
Årsredovisning

RB BRF
NORRKÖPINGSHUS 37
1/7 2013 - 30/6 2014
Org nr 716402-7679

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



Innehållsförteckning

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

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF
NORRKÖPINGSKUS 37 får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2013-07-01 - 2014-06-30

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
Tomas Lindh	Ordförande	Stämman	2014
Hans-Åke Jonsson	Vice ordförande	Stämman	2015
Anette Ohlin	Sekreterare	Stämman	2014
Joakim Oldenburg	Ledamot	Stämman	2015
Dan Gustafsson	Ledamot (t.o.m. 14-04-14)	Stämman	2015
Lindgren Harriet	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Jonas Rignell	Stämman	2015
Ulf Torndahl	Stämman	2014
Dan Håkansson	Riksbyggen	

I tur att avgå är ledamöterna Tomas Lindh och Anette Ohlin samt fyllnadsval efter Dan Gustafsson. Avgående suppleant är Ulf Torndahl.

Ordinarie revisorer

Monica Kulin	Revisor	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter

Claes Jakobsson	Stämman
KPMG AB	Auktoriserad revisor
	Stämman

Valberedning

Mats Karlsson	Valberedning	Stämman
Niklas Hidenius	Valberedning	Stämman

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vattenbaggen 2 i Norrköpings kommun. På fastigheten finns byggnader med 36 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1991. Fastighetens adress är Ånestadgatan 352-423 i Norrköping.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
14	8	14

Total bostadsarea:

3 062 m²

Årets taxeringsvärde	20 537 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	20 537 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

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 110 tkr och planerat underhåll för 527 tkr.

Kostnaderna specificeras i not 2 och 3 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på ca 800 tkr de närmaste tre åren. Avsättning till underhållsfonden för verksamhetsåret har skett med 200 tkr. Rekommenderad avsättning är 257 tkr. Styrelsens motivering till den lägre avsättningen är att underhållsplanens kostnader bygger på att föreningen kommer att anlita entreprenörer för underhållsåtgärderna. I och med att medlemmarna gör åtgärder genom eget arbete bedöms avsättningen till fonden vara tillräcklig. Det kommande verksamhetsåret kommer avsättning att ske med 200 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Utfört underhåll	År
Byte minimaster	2010/2011
Målning fasader	2011/2012
Byte av garageportar	2013/2014
Planerat underhåll	År
Planteringsytor	2015
Målning balkongplatta	2015
Stykning takplåt	2015
Värmeanläggning	2016
Hådgjorda ytor	2016
Belysning yttre	2016
Styrsystem	2016

Styrelsen beräknar att kostnaderna för ovan underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av underhållsfonden.

Miljö

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Föreningen köper energitjänster av Riksbyggen för att ge en överblick och kontroll över föreningens samlade energianvändning.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Från och med räkenskapsåret 2014/2015 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3) som träder i kraft. Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll med stor sannolikhet kommer att förändras. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning samt jämfört med budgeten som är framtagen för 2014/2015. Styrelsen har beslutat att övergå till linjär avskrivningsplan 100 år på byggnader från och med det kommande verksamhetsåret. Detta kommer inte att medföra några avgiftshöjningar och inte heller några bokföringsmässiga underskott.

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 11 november 2013. Styrelsen har hållit 7 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 57 (2014-06-30)

Ekonomi

Årets resultat efter fondavsättning blev ca 63 tkr sämre jämfört med budget.

