
Årsredovisning

RBF NYKÖPINGSHUS 16
1/7 2012 - 30/6 2013
Org nr 719000-3454

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



RBF NYKÖPINGSHUS 16

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF NYKÖPINGSHUS 16 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.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta teck-

nats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrorelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	11
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF NYKÖPINGSHUS 16
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2012-07-01 - 2013-06-30

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Ordinarie ledamöter			
Laila Wahlstedt	Ordförande	Stämman	2013
Gunnel Segerström	Vice ordförande	Stämman	2013
Tore Ång	Sekreterare	Stämman	2014
Elisabet Högberg	Ledamot	Stämman	2014
Mikael Aghammar	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Anette Österman		Stämman	2014
Terje Eide		Stämman	2013
Eva Tenne		Riksbyggen	

I tur att avgå är ledamöterna Laila Wahlstedt och Gunnel Segerström samt suppleanten Terje Eide.

Ordinarie revisorer

Alf Udin		Stämman
Ramona Andersson		Stämman
PwC	Registrerat revisionsbolag	

Revisorssuppleanter

Lena Blomkvist		Stämman
Stig Åberg		Stämman
PwC	Registrerat revisionsbolag	

Valberedning

Anita Wiström	Valberedning	Stämman
---------------	--------------	---------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tusenfotingen 1 i Nyköpings kommun med 48 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1968. Fastighetens adress är Trillingsbergsvägen i Nyköping.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok
36	12

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	22	20

Total tomtarea:	20 884 kvm
Total bostadsarea:	3 168 kvm
Total lokalarea:	315 kvm

Årets taxeringsvärde	18 031 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	16 691 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

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

Föreningens inre samt yttre fastighetsskötsel har utförts av Sören Karlsson.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 27 tkr och planerat underhåll för 746 tkr. Årets underhåll består av fasadtvätt och ventilationsarbeten. Dessutom är 660 tkr taget ur underhållsfonden för projektet med tvättstugan. Resterande belopp för tvättstugan ligger kvar på pågående arbete (not 14) och kommer att aktiveras nästa år. Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på ca 600 tkr för de närmaste 3 åren. Underhållsåtgärder avser till största delen byte av takpapp, putsning av fasader, målningsarbeten samt OVK (obligatorisk ventilationskontroll). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 195 tkr (föregående år 150 tkr).

Miljö

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen. Genomförda aktiviteter är byte av tvättmaskiner samt isolering av tak.

Dessutom har föreningen beslutat sig för att se över den gemensamma energiförbrukningen.

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.

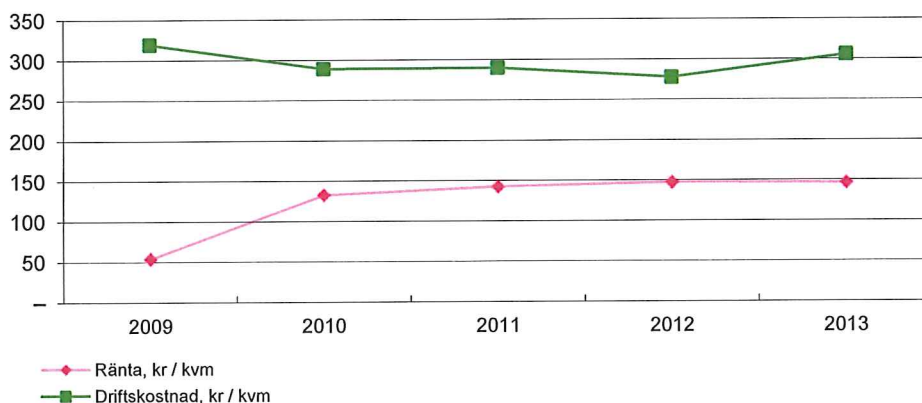
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 4 oktober 2012. Styrelsen har hållit 13 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 57 (2013-06-30)

Ekonomi

Årets resultat är lägre än föregående år då föreningen totalrenoverar tvättstugan. Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på en kall och snörik vinter, vilket har medfört att kostnaderna för snö- och halkbekämpning samt uppvärmning har ökat.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året minskat p.g.a tvättstugerenoveringen.

