

---

# Årsredovisning

2020-07-01 – 2021-06-30

RBF Nyköpingshus 15  
Org nr: 719000-3462



## Medlemsvinst

RBF Nyköpingshus 15 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.

Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 12 200 kronor i återbäring samt 53 856 kronor i utdelning.



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	2
Resultaträkning .....	8
Balansräkning .....	9
Noter .....	11

**Bilagor**  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Nyköpingshus 15 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2020-07-01 till 2021-06-30

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 om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Nyköpings kommun.

Årets resultat är något sämre än föregående år, främst på grund av högre underhållskostnader och att föreningen drabbats av en vattenskada under året. Årets resultat jämfört med budget är bättre på grund av något högre intäkter och lägre driftskostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 400 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 078 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fastigheterna Svetsaren 3 & 4 samt Åkaren 1 i Nyköpings kommun. På fastigheterna finns 7 byggnader med 187 lägenheter samt 4 uthyrningslokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1965, 1967 samt 2011. Fastigheternas adress är Runebergsgatan och Solbergavägen i Nyköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via försäkringafömedlare Proinova.

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

Lägenhetsfördelning		Dessutom tillkommer	
Standard	Antal	Standard	Antal
1 rok	36	Lokaler	4
2 rok	42	Garage	80
3 rok	79	P-platser	120
4 rok	30		
<b>Summa</b>	<b>187</b>		

Total tomtarea	37 267 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	13 475 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	1 014 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	95 216 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	95 216 000 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.

## 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 757 tkr och planerat underhåll för 747 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.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2021. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 520 tkr. För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 34 185 tkr.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

Beskrivning	År
Stambyte	2000
Förbättringar yttre miljö	2006
Balkonger med inglasning	2007
Säkerhetsdörrar	2010
Garage	2012
Tvättstugor	2012
Torkrum	2016
Takisolering	2016
Takreovering	2016
Takreovering	2018
Radonmätning	2019
Åtgärder efter OVK	2020
Upprustning av kvarterslokalen	2020

**Årets utförda underhåll**

Beskrivning	Belopp	Kommentar
Gemensamma utrymmen	185 516	Upprustning av kvarterslokal
Installationer	451 400	Åtgärder efter OVK samt ombyggnad av avlopp
Huskropp utvändigt	78 613	Byte port
Markytor	31 125	Sandrening lekplats

**Planerat underhåll**

Beskrivning	År	Kommentar
Byte låssystem	2021-2022	
Byte maskiner tvättstuga	2021-2024	
Fasadreovering inkl mjukfogar	2021-2024	
Ventilation	2021-2023	Efter den obligatoriska ventilationskontrollen har styrelsen börjat en utredning gällande ventilationssystemet som kommer fortlöpa under 2021



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

#### Styrelse

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Uppdrag</u>	<u>Mandat t.o.m ordinarie stämma</u>
Lars Hedin	Ordförande	2021
Lars Sundin	Sekreterare	2021
Ola Johansson	Vice ordförande	2022
Åke Thorin*	Ledamot	2021
Anette Johansson	Ledamot	2022
Anders Eklund	Ledamot	2022
Mikael Aghammar	Ledamot Riksbyggen	

\*Har under räkenskapsåret valt att avsluta sitt uppdrag

<u>Styrelsesuppleanter</u>	<u>Uppdrag</u>	<u>Mandat t.o.m ordinarie stämma</u>
Lillemor Forselius	Suppleant	2022
Maria Kärngren	Suppleant	2021
Michelle Jönsson	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie revisorer</u>	<u>Uppdrag</u>
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisionsbyrå
Therese Siltanen*	Förtroendevald revisor
Karl-Arne Karlsson	Förtroendevald revisor

\* Har under räkenskapsåret valt att avsluta sitt uppdrag

<u>Revisorssuppleanter</u>	<u>Uppdrag</u>
Leif Karlsson	Förtroendevald revisorssuppleant
Lisbeth Ekström	Förtroendevald revisorssuppleant

<u>Valberedning</u>	<u>Uppdrag</u>
Ibis Felin	Sammanställande
Daniel Berg	

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året valt att använda föreningens likviditet till att lösa två lån på 1,8 mkr respektive 1,2 mkr vilket medför lägre räntekostnader framöver.