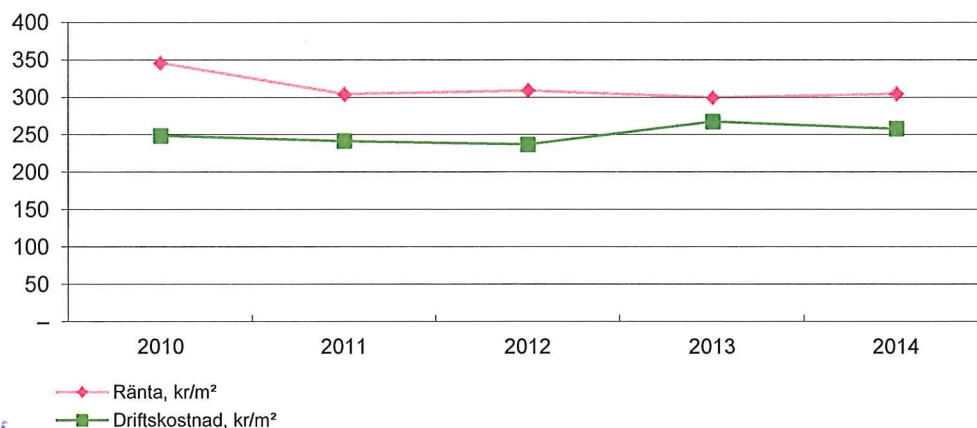
Orsaken till detta är bl.a. högre kostnader för reparationer, vatten, sophantering och räntekostnader. Det finns även kostnader som har blivit lägre än väntat och där kan nämnas bl.a. arvoden till styrelsen samt arvode för förvaltning och snöröjningskostnaden.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Det kommande verksamhetsåret ska ett av föreningens lån omsättas. Lånebeloppet är 4 458 tkr. Styrelsen har valt att terminssäkra lånet till en ränta om 3,67 % (nuvarande ränta 4,25 %).

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Rb Brf Norrköpingshus nr 37 stadgar, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Kostnadsutveckling, räntor/drifstkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	2 500	2 498	2 489	2 485	2 490
Årets resultat	- 257	270	287	- 838	226
Resultat efter fondförändringar	70	145	312	113	13
Balansomslutning	26 552	26 429	26 351	26 512	27 278
Soliditet	13%	15%	14%	12%	15%
Likviditet	230%	372%	315%	218%	391%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	811	811	811	811	811
Driftskostnad, kr/m ²	258	267	237	241	248
Ränta, kr/m ²	304	299	309	304	345
Underhållsfond, kr/m ²	215	322	281	289	600
Lån, kr/m ²	7 166	7 221	7 275	7 330	7 398

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2009 då avgifterna höjdes med 2,65 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Årsavgifterna 2014 uppgår i genomsnitt till 811 kr/m²/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Telia	Bredband, telefoni och digital TV

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 141
Årets resultat före fondförändring	-257 047
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-200 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	526 954
Summa överskott	68 766

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	68 766
----------------------------	--------

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

14

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-07-01 2014-06-30	2012-07-01 2013-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 500 200	2 497 500
Rörelsens kostnader			
Reparationer	2	- 110 285	- 117 775
Planerat underhåll	3	- 526 954	—
Fastighetsavgift/skatt		- 154 027	- 154 033
Driftkostnader	4	- 788 688	- 818 316
Övriga kostnader	5	- 10 585	- 5 553
Personalkostnader	6	- 56 311	- 50 402
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	- 215 156	- 210 213
		-1 862 006	-1 356 292
Rörelseresultat		638 194	1 141 208
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	8	36 300	45 314
Räntekostnader och liknande poster	9	- 931 541	- 916 125
		- 895 241	- 870 811
Resultat efter finansiella poster		- 257 047	270 397
Årets resultat		- 257 047	270 397
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 200 000	- 125 000
Ianspråktagande av underhållsfond		526 954	—
Resultat efter fondförändring		69 907	145 397

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	23 763 236	23 978 392
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	36 000	36 000
Summa anläggningstillgångar		23 799 236	24 014 392
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		12 927	11 195
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	63 883	68 297
		76 810	79 492
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	13	2 200 000	1 500 000
Kassa och bank			
Handkassa		3 000	3 000
Avräkning med Swedbank		472 969	831 809
		475 969	834 809
Summa omsättningstillgångar		2 752 779	2 414 300
SUMMA TILLGÅNGAR		26 552 015	26 428 692