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, enligt Brf Nyköpings hus 16's stadgar (Riksbyggens normalstadgar), är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

U

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	2 398	2 416	2 402	2 240	1 967
Årets resultat	- 454	210	112	- 4 023	- 133
Resultat efter fondförändringar	97	210	- 22	- 76	- 78
Balansomslutning	16 256	16 562	16 457	16 476	14 681
Soliditet %	8%	11%	10%	9%	37%
Likviditet %	120%	364%	327%	296%	53%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,19%	0,10%	0,07%	0,15%	0,38%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	750	750	750	699	613
Driftskostnad, kr / kvm	306	278	290	289	319
Ränta, kr / kvm	147	147	143	132	54
Underhållsfond, kr / kvm	121	279	279	241	1 374
Lån, kr / kvm	3 995	4 047	4 089	4 130	1 149

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 april 2010 då avgifterna höjdes med 10%.

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

Dock kommer avgiftshöjning diskuteras under året. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 750 kr/kvm/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	566 847
Årets resultat före fondförändring	-453 515
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-195 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	745 722
Summa överskott	<u>664 054</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	664 054
----------------------------	---------

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

J

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-07-01 2013-06-30	2011-07-01 2012-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 401 824	2 402 513
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 4 452	- 2 442
Övriga förvaltningsintäkter	3	221	16 424
		<u>2 397 593</u>	<u>2 416 495</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 27 020	- 44 468
Planerat underhåll	5	- 745 722	- 150 653
Fastighetsavgift/skatt	6	- 58 359	- 105 613
Driftkostnader	7	-1 064 666	- 967 439
Övriga kostnader	8	- 23 105	- 64 719
Personalkostnader	9	- 118 331	- 85 714
Avskrivning av anläggningstillgångar	10	- 338 444	- 321 345
		<u>-2 375 647</u>	<u>-1 739 951</u>
Rörelseresultat		21 946	676 544
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		9 840	12 000
Ränteintäkter och liknande poster	11	25 200	34 639
Räntekostnader och liknande poster		- 510 501	- 513 368
		<u>- 475 461</u>	<u>- 466 729</u>
Resultat efter finansiella poster		- 453 515	209 815
Årets resultat		- 453 515	209 815
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 195 000	- 150 000
Ianspråktagande av underhållsfond		745 722	150 653
Resultat efter fondförändring		97 207	210 468

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	13 232 880	13 396 221
Inventarier, verktyg och installationer	13	36 380	48 508
Pågående byggnation och förskott	14	1 493 493	0
		<u>14 762 753</u>	<u>13 444 729</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	120 000	120 000
Summa anläggningstillgångar		14 882 753	13 564 729
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordringar		14 366	3 470
Övriga fordringar		1 194	1 043
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	46 483	38 199
		<u>62 043</u>	<u>42 712</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen		0	1 000 000
Kassa och bank			
Handkassa		851	1 702
Avräkning med Swedbank		1 310 654	1 953 019
		<u>1 311 505</u>	<u>1 954 721</u>
Summa omsättningstillgångar		1 373 549	2 997 434
SUMMA TILLGÅNGAR		16 256 302	16 562 163