Under året har föreningen även fått komplikationer gällande ventilationssystemet efter den obligatoriska ventilationskontrollen. Styrelsen jobbar på en utredning hur föreningen skall optimera medlemmarnas inomhusmiljö.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 254 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 256 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2020-07-01 då den höjdes med 1,5 %.

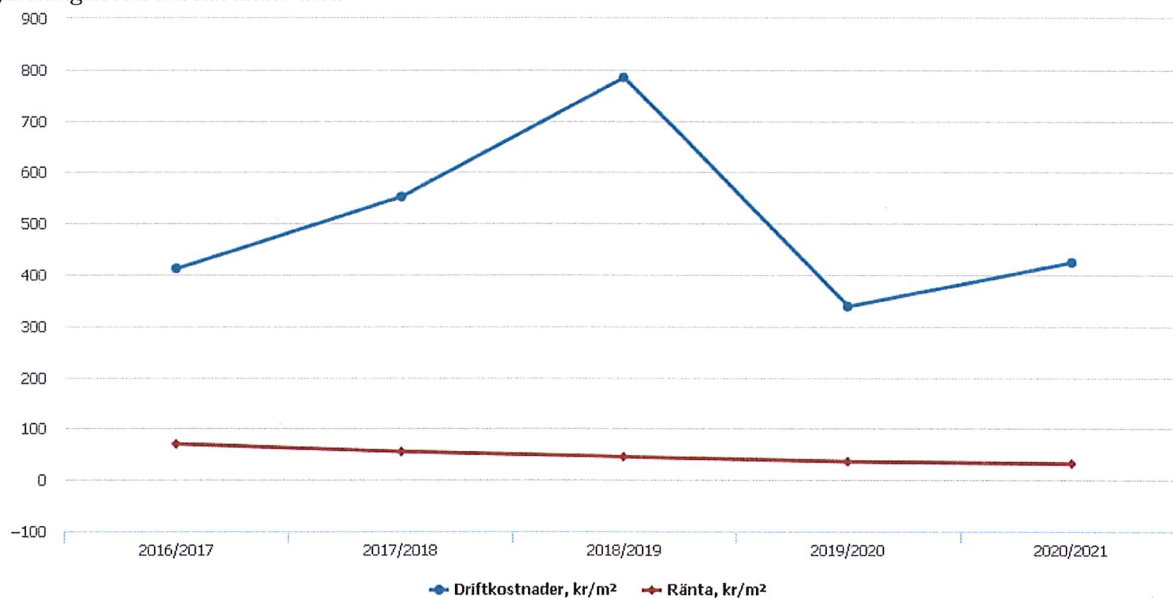
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2021-07-01 inför framtida underhåll.



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	11 164	11 029	10 879	10 667	10 503
Resultat efter finansiella poster	2 678	3 160	-3 318	1 414	1 660
Resultat exklusive avskrivningar	4 077	4 560	-1 981	2 568	3 887
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	105	74	84	38	122
Soliditet %	20	12	4	12	9
Likviditet %	49*	205	72	205	182
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	767	757	745	734	713
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	407	338	784	552	412
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	32	36	45	55	70
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 942	2 199	2 251	2 303	2 529

\*Pga. nya redovisningsprincipen RevU-18 ser likviditeten låg ut eftersom de lån som villkorsändras under 2021/2022 numera redovisas som kortfristiga skulder. Faktisk likviditet borträknat RevU-18 är bättre än föregående år eftersom föreningen löst två lån under året.



**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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	919 459	2 232 479	-1 509 102	3 159 660
Disposition enl. årsstämmobeslut			3 159 660	-3 159 660
Reservering underhållsfond		1 520 000	-1 520 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-746 654	746 654	
Årets resultat				2 677 545
<b>Vid årets slut</b>	<b>919 459</b>	<b>3 005 825</b>	<b>877 212</b>	<b>2 677 545</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 650 558
Årets resultat	2 677 545
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 520 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	746 654
<b>Summa</b>	<b>3 554 757</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfonden	-3 000 000
<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>554 757</b>