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Insatser		2 851 998	2 851 998
Underhållsfond		658 897	985 851
		<u>3 510 895</u>	<u>3 837 849</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 1 141	- 146 538
Årets resultat		- 257 047	270 397
Avsättning till underhållsfond		- 200 000	- 125 000
Ianspråktagande av underhållsfond		526 954	—
		<u>68 766</u>	<u>- 1 141</u>
Summa eget kapital		3 579 661	3 836 708
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	15	21 776 029	21 943 029
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	15	167 000	166 668
Leverantörsskulder		63 341	59 456
Skatteskulder		12 881	7 981
Övriga kortfristiga skulder		113 374	115 144
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	839 729	299 706
		<u>1 196 325</u>	<u>648 955</u>
Summa skulder		22 972 354	22 591 984
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 552 015	26 428 692
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		23 650 000	23 650 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper 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. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är 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 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 14 670 502 kr.

Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % 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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader *)	Progressiv	76	2067
Anslutningsavgifter	Linjär	10	2018

*) Från och med det kommande verksamhetsåret kommer byggnader att skrivas av linjärt på 100 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-06-30 2013-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	2 482 200	2 482 200
Hyror, p-platser	18 000	15 300
	2 500 200	2 497 500

Not 2 Reparationer

Vattenskador	—	24 776
Vatten/Avlopp	—	12 086
Värme	—	8 447
Ventilation	1 514	40 106
Elinstallationer	2 195	6 175
Låssystem	162	605
Huskropp (rengöring av tak)	86 250	21 807
Gårdar och grönanläggningar	19 120	3 773
Garage och parkeringsplatser	1 044	—
	110 285	117 775

Not 3 Planerat underhåll

Byte garageportar	526 954	—
-------------------	---------	---

Not 4 Driftkostnader

Försäkringspremier	37 423	36 969
Förvaltningsarvode	136 701	119 258
IT-kostnader	105 300	105 300
Juridiska kostnader	225	—
Arvode, yrkesrevisor	12 000	14 875
Övriga förvaltningskostnader	16 876	22 266
Fastighetsskötsel	2 250	—
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 1 900	- 2 400
Snö- och halkbekämpning	21 947	33 472
Förbrukningsmateriel	11 332	8 913
Fordons- och maskinkostnader	743	—
Vatten	127 842	118 138
El	21 423	28 223
Uppvärmning	253 372	292 855
Sophantering och återvinning	43 155	40 447
	788 688	818 316

Not 5 Övriga kostnader

Medlems- och föreningsavgifter	2 700	1 800
Hyra av garage	2 400	2 400
Köpta tjänster (Anticimex)	4 765	—
Bankkostnader	720	1 353
	<u>10 585</u>	<u>5 553</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	38 560	32 760
Övriga ersättningar till förtroendevalda	3 000	3 900
Övriga kostnadsersättningar	800	800
Föreningsvald revisor	1 800	1 500
Summa	<u>44 160</u>	<u>38 960</u>
Sociala kostnader	12 151	11 442
	<u>56 311</u>	<u>50 402</u>

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	202 656	197 713
Anslutningsavgifter	12 500	12 500
	<u>215 156</u>	<u>210 213</u>

Not 8 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	569	345
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	32 328	41 955
Övriga ränteintäkter	3 403	3 014
	<u>36 300</u>	<u>45 314</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	931 541	916 125
-------------------------------	---------	---------

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	35 957 564	35 957 564
Mark	500 000	500 000
Anslutningsavgifter	125 000	125 000
Summa anskaffningsvärden	<u>36 582 564</u>	<u>36 582 564</u>

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-1 861 958	-1 664 245
Anslutningsavgifter	- 62 500	- 50 000
	<u>-1 924 458</u>	<u>-1 714 245</u>

Årets avskrivning byggnader	- 202 656	- 197 713
Årets avskrivning anslutningsavgifter	- 12 500	- 12 500
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-2 139 614</u>	<u>-1 924 458</u>

