
Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Norrköpingshus nr 24
Org nr: 716402-5574

2016-07-01 – 2017-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Norrköpingshus nr 24 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2016-07-01 till 2017-12-31

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.

Föreningen har bytt räkenskapsår från brutet räkenskapsår och detta verksamhetsår löper därför med 18 månader fr.o.m. 2016-07-01 – 2017-12-31.

Årets resultat är lägre än föregående år främst p.g.a. högre driftskostnader i form av underhållsåtgärder.

Under året har två låneomsättningar skett. Det ena lånet med en kapitalskuld på 9 177 tkr hade tidigare en ränta om 3,11 % och är nu bundet i 4 år med en ny ränta på 1,04 %. Det andra lånet med en kapitalskuld på 10 937 tkr hade tidigare en ränta om 0,75 % och är nu bundet i 5 år till en ny ränta om 1,51 %.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret visar på full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 390 % till 334 %

I resultatet ingår avskrivningar med 1 703 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 972 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fenix 5 i Norrköpings Kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 117 lägenheter uppförda år 1992. Fastighetens adress är Gymnastikgatan 22, 24-28 i samt 30-38 i Norrköping.

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Norrköpings kommun. Avtalet gäller med en löptid t.o.m. 2020-12-31 med en årlig avgäld på 450 tkr.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
3	28	51	33	2	117

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	82	15

Total bostadsarea: 10 436 m²

Total lokalarea: 10 m²

Årets taxeringsvärde 110 004 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 110 004 000 kr

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.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Fastighetsutveckling	Riksbyggen
Hisservice	Kone AB
Bredband/TV/Telefoni	Bredbandsbolaget

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 494 tkr och planerat underhåll för 8 210 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 9 312 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 931 tkr. Reservering till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 840 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	13
Vatten/avlopp	133
Värme	86
Hissar	7 849
Markytor	41
Garage och p-platser	88

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gunilla Johansson	Ordförande	Stämman	2018
Barbro Ekman	Sekreterare	Stämman	2018
Anders Andersson	Ledamot	Stämman	2018
Bo Johansson	Ledamot	Stämman	2018
Michael Lindberg	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Göran B Karlsson	Stämman	2018
Ronny Edvardsson	Stämman	2018
Sanna Grammatikos	Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Hans Jakobsson	Föreningsvald revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Helene Gidmark	Stämman
KPMG AB	Stämman

Valberedning	Kommentar
Ingrid Lindwall Ales Kempny Inga-Lill Ringqvist	Sammanställande

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

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 166.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Under året har 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 8 st).

Föreningens avgifter ändrades senast 2011-07-01 då värmeavgiften höjdes med 4,51 kr per kr/m²/år.

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

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 751 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	(18 månader)				
	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014	2012/2013
Nettoomsättning	14 227	9 476	9 463	9 451	9 452
Resultat efter finansiella poster	-4 675	-823	917	947	962
Balansomslutning	101 983	109 682	110 087	109 896	109 488
Soliditet %	22	25	25	24	24
Likviditet %	334	390	549	564	579
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	751	751	751	751	751
Bränsletillägg, kr/m ²	90	90	90	90	90
Driftkostnader, kr/m ²	818	551	326	341	338
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	294	315	292	304	327
Ränta, kr/m ²	159	201	270	319	335
Underhållsfond, kr/m ²	356	870	1 017	961	913
Lån, kr/m ²	7 464	7 620	7 715	7 785	7 834

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid räkenskapsårets början	14 349 998	9 085 183	4 186 818	-823 473
Disposition enl. årsstämmobeslut			-823 473	823 473
Reservering underhållsfond		2 840 000	-2 840 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-8 210 096	8 210 096	
Årets resultat				-4 674 674
Vid räkenskaps-årets slut	14 349 998	3 715 087	8 733 441	-4 674 674

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	3 363 345
Årets resultat före fondförändring	-4 674 674
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 840 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	8 210 096
Summa överskott	4 058 767

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	-3 000 000
Att balansera i ny räkning	1 058 767

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2016-07-01	2015-07-01
		2017-12-31	2016-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	14 227 441	9 476 035
Övriga rörelseintäkter	Not 3	192 346	59 170
Summa rörelseintäkter		14 419 788	9 535 205
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-12 813 971	-5 756 913
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 935 170	-1 319 812
Personalkostnader	Not 6	-228 335	-118 897
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 703 028	-1 112 810
Summa rörelsekostnader		-16 680 503	-8 308 431
Rörelseresultat		-2 260 715	-1 226 774
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	76 303	50 918
Räntekostnader		-2 490 262	-2 101 164
Summa finansiella poster		-2 413 959	-2 050 246
Resultat efter finansiella poster		-4 674 674	-823 473
Resultat före skatt		-4 674 674	-823 473
Årets resultat		-4 674 674	-823 473