J

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Insatser		247 980	247 980
Underhållsfond		420 957	971 679
		<u>668 937</u>	<u>1 219 659</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		566 847	356 379
Årets resultat		- 453 515	209 815
Avsättning till underhållsfond		- 195 000	- 150 000
Ianspråktagande av underhållsfond		745 722	150 653
		<u>664 054</u>	<u>566 847</u>
Summa eget kapital		1 332 991	1 786 506
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	18	13 777 013	13 951 598
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	18	137 360	143 508
Leverantörsskulder		388 654	37 486
Medlemmarnas reparationsfonder		273 590	244 812
Övriga kortfristiga skulder		200	11 925
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	346 493	386 328
		<u>1 146 298</u>	<u>824 059</u>
Summa skulder		14 923 311	14 775 657
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 256 302	16 562 163
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		14 510 400	14 510 400
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. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteutgifter 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.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 075kr 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	Prog	17	2019
Standardförbättringar, stambyte	Prog	50	2059
Standardförbättringar, balkonger	Prog	16	2019
Standardförbättringar, sophus	Rak	15	2025
Standardförbättringar, taksäkerhet	Rak	30	2042
Installationer, bredband	Rak	10	2016

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	2 376 518	2 376 518
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	- 63 301	- 63 301
Hyror, garage	65 888	66 150
Hyror, p-platser	22 719	23 146
	<u>2 401 824</u>	<u>2 402 513</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	- 4 452	- 2 442
	<u>- 4 452</u>	<u>- 2 442</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	61	1 054
Inkassointäkter	160	0
Försäkringsersättningar	0	15 370
	<u>221</u>	<u>16 424</u>

Not 4 Reparationer

Material gemensamma utrymmen	0	1 493
Bostäder	2 134	0
Gemensamma utrymmen	5 655	7 026
Installationer	17 974	15 299
Huskropp	0	17 855
Gårdar och grönanläggningar	1 257	1 942
Garage och parkeringsplatser	0	853
	<u>27 020</u>	<u>44 468</u>

Not 5 Planerat underhåll

Lokaler, gemensamma utrymmen	660 000	0
Installationer	67 572	82 231
Huskroppar	18 150	68 422
	<u>745 722</u>	<u>150 653</u>

Not 6 Fastighetsavgift/skatt

Fastighetsskatt	58 359	105 613
	<u>58 359</u>	<u>105 613</u>

Årets kostnad för fastighetsavgift och fastighetsskatt avser 12 månader. Förra årets redovisning avsåg 18 månader, då den var anpassad till lagen om kommunal fastighetsavgift.

Not 7 Driftkostnader

Fastighetsförsäkring	30 818	29 853
Kabel-TV	73 224	72 524
IT-kostnader	288	360
Revisionsarvode, externt	14 500	16 125
Möteskostnader	7 165	3 754
Övriga förvaltningskostnader	900	1 800
Fastighetsförvaltning enligt avtal, Riksbyggen	148 064	144 060
Fastighetsskötsel övrigt	136 369	144 562
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 5 100	- 4 000
Städ	35 308	28 875
Obligatoriska besiktningar	3 760	10 884
Snöröjning	74 532	28 688
Förbrukningsmateriel	14 153	8 659
Vatten	85 750	76 311
El	49 122	46 648
Uppvärmning	376 450	340 416
Sophantering	19 363	17 922
	<u>1 064 666</u>	<u>967 439</u>

Not 8 Övriga kostnader

Lokalkostnader	500	3 624
Kreditupplysningar	300	375
Kontorsmateriel	6 001	3 714
Telefon och porto	3 730	3 721
Medlems- och föreningsavgifter	4 800	4 800
Köpta tjänster	4 000	14 503
Bankkostnader	247	0
Övriga externa kostnader	3 527	33 982
	<u>23 105</u>	<u>64 719</u>

Not 9 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	67 936	43 080
Övriga ersättningar till valberedning	1 254	1 120
Övriga kostnadsersättningar	22 995	28 484
Föreningsvald revisor	3 764	2 160
Summa	<u>95 949</u>	<u>74 844</u>
Sociala kostnader	22 382	10 870
	<u>118 331</u>	<u>85 714</u>

2013-06-30 2012-06-30

Not 10 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	156 443	152 786
Standardförbättringar	169 873	156 430
Installationer	12 128	12 129
	<u>338 444</u>	<u>321 345</u>