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	11 163 766	11 029 058
Övriga rörelseintäkter	Not 3	582 153	346 264
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>11 745 919</b>	<b>11 375 322</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-5 896 555	-4 891 612
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 117 449	-1 096 835
Personalkostnader	Not 6	-237 727	-308 418
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 400 306	-1 400 159
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 652 038</b>	<b>-7 697 024</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 093 881</b>	<b>3 678 298</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar <i>Andelsutdelning Riksbyggen</i>		53 856	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		138	135
Räntekostnader och liknande resultatposter		-470 331	-518 773
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-416 337</b>	<b>-518 638</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 677 545</b>	<b>3 159 660</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 677 545</b>	<b>3 159 660</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	27 314 370	28 424 148
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	3 838 371	3 937 062
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>31 152 741</b>	<b>32 361 210</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar <i>Riksbyggen intresseförening</i>		561 000	561 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>561 000</b>	<b>561 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>31 713 741</b>	<b>32 922 210</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60	13 078
Övriga fordringar		3 486	28 408
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	762 771	365 486
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>766 317</b>	<b>406 972</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 11	5 221 605	5 380 895
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 221 605</b>	<b>5 380 895</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 987 922</b>	<b>5 787 867</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>37 701 663</b>	<b>38 710 077</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		919 459	919 459
Fond för yttre underhåll		3 005 825	2 232 479
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 925 284</b>	<b>3 151 938</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		877 213	-1 509 102
Årets resultat		2 677 545	3 159 660
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 554 757</b>	<b>1 650 558</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 480 041</b>	<b>4 802 496</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	18 092 915	31 088 465
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 092 915</b>	<b>31 088 465</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	10 047 215	766 984
Leverantörsskulder		469 199	396 495
Skatteskulder		11 748	25 241
Övriga skulder	Not 13	301 053	329 790
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 299 492	1 300 606
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>12 128 707</b>	<b>2 819 115</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>37 701 663</b>	<b>38 710 077</b>



# 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 från och med 2021 som kortfristig skuld. Jämförelsesiffror för året 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	40
Garage	Linjär	40
Badrumsförbättring och stambyte	Linjär	24
Vattenneutralisera	Linjär	20
Säkerhetsdörr	Linjär	40
Bokningssystem tvättstugor	Linjär	20
Uppgradering inglasning balkonger	Linjär	40
Balkonger + inglasning	Linjär	40
Bokningssystem tvättstugor - tillkommande	Linjär	20
Energisnål belysning i trapphus	Linjär	20
Miljöförbättring	Linjär	15
Yttre miljö	Linjär	40
Solceller	Linjär	30
Gemensam el	Linjär	15
Torkutrustning	Linjär	10
Torktumlare	Linjär	5
TV-installation	Linjär	15
It-installation	Linjär	15
Uteplats	Linjär	10
Nätverksuttag	Linjär	5
Diskmaskin och Tvättmaskin	Linjär	5
Ny vägg kvarterslokal	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

## Not 2 Nettoomsättning

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Årsavgifter, bostäder	10 337 536	10 195 295
Hyror, bostäder	1 800	1 800
Hyror, lokaler	600	150
Hyror, garage	381 884	368 770
Hyror, p-platser	152 254	146 388
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 109	-14 166
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-9 265	-9 333
Elavgifter	305 066	340 154
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>11 163 766</b>	<b>11 029 058</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Gemensamhetslokal	10 443	47 502
Bastuavgifter	1 790	600
Pant- och överlåtelseavgifter	26 062	31 043
Inkassoavgifter	360	1 800
Andrahandsuthyrningsavgifter	95 605	88 352
Försäkringsersättningar avser ersättning för vattenskadan	447 893	176 967
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>582 153</b>	<b>346 264</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Underhåll	-746 654	-68 521
Reparationer ca 480 tkr avser vattenskada	-757 256	-483 870
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-299 383	-299 383
Försäkringspremier	-161 858	-151 707
Kabel- och digital-TV Telia	-170 722	-171 492
Pcb/Radonsanering	-4 872	-34 348
Återbäring från Riksbyggen	12 200	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 088	-1 153
Serviceavtal nytt avtal gällande el- och säkerhet	-23 506	-3 960
Obligatoriska besiktningar	0	-12 500
Snö- och halkbekämpning tung vinter innebär högre kostnader i år	-62 620	-25 017
Drift och förbrukning Infometric mätjänst och E-gain	-94 331	-93 379
Förbrukningsinventarier avser bla. Konferensmöbler, projektor, nycklar mm	-73 390	-57 107
Vatten högre än vanligt p.g.a vattenskada	-504 874	-410 842
Fastighetsel	-503 014	-559 583
Uppvärmning	-1 463 398	-1 431 147
Sophantering och återvinning	-131 108	-188 506
Förvaltningsarvode drift Lennanders	-910 681	-899 098
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-5 896 555</b>	<b>-4 891 612</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Förvaltningsarvode administration <i>Riksbyggen</i>	-974 275	-938 991
IT-kostnader	-16 944	-8 474
Arvode, yrkesrevisorer	-15 625	-29 156
Övriga förvaltningskostnader <i>avser förvaltartid vid radonutredning</i>	-4 518	-8 814
Kreditupplysningar	-1 543	-5 850
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 213	-28 777
Kontorsmateriel <i>avser lasertoner, kopieringspapper m.m</i>	-9 951	-9 224
Telefon och porto	-2 250	-5 220
Konstaterade förluster avgifter <i>Pga. utredning av radon i lägenhet</i>	-30 565	-13 725
Medlemsavgift Riksbyggen intresseförening	-25 245	-8 415
Köpta tjänster <i>avser tryck av årsredovisning m.m</i>	-9 587	-6 692
Bankkostnader	-2 734	-2 792
Övriga externa kostnader	0	-30 705
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 117 449</b>	<b>-1 096 835</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Styrelsearvoden	-37 320	-36 636
Sammanträdesarvoden	-69 750	-103 310
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare*	-92 861	-115 159
Övriga kostnadsersättningar	-1 440	-1 440
Sociala kostnader	-36 356	-51 830
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-237 727</b>	<b>-308 418</b>

