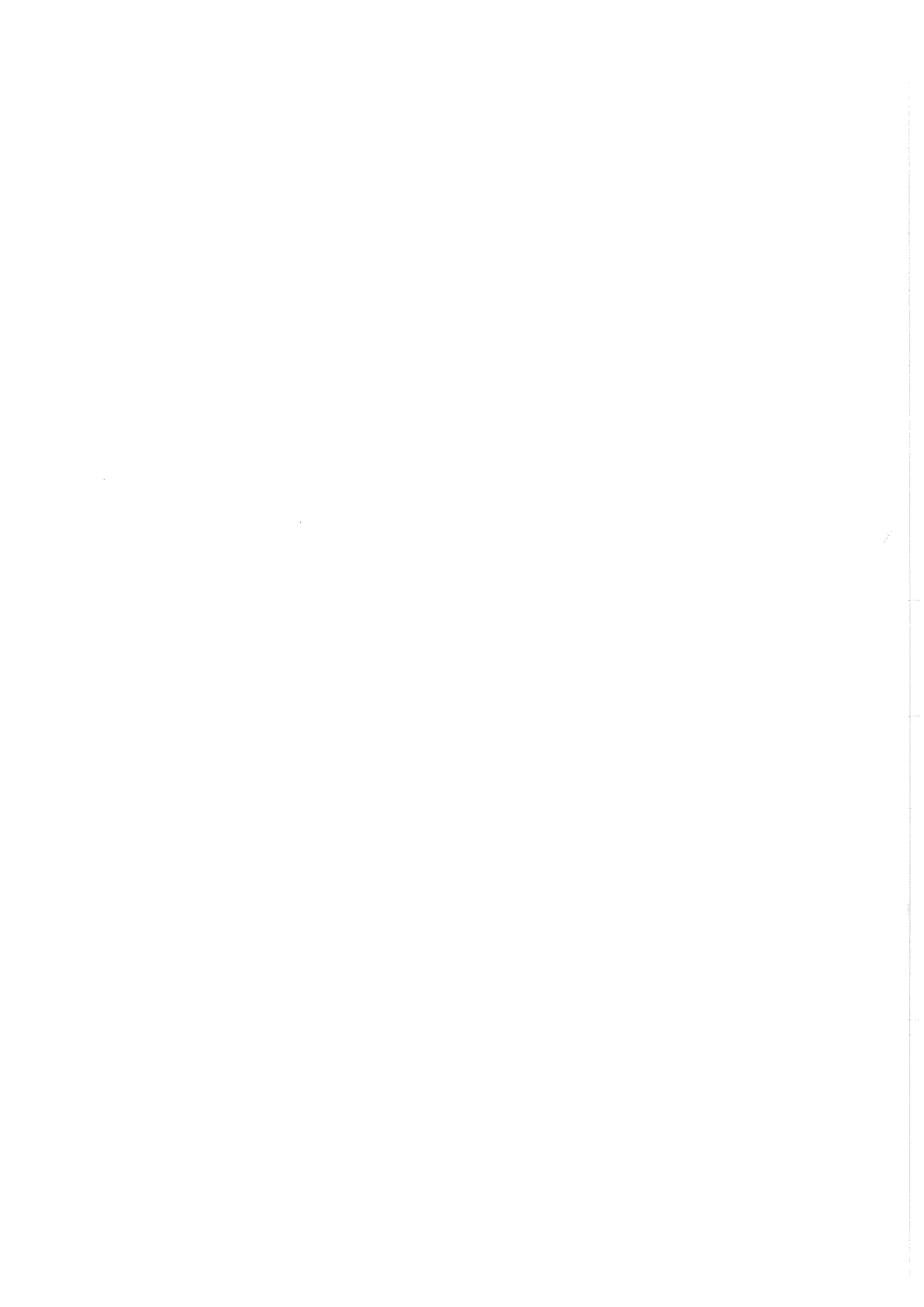

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Nyköpingshus nr 19
Org nr: 716401-9338

2020-01-01 – 2020-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Nyköpingshus nr
19 får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela 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, 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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1977-08-12. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1978-02-27 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-24.

Föreningen har sitt säte i Nyköpings kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år främst på grund av högre driftskostnader i form av underhåll av garage.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ambition om en långsiktig hållbar ekonomi är genomförbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 247% till 19%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 7 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 247% till 158%.