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	91 242 600	92 397 191
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	708 172	918 484
Summa materiella anläggningstillgångar		91 950 772	93 315 675
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	117 000	117 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		117 000	117 000
Summa anläggningstillgångar		92 067 772	93 432 675
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		631	1 897
Övriga fordringar	Not 12	15 353	131 734
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	969 891	668 407
Summa kortfristiga fordringar		985 875	802 038
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	8 929 339	14 447 449
Summa kassa och bank		8 929 339	14 447 449
Summa omsättningstillgångar		9 915 214	15 249 487
Summa Tillgångar		101 982 986	108 682 162

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 349 998	14 349 998
Fond för yttre underhåll		3 715 087	9 085 183
Summa bundet eget kapital		18 065 085	23 435 181
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 733 441	4 186 818
Årets resultat		-4 674 674	-823 473
Summa fritt eget kapital		4 058 767	3 363 345
Summa eget kapital		22 123 852	26 798 526
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	76 886 635	77 972 115
Summa långfristiga skulder		76 886 635	77 972 115
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	1 085 480	1 628 220
Leverantörsskulder		529 601	962 641
Skatteskulder		19 414	29 286
Övriga skulder	Not 16	209 662	129 875
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 128 343	1 161 499
Summa kortfristiga skulder		2 972 500	3 911 522
Summa Eget kapital och Skulder		101 982 986	108 682 162

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2111
Miljöhus	Linjär	5	Färdigavskriven
<i>Installationer</i>			
Bredband	Linjär	10	Färdigavskriven
Gemensam el	Linjär	15	2025
Belysning	Linjär	10	2023
Nödtelefon hissar	Linjär	5	2019
Inventarier	Linjär	5	2019
<i>Standardförbättringar</i>			
Taksäkerhet	Linjär	10	2027

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2016-07-01 2017-12-31	2015-07-01 2016-06-30
Årsavgifter, bostäder	11 780 178	7 838 612
Hyrer, lokaler	5 400	3 600
Hyrer, garage	648 810	431 400
Hyrer, p-platser	58 200	40 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-30 690	-12 000
Rabatter	-2 880	-2 080
Bränsleavgifter, bostäder	1 408 673	939 159
Elavgifter	359 750	237 144
Summa nettoomsättning	14 227 441	9 476 035

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016-07-01 2017-12-31	2015-07-01 2016-06-30
Övernattningslägenhet och uthyrningsrum	31 440	23 050
Övriga rörelseintäkter	0	1020
Administrationsavgifter IMD av el	52 050	35 100
Försäkringsersättningar	108 856	0
Summa övriga rörelseintäkter	192 346	59 170

Not 4 Driftkostnader

	2016-07-01 2017-12-31	2015-07-01 2016-06-30
Underhåll	-8 210 096	-2 467 442
Reparationer	-494 045	-517 461
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-173 895	-168 396
Tomträttsavgäld	-675 000	-450 000
Försäkringspremier	-170 177	-103 179
Kabel- och digital-TV	-188 318	-47 994
Återbäring från Riksbyggen	25 900	19 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-28 300	-4 528
Obligatoriska besiktningar	-542	-76 218
Övriga utgifter, köpta tjänster	-29 163	-7 007
Snö- och halkbekämpning	-6 534	-4 222
Förbrukningsinventarier	-22 913	-5 838
Vatten	-385 241	-244 612
Fastighetsel	-901 870	-555 830
Uppvärmning	-1 363 502	-962 181
Sophantering och återvinning	-175 128	-111 643
Förvaltningsarvode drift	-15 146	-2 281
Summa driftkostnader	-12 813 971	-5 756 913

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-12-31	2016-06-30
Förvaltningsarvode	-1 558 909	-1 007 376
Lokalkostnader	0	-6 249
Bredband/TV/Telefoni	-231 660	-231 660
Arvode, yrkesrevisorer	-17 500	-16 875
Övriga förvaltningskostnader	-35 152	-33 585
Kreditupplysningar	-1 210	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 184	0
Telefon och porto	-29 175	-14 457
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-18	-11
Serviceavgifter	-8 775	-8 775
Bankkostnader	-2 712	-824
Övriga externa kostnader	-40 875	0
Summa övriga externa kostnader	-1 935 170	-1 319 812

Not 6 Personalkostnader

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-12-31	2016-06-30
Styrelsearvoden	-82 500	-55 000
Sammanträdesarvoden	-70 620	-30 550
Revisionsarvode	-4 000	-4 000
Valberedningsarvode	-5 940	-5 940
Övriga uppdragsarvoden	-36 580	-5 480
Sociala kostnader	-28 695	-17 927
Summa personalkostnader	-228 335	-118 897

Föreningen har inga egna anställda, enbart arvoderad personal.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-12-31	2016-06-30
Byggnader	-1 458 903	-972 602
Standardförbättringar	-33 813	0
Inventarier	-19 375	-12 917
Installationer	-190 937	-127 291
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 703 028	-1 112 810