\*Övriga förtroendevalda är AU-möten, valberedare, internrevisorer, brandskyddsansvarig, SBA-gruppen, energi- och miljööansvarig, ansvarig för flaggan, hobby-, rullator-, övernattningsrum, fritidskommittén samt uppdrag utöver ordinarie styrelsearbete som styrelsen utför.

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Avskrivning Byggnader	-108 153	-105 181
Avskrivning Markanläggningar	-4 371	-4 371
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 086 398	-1 086 398
Avskrivning Maskiner och inventarier	-22 875	-13 168
Avskrivning Installationer	-178 510	-191 041
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 400 306</b>	<b>-1 400 159</b>



**Not 8 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	14 994 553	14 994 553
Mark	530 351	530 351
Tillkommande utgifter	52 340 813	52 340 813
Markanläggning	43 708	43 708
	<b>67 909 425</b>	<b>67 909 425</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader <i>ny vägg i kvarterslokalen</i>	89 143	0
	<b>89 143</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>67 998 568</b>	<b>67 909 425</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-11 733 935	-11 628 754
Tillkommande utgifter	-27 738 230	-26 769 977
Markanläggningar	-13 113	-8 742
	<b>-39 485 278</b>	<b>-38 407 473</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-108 153	-105 181
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 086 398	-1 086 398
Årets avskrivning markanläggningar	-4 371	-4 371
	<b>-1 198 922</b>	<b>-1 195 950</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-40 684 200</b>	<b>-39 485 278</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>27 314 368</b>	<b>28 424 149</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	3 241 609	3 260 619
Mark	530 351	530 351
Tillkommande utgifter	23 516 185	24 602 583
Markanläggningar	26 225	30 596
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	92 000 000	92 000 000
Lokaler	3 216 000	3 216 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>95 216 000</b>	<b>95 216 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>68 771 000</i>	<i>68 771 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>26 445 000</i>	<i>26 445 000</i>





**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	65 838	397 454
Installationer	4 917 466	5 722 877
	<b>4 983 304</b>	<b>6 120 331</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg <i>disk- och tvättmaskin</i>	102 695	0
Installationer	0	24 750
	<b>102 695</b>	<b>24 750</b>
<b>Bidrag</b>		
Solceller	0	-830 161
<b>Utrangeringar</b>		
Inventarier och verktyg	0	-331 616
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>-1 161 777</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>5 085 999</b>	<b>4 983 304</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-39 503	-357 951
Installationer	-1 006 739	-815 698
	<b>-1 046 242</b>	<b>-1 173 649</b>
<b>Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar</b>		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	0	331 616
	<b>0</b>	<b>331 616</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-22 875	-13 168
Installationer	-178 510	-191 041
	<b>-201 385</b>	<b>-204 209</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-1 247 627</b>	<b>-1 046 243</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>3 838 372</b>	<b>3 937 062</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	106 154	26 335
Installationer	3 732 217	3 910 727