I resultatet ingår avskrivningar med 428 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 489 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Långsätter 20, Långsätter 29, Långsätter 13, Långsätter 12, Långsätter 11 och Långsätter 1 i Nyköpings Kommun. I fastigheterna finns 54 lägenheter som uppfördes 1978-1979. Fastigheternas adress är Persiljestigen 21-39 samt Sparrisgången 2-88 i Nyköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Södermanland.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	6
3 rum och kök	40
4 rum och kök	8

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	45

Total tomtarea	8 555 m ²
Bostäder bostadsrätt	4 216 m ²
Total bostadsarea	4 216 m ²
Årets taxeringsvärde	28 664 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	28 664 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Nyköping. 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 är delaktig i Arnö Långsätter Samfällighet. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar markytor inklusive värme och vatten.

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 38 tkr och planerat underhåll för 613 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 14 944 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 483 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 436 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Luddlådor tvättstuga	7 330
Garage och garageportar	605 986

Planerat underhåll	År	Kommentar
Cykel och Förrådsbyggnader	2021	Tak och målning
OVK	2022	Obligatorisk ventilationskontroll
Stamspolning	2022	
Takreovering	2023	I samband med takreoveringen ser styrelsen över möjligheten med solceller.
Tvättstuga	2024	Ytskikt

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lennart Lindquist	Ordförande	2021
Kristina Zdilar	Vice ordförande	2021
Anna Karlsberg	Ledamot	2022
Erik Hedström	Ledamot	2022
Sophia Carenborn Visén	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva-Lena Sundberg	Suppleant	2022
Johan Norén	Suppleant	2022
Kristoffer Andersson	Suppleant	2022
Monica Widegren	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2021
Anders Sjöberg	Förtroendevald revisor	2021

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann Kristin Odenbäck	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Agneta Franzen	2021
Elisabeth Thorén	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighet/Förvaltning

Under året har föreningen genomfört garagerenovering där de reparerat läckande tak samt satt in motordrivna portar.

Ekonomi

Föreningen har gjort flera kostnadsbesparande åtgärder under året för att långsiktigt bevara en god ekonomi. Bland annat har vattenlarm köpts in för att förekomma kostsamma skador. Föreningen har bytt försäkringsbolag till Länsförsäkringar Södermanland. Vidare har föreningen även löst in ett lån på 780 000 kronor.

Covid-19

Covid-19 har under året inte påverkat föreningens arbete.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 75 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 73 personer.

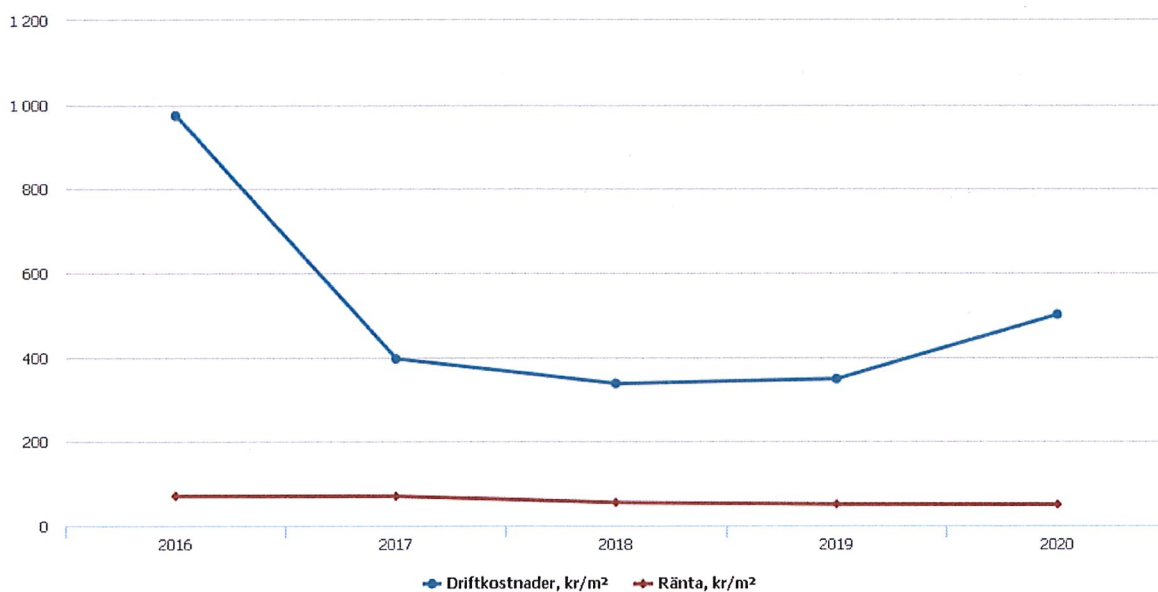
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 702 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 125	3 050	3 024	3 068	3 032
Resultat efter finansiella poster	608	610	535	310	-1 989
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	53	551	499	320	-1 950
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	103	114	109	103	96
Soliditet %	18	16	13	0	0
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	158	247	137	136	95
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	19	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	702	702	702	702	702
Driftkostnader, kr/m ²	501	348	337	396	974
Ränta, kr/m ²	50	51	55	70	71
Lån, kr/m ²	2 903	3 157	3 227	3 471	3 549



