenskapsåret 2012-07-01--2013-06-30.

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 31s finansiella ställning per den 30 juni 2013 och av dess finansiella resultat för året 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 31 för räkenskapsåret 2012-07-01--2013-06-30.

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 ersättningsskyldig 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 vårt uttalande.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Norrköping den 9 september 2013

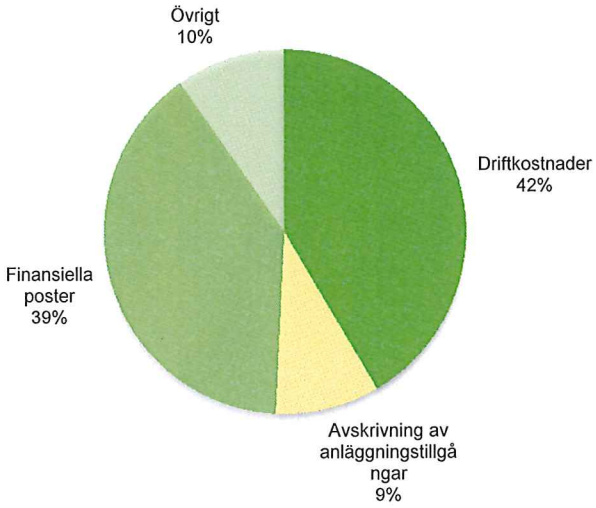
KPMG AB

Kerstin Holmqvist
Auktoriserad revisor

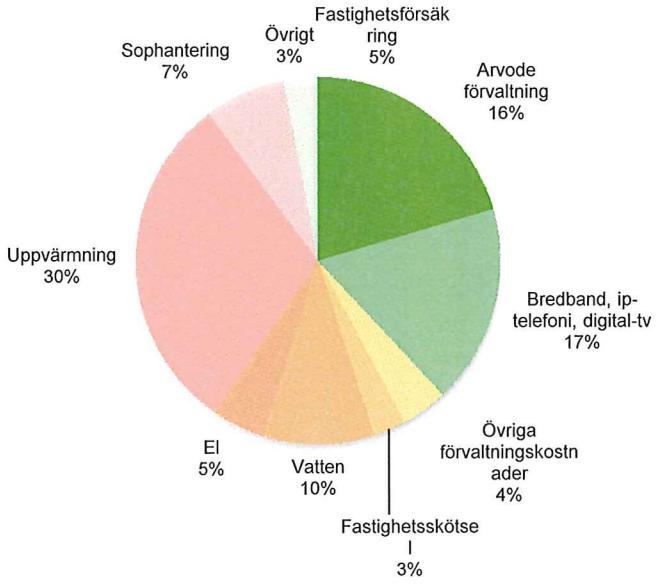
Torsten Ydén

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	155 055	182 231
Planerat underhåll	0	281 250
Fastighetsavgift/skatt	102 300	116 695
Driftkostnader	1 830 772	1 680 762
Övriga kostnader	7 520	3 950
Personalkostnader	165 100	164 712
Avskrivning av anläggningstillgångar	408 070	385 705
Finansiella poster	1 739 566	1 849 707
Summa kostnader	**4 408 383**	**4 665 012**



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Fastighetsförsäkring	89 111	81 300
Arvode förvaltning	287 676	280 723
Bredband, ip-telefoni, digital-tv	321 600	325 600
Revisionsarvode, externt	13 625	15 625
Övriga förvaltningskostnader	75 742	21 012
Fastighetsskötsel	53 647	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 5 100	- 14 800
Städ	0	1 585
Obligatoriska besiktningar (hissar)	14 173	13 564
Snöröjning	14 188	0
Förbrukningsmateriel	11 976	39 494
Vatten	180 918	171 063
El	86 730	95 790
Uppvärmning	554 594	509 481
Sophantering	131 892	140 325
Summa driftkostnader	**1 830 772**	**1 680 762**



Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2013	2012
BOA (kvm):	6655	6655
	Kr / kvm	**Kr / kvm**
Fastighetsförsäkring	13	12
Arvode förvaltning	43	42
Bredband, ip-telefoni, digital-tv	48	49
Revisionsarvode, externt	2	2
Övriga förvaltningskostnader	11	3
Fastighetsskötsel	8	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-1	-2
Obligatoriska besiktningar (hissar)	2	2
Snöröjning	2	0
Förbrukningsmateriel	2	6
Vatten	27	26
El	13	14
Uppvärmning	83	77
Sophantering	20	21
Summa driftkostnader	**275**	**253**