2014-06-30 2013-06-30

forts not 10

Ackumulerade nedskrivningar

Vid årets början

-10 679 714 -10 679 714

Summa ackumulerade nedskrivningar

-10 679 714 -10 679 714

Restvärde enligt plan vid årets slut

23 763 236 23 978 392

Varav

Byggnader

23 213 236 23 415 892

Mark

500 000 500 000

Anslutningsavgifter

50 000 62 500

Taxeringsvärden

bostäder

20 537 000 20 537 000

Totalt taxeringsvärde

20 537 000 20 537 000

varav byggnader

14 137 000 14 137 000

Not 11 Långfristiga värdepappersinnehav

72 kapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen

36 000 36 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

1 981 6 875

Förutbetalda försäkringspremier

18 711 18 713

Förutbetalt förvaltningsarvode

34 416 33 934

Förutbetald kostnad bredbandsanslutning

8 775 8 775

63 883 68 297

Not 13 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen

2 200 000 1 500 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	200 000	1,45	2014-07-03
90 dagar	1 000 000	1,55	2014-07-30
90 dagar	1 000 000	1,55	2014-08-16

Not 14 Eget kapital

Bundet

Bundet

Fritt

Fritt

Underhålls-

Balanserat

Årets

Insatser

fond

resultat

Årets resultat

Vid årets början

2 851 998

985 851

- 271 538

270 397

Disposition enl årsstämmobeslut

270 397

- 270 397

Avsättning till underhållsfond

200 000

- 200 000

Ianspråktagande av underhållsfond

- 526 954

526 954

Årets resultat

- 257 047

Vid årets slut

2 851 998

658 897

325 813

- 257 047

Not 15 Fastighetslån

Fastighetslån	21 943 029	22 109 697
Avgår nästa års amortering	- 167 000	- 166 668
Skuld vid årets slut	21 776 029	21 943 029

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 4,23%

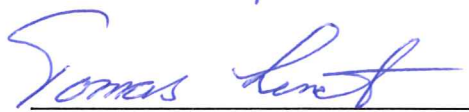
Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK	2,02%	2014-08-28	2 891 000		2 891 000
SWEDBANK HYPOTEK	3,41%	2015-09-25	3 000 000		3 000 000
SWEDBANK HYPOTEK	4,25%	2014-12-19	4 458 329	166 668	4 291 661
SWEDBANK HYPOTEK	4,67%	2017-08-20	11 760 368		11 760 368
			22 109 697	166 668	21 943 029

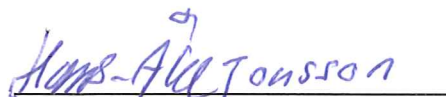
Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 167 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 668 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 21 108 029 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	66 236	42 823
Upplupna elkostnader	1 145	1 271
Upplupna värmekostnader	5 667	4 858
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Upplupna styrelsearvoden	52 700	53 700
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	526 954	—
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	177 027	187 054
	839 729	299 706

Norrköping den 11/9 2014


Tomas Lindh


Hans-Åke Jonsson

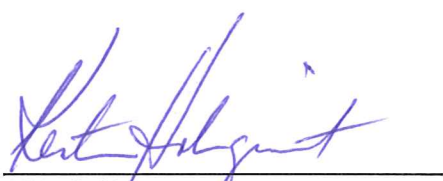

Anette Ohlin

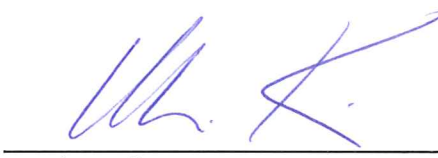

Joakim Oldenburg


Lindgren Harriet


Jonas Rignell
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 september 2014


KPMG AB
Kerstin Holmqvist
Auktoriserad revisor


Monica Kulin
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 37, org. nr 716402-7679

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Norrköpingshus nr 37 för räkenskapsåret 2013-07-01–2014-06-30.

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 37s finansiella ställning per den 30 juni 2014 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 37 för räkenskapsåret 2013-07-01–2014-06-30.

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.