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	974 974	1 015 113	33 107	609 854
Disposition enl. årsstämmobeslut			609 854	-609 854
Reservering underhållsfond		436 000	-436 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-613 316	613 316	
Årets resultat				60 801
Vid årets slut	974 974	837 797	820 277	60 801

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	642 961
Årets resultat	60 801
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-436 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	613 316
Summa	881 078

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	881 078
--	----------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 125 165	3 049 622
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 934	20 311
Summa rörelseintäkter		3 155 099	3 069 933
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 113 608	-1 466 795
Övriga externa kostnader	Not 5	-221 287	-214 679
Personalkostnader	Not 6	-122 404	-154 751
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-427 754	-422 654
Summa rörelsekostnader		-2 885 053	-2 258 880
Rörelseresultat		270 046	811 053
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	15 552
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 154	8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-210 399	-216 759
Summa finansiella poster		-209 245	-201 199
Resultat efter finansiella poster		60 801	609 854
Årets resultat		60 801	609 854

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	13 526 087	13 909 137
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	544 253	550 707
Summa materiella anläggningstillgångar		14 070 340	14 459 844
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		162 000	162 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		162 000	162 000
Summa anläggningstillgångar		14 232 340	14 621 844
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 233	50
Övriga fordringar	Not 11	112 508	91 117
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	131 569	81 162
Summa kortfristiga fordringar		245 310	172 329
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	882 907	1 548 136
Summa kassa och bank		882 907	1 548 136
Summa omsättningstillgångar		1 128 217	1 720 466
Summa tillgångar		15 360 557	16 342 310

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	974 974	974 974	
Fond för yttre underhåll	837 797	1 015 113	
Summa bundet eget kapital	1 812 771	1 990 087	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	820 277	33 107	
Årets resultat	60 801	609 854	
Summa fritt eget kapital	881 078	642 961	
Summa eget kapital	2 693 848	2 633 048	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	7 274 878	13 011 932
Summa långfristiga skulder		7 274 878	13 011 932
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	210 276	296 440
Nästa års omförhandlingar långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	4 776 658	-
Leverantörsskulder		59 202	2 951
Övriga skulder	Not 15	104 411	130 070
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	261 968	267 869
Summa kortfristiga skulder		5 391 831	697 330
Summa eget kapital och skulder		15 360 557	16 342 310

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	70
Taksäkerhet	Linjär	30
Stambyte/Badrumsförbättring	Linjär	40
Entrétag	Linjär	10
Sophus	Linjär	10
Dörrar	Linjär	30
Tvättmaskin	Linjär	10
Traktor	Linjär	5
Mangel	Linjär	5
Gym	Linjär	5
Fiberinstallation	Linjär	20
Byte fönster/altan- och balkongdörrar	Linjär	40
Ytterbelysning	Linjär	15
Motor och fjärrkontroller till garageportar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 959 188	2 959 188
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder*	0	-26 650
Hyror, garage	179 548	135 817
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 134	-3 658
Vattenavgifter	-7 437	-15 075
Summa nettoomsättning	3 125 165	3 049 622

*Föreningen avslutade insättning till medlemmars reparationsfond juni 2019

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	13 657	10 445
Fakturerade kostnader	0	180
Övriga rörelseintäkter	180	1 776
Försäkringsersättningar	16 097	7 910
Summa övriga rörelseintäkter	29 934	20 311