Not 8 Ränteintäkter och liknande poster

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-12-31	2016-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	65 539	40 039
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	115
Utdelning andelar	10 764	10 764
Summa ränteintäkter och liknande poster	76 303	50 918

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-06-30
Vid årets början		
Byggnader	146 827 000	146 827 000
Miljöhus	256 250	256 250
	147 083 250	147 083 250
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	338 125	0
	338 125	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	147 421 375	147 083 250
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-11 426 809	-10 454 207
Miljöhus	-256 250	-256 250
	- 11 683 059	- 10 710 457
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 458 903	-972 602
Årets avskrivning standardförbättringar	-33 813	0
	- 1 492 716	- 972 602
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 13 175 775	- 11 683 059
Akkumulerade nedskrivningar		
Ingående nedskrivningar	-43 003 000	-43 003 000
	- 43 003 000	- 43 003 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	91 242 600	92 397 191
Varav		
Byggnader	90 938 288	92 397 191
Standardförbättringar	304 312	0
Taxeringsvärden		
Byggnader	84 004 000	84 004 000
Mark	26 000 000	26 000 000
Totalt taxeringsvärde	110 004 000	110 004 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	64 583	64 583
Installationer	1 630 626	1 630 626
	1 695 209	1 695 209
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 695 209	1 695 209
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-25 834	-12 917
Installationer	-750 891	-623 600
	- 776 725	- 636 517
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-19 375	-12 917
Installationer	-190 937	-127 291
	- 210 312	- 140 208
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 987 037	- 776 725
Restvärde enligt plan vid årets slut	708 172	918 484
Varav		
Inventarier och verktyg	19 374	38 749
Installationer	688 798	879 735

Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

	2017-12-31	2016-06-30
234 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	117 000	117 000
Summa långfristiga värdepappersinnehav	117 000	117 000

Not 12 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-06-30
Skattekonto	15 353	15 620
Försäkringsfordringar	0	116 114
Summa övriga fordringar	15 353	131 734

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	122 033	52 563
Upplupna ränteintäkter	0	7 397
Förutbetalt förvaltningsarvode	269 049	255 955
Förutbetald bredbandsavgift	0	12 361
Förutbetald kostnad bredband/TV/Telefoni	57 915	57 915
Upplupna elavgifter från medlemmarna	68 830	52 975
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 064	4 241
Förutbetald tomträttsavgäld	450 000	225 000
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	969 891	668 407

Not 14 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-06-30
Handkassa	0	2 000
Bankmedel sparkonto SBAB	7 772 936	12 500 000
Avräkningskonto Swedbank	1 156 403	1 945 449
Summa kassa och bank	8 929 339	14 447 449

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-06-30
Inteckningslån	77 972 115	79 600 335
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 085 480	-1 628 220
Långfristig skuld vid årets slut	76 886 635	77 972 115

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	5,22 %	2018-03-01	8 716 250	0	142 500	8 573 750
STADSHYPOTEK	2,13 %	2018-09-30	16 262 242	0	247 650	16 014 592
STADSHYPOTEK	0,89%	2019-01-30	12 699 871	0	190 974	12 508 897
STADSHYPOTEK	2,35%	2019-09-30	10 808 000	0	336 000	10 472 000
STADSHYPOTEK	1,72%	2020-12-30	5 600 000	0	0	5 600 000
STADSHYPOTEK	1,04%	2021-03-01	9 177 397	0	374 586	8 802 811
STADSHYPOTEK	1,51%	2022-01-30	10 936 575	0	336 510	10 600 065
STADSHYPOTEK	1,82%	2023-03-01	5 400 000	0	0	5 400 000
Summa			79 600 335	0	1 628 220	77 972 115

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 085 480 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 4 341 920 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 72 544 715 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Kortfristiga skulder

	2017-12-31	2016-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	100 960	100 960
Mottagna depositioner	34 915	28 915
Skuld för moms	231	0
Skuld sociala avgifter och skatter	70 827	0
Övriga kortfristiga skulder	2 730	0
Summa övriga skulder	209 662	129 875

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-06-30
Upplupna räntekostnader	202 543	214 594
Upplupna elkostnader	56 203	46 578
Upplupna arvoden	0	64 940
Upplupna sociala avgifter	0	20 638
Upplupna värmekostnader	157 290	13 936
Upplupna kostnader för renhållning	1 848	1 620
Upplupna revisionsarvoden	14 500	14 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	695 959	784 693
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 128 343	1 161 499

Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2017-12-31	2016-06-30
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	123 633 000	123 633 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Gunilla Johansson

Barbro Ekman

Anders Andersson

Bo Johansson

Michael Lindberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

Johan Westerdahl
KPMG AB
Auktoriserad revisor

Hans Jacobsson
Föreningsvald revisor