Not 11 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 433	1 243
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	23 747	33 141
Övriga ränteintäkter	20	255
	<u>25 200</u>	<u>34 639</u>

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	3 280 517	3 280 517
Mark	2 107 000	2 107 000
Standardförbättringar	11 276 783	11 276 783
	<u>16 664 300</u>	<u>16 664 300</u>
Årets anskaffningar		
Byggnader, taksäkerhet	162 975	0
	<u>162 975</u>	<u>0</u>
	<u>16 827 275</u>	<u>16 664 300</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 019 614	-1 870 145
Standardförbättringar	-1 248 465	-1 088 718
	<u>-3 268 079</u>	<u>-2 958 863</u>
Årets avskrivning byggnader	- 156 443	- 149 469
Årets avskrivning standardförbättringar	- 169 873	- 159 747
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-3 594 395</u>	<u>-3 268 079</u>
	<u>13 232 880</u>	<u>13 396 221</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut		
Varav		
Byggnader	1 104 461	1 260 903
Mark	2 107 000	2 107 000
Standardförbättringar	10 021 421	9 985 198
Taxeringsvärden		
bostäder	17 400 000	16 000 000
lokaler	631 000	691 000
Totalt taxeringsvärde	<u>18 031 000</u>	<u>16 691 000</u>
varav byggnader	<u>14 079 000</u>	<u>12 797 000</u>

2013-06-30 2012-06-30

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	18 480	18 480
Installationer	263 436	263 436
	<u>281 916</u>	<u>281 916</u>
Summa anskaffningsvärden	281 916	281 916
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 18 480	- 18 480
Installationer	- 214 928	- 202 800
	<u>- 233 408</u>	<u>- 221 280</u>
Årets avskrivningar		
Installationer	- 12 128	- 12 129
	<u>- 12 128</u>	<u>- 12 129</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 245 536	- 233 408
Restvärde enligt plan vid årets slut	36 380	48 508
Varav		
Installationer	36 380	48 508

Not 14 Pågående byggnation och förskott

Pågående byggnation och förskott, tvättstuga	1 493 493	0
	<u>1 493 493</u>	<u>0</u>

Not 15 Långfristiga värdepappersinnehav

Andelar i Riksbyggen	120 000	120 000
	<u>120 000</u>	<u>120 000</u>

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	9 840	2 000
Förutbetalda försäkringspremier	15 600	15 219
Förutbetald kabel-tv-avgift	18 306	18 306
Övriga förutbetalda driftkostnader	2 738	930
Övriga periodiserade kostnader	0	1 744
	<u>46 483</u>	<u>38 199</u>

U

2013-06-30 2012-06-30

Not 17 Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	247 980	971 679	357 032	209 815
Disposition enl årsstämmobeslut			209 815	- 209 815
Avsättning till underhållsfond		195 000	- 195 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 745 722	745 722	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0			
<u>Årets resultat</u>				- 453 515
Vid årets slut	247 980	420 957	1 117 569	- 453 515

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	13 914 373	14 095 106
Avgår nästa års amortering	- 137 360	- 143 508
Skuld vid årets slut	13 777 013	13 951 598

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	2,65%	2013-09-20	542 925	42 925	500 000
STADSHYPOTEK	2,68%	2013-09-02	1 462 820	14 928	1 447 892
STADSHYPOTEK	3,17%	2013-10-30	2 917 988	29 328	2 888 660
STADSHYPOTEK	3,76%	2015-03-30	3 404 278	34 736	3 369 542
STADSHYPOTEK	4,22%	2014-06-30	3 890 000	40 000	3 850 000
STADSHYPOTEK	4,30%	2017-03-30	1 877 095	18 816	1 858 279
			14 095 106	180 733	13 914 373

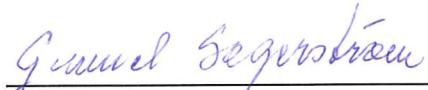
Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 137 360 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.


Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

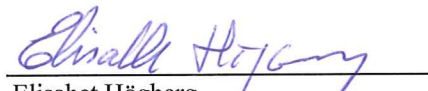
Upplupna löner och sociala avgifter	18 238	7 640
Upplupna räntekostnader	79 449	79 989
Upplupna elkostnader	3 346	2 838
Upplupna värmekostnader	14 870	19 277
Upplupna revisionsarvoden	18 764	15 500
Upplupna styrelsearvoden	57 030	37 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18 375	26 684
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 800	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	131 622	197 400
	346 493	386 328


Nyköping den 2013-09-25


Laila Wahlstedt



Gunnel Segerström



Tore Äng



Elisabet Högberg


Mikael Aghammar

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 oktober 2013.


Sara Keyser
PwC
Auktoriserad revisor


Alf Udin
Föreningsrevisor


Ramona Andersson
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nyköpings hus 16, 719000-3454

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nyköpings hus 16 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. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och utfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om 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 föreningens 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nyköpings hus 16 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 och föreningens stadgar.

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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Nyköping den 21 oktober 2013.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sara Keyser

Auktoriserad revisor



Alf Udin

Föreningsrevisor



Ramona Andersson

Föreningsrevisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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 resultat-räkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna.

En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet av värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

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.

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.

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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

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 motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

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

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

Årsavgift

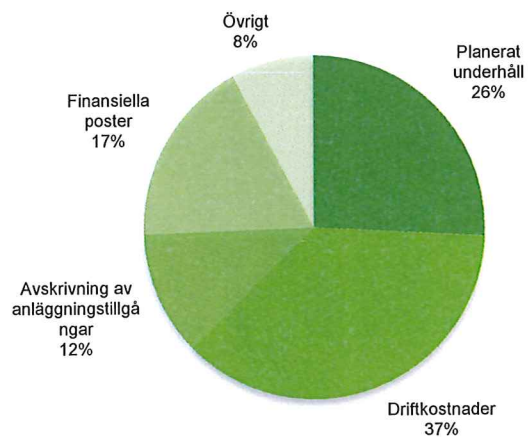
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

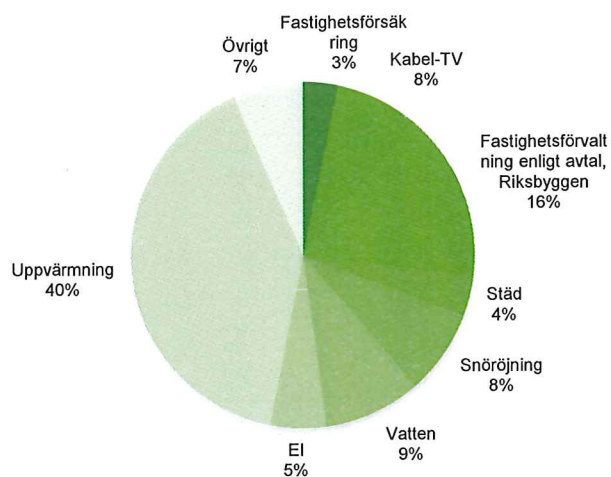
Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	27 020	44 468
Planerat underhåll	745 722	150 653
Fastighetsavgift/skatt	58 359	105 613
Driftkostnader	1 064 666	967 439
Övriga kostnader	23 105	64 719
Personalkostnader	118 331	85 714
Avskrivning av anläggningstillgångar	338 444	321 345
Finansiella poster	510 501	513 368
Summa kostnader	2 886 148	2 253 319



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Fastighetsförsäkring	30 818	29 853
Kabel-TV	73 224	72 524
IT-kostnader	288	360
Revisionsarvode, externt	14 500	16 125
Möteskostnader	7 165	3 754
Övriga förvaltningskostnader	900	1 800
Fastighetsförvaltning enligt avtal, Riksbyg	148 064	144 060
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 5 100	- 4 000
Städ	35 308	28 875
Obligatoriska besiktningar	3 760	10 884
Snöröjning	74 532	28 688
Förbrukningsmateriel	14 153	8 659
Vatten	85 750	76 311
El	49 122	46 648
Uppvärmning	376 450	340 416
Sopphantering	19 363	17 922
Summa driftkostnader	928 297	822 877



Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2013	2012
BOA (kvm):	3168	3168
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	10	9
Kabel-TV	23	23
Revisionsarvode, externt	5	5
Möteskostnader	2	1
Övriga förvaltningskostnader	0	1
Fastighetsförvaltning enligt avtal, Riksbyg	47	45
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2	-1
Städ	11	9
Obligatoriska besiktningar	1	3
Snöröjning	24	9
Förbrukningsmateriel	4	3
Vatten	27	24
El	16	15
Uppvärmning	119	107
Sophantering	6	6
Summa driftkostnader	293	260



*Riksbyggens Bostadsrättsförening
Revisionsrapport
2013-10-21*

**Riksbyggens Bostadsrättsförening
Nyköpingshus nr 16**

**Revisionsrapport för räkenskapsåret
2012-07-01—2013-06-30**

PwC
2013-10-21
Antal sidor: 3
Sara Keyser

1 Inledning

Rapporten innehåller en sammanfattning av utförda granskningsmoment samt väsentliga iakttagelser som gjorts i samband med vår granskning.

Syftet med rapporten är att informera om och belysa förhållanden av betydelse för föreningens styrelse och våra medrevisorer.

Rapporten är utformad med en del som beskriver avvikelser gällande respektive bostadsrättsförening (se punkt 2) samt med en generell del (se punkt 3 och 4) som beskriver utförd granskning.

Rapporten disponeras enligt följande:

Innehåll

- 1 Inledning**
- 2 Iakttagelser som framkommit vid vår granskning**
- 3 Löpande granskning**
 - 3.1 Omfattning av vår granskning:
 - Mervärdesskatt
 - Protokollsgranskning
- 4 Bokslutsgranskning, Årsredovisning**
 - 4.1 Förvaltningsberättelse
 - 4.2 Resultaträkning
 - 4.3 Balansräkning

2 Iakttagelser som framkommit vid vår granskning

Vår granskning har ej föranlett några kvarstående anmärkningar som har materiell påverkan på resultatet.

3 Löpande granskning

3.1 Omfattning av vår granskning:

- *Bokföring*
Stickprovskontroll att verifikationer uppfyller bokföringslagens krav.
Stickprovskontroll att verifikationer är attesterade av attestberättigad person.
- *Mervärdesskatt*
Då momsregistrering skett granskas att redovisning till myndighet skett i rätt tid för respektive redovisningsperiod.
Stickprov har granskats att rätt in- och utgående moms bokföres och redovisas.
- *Protokollsgranskning*
Genomläsning av protokoll med syfte att fånga upp viktiga beslut som har betydelse för den ekonomiska redovisningen.
Syftet med protokollsgenomgången är också att klargöra att beslut har tagits av styrelsen för väsentliga transaktioner i den löpande redovisningen.
- *Byggande föreningar*
Då ombyggnad eller större reparationer förekommer i en förening granskas underlag för byggnationen.

4 Bokslutsgranskning, Årsredovisning

Vår bokslutsgranskning har omfattat periodisering, värdering av fordringar och skulder samt klassificering av respektive resultat- och balanspost.

4.1 Förvaltningsberättelse

Styrelsens förvaltning har granskats mot av styrelsen protokollförda beslut beträffande verkställighet.

4.2 Resultaträkning

Granskning av resultatposter har granskats mot budgeterade kostnader samt föregående års utfall. Större avvikelser analyseras.

4.3 Balansräkning

Samtliga balansposter har granskats mot specifikation och huvudbok. Väsentliga poster har verifierats genom bekräftelse från långivare, fordringshavare eller motsvarande.

Beräkningar och periodiseringar har granskats mot underlag.