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll*	-613 316	-86 125
Reparationer	-38 264	-16 110
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-81 866	-76 898
Samfällighetsavgifter	-1 136 390	-1 054 171
Försäkringspremier	-62 191	-64 726
Kabel- och digital-TV	-74 418	-73 067
Återbäring från Riksbyggen	0	2 700
Obligatoriska besiktningar	0	-17 625
Drift och förbrukning, övrigt	3 681	8 380
Förbrukningsinventarier **	-27 860	-8 203
Fordons- och maskinkostnader	-1 746	0
Fastighetsel	-40 595	-40 780
Sophantering och återvinning	-40 643	-40 169
Summa driftskostnader	-2 113 608	-1 466 795

*Garagerenovering

** Dropstop, skyltar mm

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-173 118	-166 352
Företagsförsäkringar	0	-123
Arvode, yrkesrevisorer	-17 300	-17 138
Övriga förvaltningskostnader	-3 193	-6 704
Kreditupplysningar	0	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 100	-12 760
Representation	-1 194	0
Kontorsmateriel	-1 618	-3 000
Medlems- och föreningsavgifter	-4 860	-4 860
Köpta tjänster	-3 997	-1 042
Bankkostnader	-907	-2 250
Summa övriga externa kostnader	-221 287	-214 679

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Lön till anställd*	-11 928	-31 500
Styrelsearvoden	-68 737	-63 450
Sammanträdesarvoden	-20 150	-33 151
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-10 000
Övriga kostnadsersättningar	0	-333
Pensionskostnader	-118	-85
Sociala kostnader	-18 471	-16 232
Summa personalkostnader	-122 404	-154 751

*Timplönarvode vid extraarbete utöver styrelseuppdrag.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-248 083	-248 083
Avskrivningar tillkommande utgifter	-134 967	-134 967
Avskrivning Maskiner och inventarier	-7 204	-7 204
Avskrivning Installationer	-37 500	-32 400
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-427 754	-422 654

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	15 552
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	15 552

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	14 285 448	14 285 448
Mark	3 072 266	3 072 266
Tillkommande utgifter	5 124 384	5 124 384
	22 482 098	22 482 098
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	22 482 098	22 482 098
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 839 585	-6 591 502
Tillkommande utgifter	-1 733 376	-1 598 409
	-8 572 961	-8 189 911
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-248 083	-248 192
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-134 967	-134 967
	-383 050	-383 050
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 956 011	-8 572 961
Restvärde enligt plan vid årets slut	13 526 087	13 909 136
Varav		
Byggnader	7 197 780	7 445 863
Mark	3 072 266	3 072 266
Tillkommande utgifter	3 256 041	3 391 007
Taxeringsvärden		
Bostäder	28 664 000	28 664 000
Totalt taxeringsvärde	28 664 000	28 664 000
<i>varav byggnader</i>	<i>21 700 000</i>	<i>21 700 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 964 000</i>	<i>6 964 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	181 077	192 108
Installationer	676 690	648 000
	857 767	840 108
Årets anskaffningar		
Installationer	38 250	28 690
	38 250	28 690
Utrangeringar		
Maskiner och inventarier	0	-11 031
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	-11 031
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	896 017	857 767
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-145 060	-148 887
Installationer	-162 000	-129 600
	-307 060	-277 487
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Utrangering maskiner och inventarier - gjord avskrivning	0	11 031
	0	11 031
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-7 204	-7 204
Installationer	-37 500	-32 400
	-44 704	-39 604
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-152 264	-145 060
Installationer	-199 500	-162 000
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-351 764	-307 060
Restvärde enligt plan vid årets slut	544 253	550 707
Varav		
Inventarier och verktyg	28 813	36 017
Installationer	515 440	514 690
Not 11 Övriga fordringar		
	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	9 412	14 380
Skattekonto	103 096	76 737
Summa övriga fordringar	112 508	91 117

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	65 920	62 191
Förutbetald renhållning	2 945	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	18 687	18 357
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 018	614
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	131 569	81 162

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa/kreditkort	0	3 347
Transaktionskonto SHB	882 907	1 544 789
Summa kassa och bank	882 907	1 548 136

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	12 241 128	13 308 372
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-210 276	-296 440
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 776 658	-
Långfristig skuld vid årets slut	7 254 194	13 011 932