**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-06-30	2020-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	88 658	76 347
Förutbetalt förvaltningsarvode	244 034	2 292
Förutbetald renhållning	20 237	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	28 457	28 582
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	1 907
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	381 385	256 358
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>762 771</b>	<b>365 486</b>

**Not 11 Kassa och bank**

	2021-06-30	2020-06-30
Handkassa	363	2 000
Swish-konto Handelsbanken	45 004	34 871
Transaktionskonto Handelsbanken	5 176 238	5 344 024
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>5 221 605</b>	<b>5 380 895</b>

**Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2021-06-30	2020-06-30
Inteckningslån	28 140 130	31 855 449
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-352 772	-766 984
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-9 694 443	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>18 092 915</b>	<b>31 088 465</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,41%	2020-09-01	1 810 000,00	0,00	1 810 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,82%	2021-04-30	1 270 755,00	0,00	1 270 755,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,40%	2021-09-30	1 629 065,00	0,00	34 292,00	1 594 773,00
STADSHYPOTEK	0,96%	2021-10-30	1 113 261,00	0,00	11 908,00	1 101 353,00
STADSHYPOTEK	1,38%	2021-12-01	1 810 000,00	0,00	40 000,00	1 770 000,00
STADSHYPOTEK	1,50%	2021-12-01	6 141 605,00	0,00	160 000,00	5 981 605,00
STADSHYPOTEK	1,71%	2022-04-30	905 182,00	0,00	9 864,00	895 318,00
STADSHYPOTEK	1,71%	2022-04-30	1 300 383,00	0,00	77 636,00	1 222 747,00
STADSHYPOTEK	1,64%	2022-12-01	6 367 745,00	0,00	70 360,00	6 297 385,00
STADSHYPOTEK	1,43%	2023-06-30	1 179 372,00	0,00	34 688,00	1 144 684,00
STADSHYPOTEK	1,90%	2024-03-01	1 298 898,00	0,00	29 688,00	1 269 210,00
STADSHYPOTEK	1,90%	2024-03-01	1 330 598,00	0,00	49 128,00	1 281 470,00
STADSHYPOTEK	1,41%	2024-09-30	2 532 000,00	0,00	80 000,00	2 452 000,00
STADSHYPOTEK	1,82%	2027-12-01	3 166 585,00	0,00	37 000,00	3 129 585,00
<b>Summa</b>			<b>31 855 449,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3 715 319,00</b>	<b>28 140 130,00</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 352 772 kr och omförhandla 9 694 443 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 25 010 545 kr till omförhandling mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Beräknad löpande amortering dem närmsta fem åren uppgår till 3 172 820 kr.



**Not 13 Övriga skulder**

	2021-06-30	2020-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	285 061	316 816
Momspost	-5 535	1 059
Skuld sociala avgifter och skatter	21 527	12 035
Avräkning hyror och avgifter	0	-120
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>301 053</b>	<b>329 790</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna sociala avgifter	32 950	25 097
Upplupna räntekostnader	28 979	31 704
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	7 232	5 337
Upplupna elkostnader	30 605	39 929
Upplupna värmekostnader	60 793	62 589
Upplupna revisionsarvoden	17 000	18 000
Upplupna styrelsearvoden	116 070	106 050
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	85 996	8 415
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	72 942
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	919 867	930 542
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 299 492</b>	<b>1 300 606</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2021-06-30	2020-06-30
Fastighetsinteckningar	40 164 000	40 164 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har styrelsen valt att lösa ett lån med omsättning 2021-09-30 på ca 1,5 mkr. Detta påverkar föreningens räntekostnader positivt framöver.



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Lars Hedin

\_\_\_\_\_  
Lars Sundin

\_\_\_\_\_  
Anette Johansson

\_\_\_\_\_  
Ola Johansson

\_\_\_\_\_  
Anders Eklund

\_\_\_\_\_  
Lillemor Forselius(suppleant för Åke Thorin)

\_\_\_\_\_  
Mikael Aghammar

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021

Grant Thornton Sweden AB

\_\_\_\_\_  
Maria Johansson  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Karl-Arne Karlsson  
Förtroendevald revisor



---

# 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.

## **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 motsvarats 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.

### **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.

### **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 planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