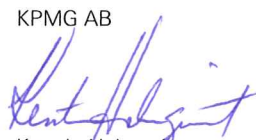
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Uttalanden

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

Norrköping den 16 september 2014

KPMG AB



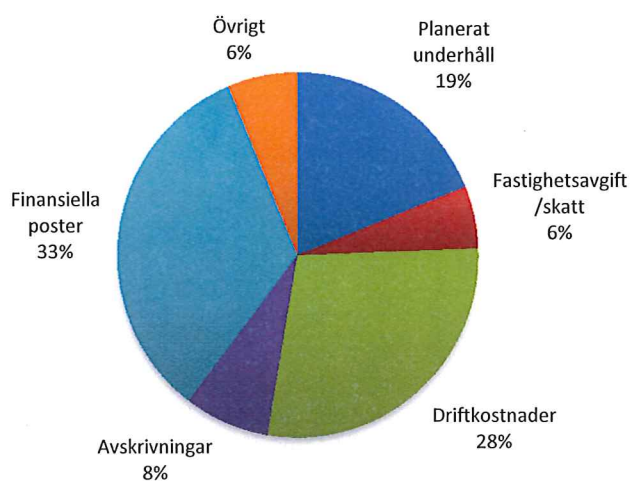
Kerstin Holmqvist
Auktoriserad revisor



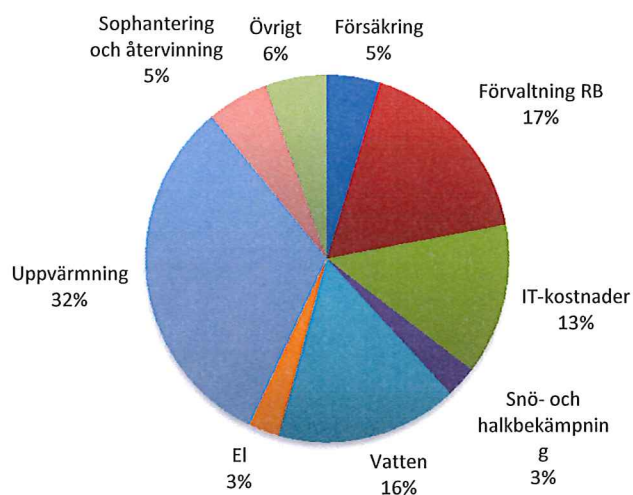
Monica Kulin

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2014	2013
Reparationer	110 285	117 775
Planerat underhåll	526 954	0
Fastighetsavgift/skatt	154 027	154 033
Driftkostnader	788 688	818 316
Övriga kostnader	10 585	5 553
Personalkostnader	56 311	50 402
Avskrivning av anläggningstillgångar	215 156	210 213
Finansiella poster	931 541	916 125
Summa kostnader	2 793 547	2 272 417



Driftskostnadsfördelning	2014	2013
Försäkringspremier	37 423	36 969
Förvaltningsarvode	136 701	119 258
IT-kostnader	105 300	105 300
Juridiska kostnader	225	0
Arvode, yrkesrevisorer	12 000	14 875
Övriga förvaltningskostnader	16 876	22 266
Fastighetsskötsel	2 250	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 1 900	- 2 400
Snö- och halkbekämpning	21 947	33 472
Förbrukningsmateriel	11 332	8 913
Fordons- och maskinkostnader	743	0
Vatten	127 842	118 138
El	21 423	28 223
Uppvärmning	253 372	292 855
Sophantering och återvinning	43 155	40 447
Summa driftkostnader	788 688	818 316



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2014

2013

BOA (kvm):

3062

3062

Kr / kvm

Kr / kvm

Försäkringspremier	12	12
Förvaltningsarvode	45	39
IT-kostnader	34	34
Arvode, yrkesrevisorer	4	5
Övriga förvaltningskostnader	6	7
Fastighetsskötsel	1	0
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-1	-1
Snö- och halkbekämpning	7	11
Förbrukningsmateriel	4	3
Vatten	42	39
El	7	9
Uppvärmning	83	96
Sophantering och återvinning	14	13
Summa driftkostnader	258	267