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,62%	2020-12-30	779 768,00	779 768,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,76%	2021-03-01	342 250,00	7 400,00	334 850,00
STADSHYPOTEK	1,76%	2021-03-01	463 425,00	10 020,00	453 405,00
STADSHYPOTEK	1,76%	2021-03-01	585 525,00	12 660,00	572 865,00
STADSHYPOTEK	1,76%	2021-03-01	674 325,00	14 580,00	659 745,00
STADSHYPOTEK	1,76%	2021-03-01	709 475,00	15 340,00	694 135,00
STADSHYPOTEK	1,34%	2021-03-30	738 853,00	7 996,00	730 857,00
STADSHYPOTEK	1,44%	2021-04-30	1 340 005,00	9 204,00	1 330 801,00
STADSHYPOTEK	1,84%	2022-03-30	1 132 235,00	55 424,00	1 076 811,00
STADSHYPOTEK	1,77%	2022-04-30	722 681,00	28 396,00	694 285,00
STADSHYPOTEK	1,53%	2022-04-30	1 650 095,00	65 204,00	1 584 891,00
STADSHYPOTEK	1,51%	2024-06-30	1 272 372,00	19 576,00	1 252 796,00
STADSHYPOTEK	1,51%	2024-06-30	2 897 363,00	41 676,00	2 855 687,00
Summa			13 308 372,00	1 067 244,00	12 241 128,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 210 276 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av upptaget kortfristig lån så kommer föreningen att faktiskt amortera ytterligare 77 200 kr. Beräknad löpande amortering för de närmaste fem åren är 1 437 380 kr.

Not 15 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	80 432	85 411
Skuld sociala avgifter och skatter	23 979	44 659
Summa övriga skulder	104 411	130 070

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	1 600
Upplupna räntekostnader	9 283	9 556
Upplupna elkostnader	3 904	3 969
Upplupna revisionsarvoden	15 000	12 200
Upplupna styrelsearvoden	0	5 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	233 781	235 544
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	261 968	267 869

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	15 225 300	15 225 300

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

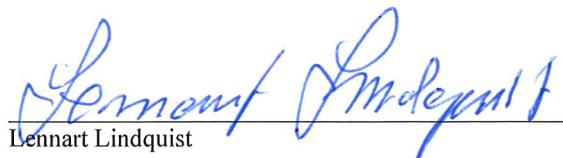
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter


Nyköping 2021-04-11

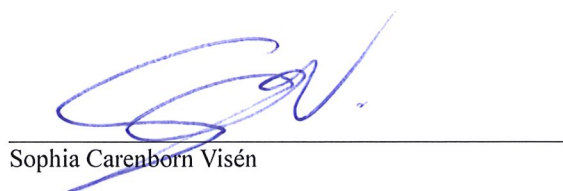
Ort och datum


Lennart Lindquist


Kristina Zdilar

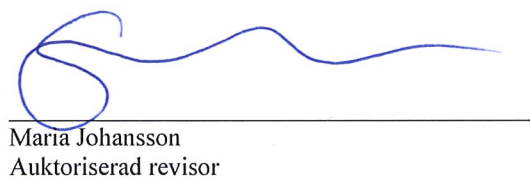

Erik Hedström

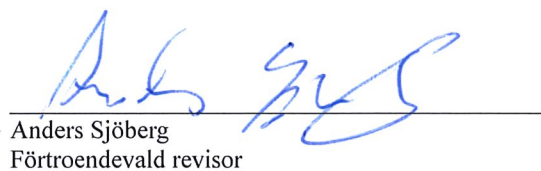

Anna Karlsberg


Sophia Careborn Visén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-22 , 2021-03-28

Grant Thornton Sweden AB


Maria Johansson
Auktoriserad revisor


Anders Sjöberg
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Nyköpingshus nr 19
Org. nr. 7164019338

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2020-01-01 -- 2020-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för föreningen för räkenskapsåret 2020-01-01 -- 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Norrköping 22 april 2021

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i RB brf Nyköpingshus 19, organisationsnummer 716401-9338

Rapport om årsredovisningen

I egenskap av förtroendevald föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i RB brf Nyköpingshus 19 för räkenskapsåret 2020-01-01 till 2020-12-31. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

Uttalanden

Jag bedömer att bostadsrättsföreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till att rikta någon anmärkning mot styrelsens ledamöter.

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

Nyköping 2021-03-28



Anders Sjöberg
Förtroendevald föreningsrevisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

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).

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

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

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de

kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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 motsvaras av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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 eller andelstal 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.

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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Nyköpingshus nr 19

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Nyköpingshus nr 19 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

