

# Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Nyköpingshus nr 15  
Org nr: 719000-3462

2019-07-01 – 2020-06-30





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

**Bilagor**  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Nyköpingshus nr  
15 får härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2019-07-01 till 2020-06-30

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Nyköpings kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år främst på grund av lägre underhållskostnader samt sänkta driftskostnader.

Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån till förmånligare ränta.

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

Föreningens likviditet har under året förändrats från 72% till 205%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 400 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 4 560 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger 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

Standard	Antal
1 r.o.k	36
2 r.o.k	42
3 r.o.k	79
4 r.o.k	30
<b>Summa</b>	<b>187</b>

## Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	4
Garage	80
P-platser	87
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 tkr
Föregående års taxeringsvärde	95 216 tkr

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 484 tkr och planerat underhåll för 69 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 mars 2020. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 077 tkr. För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 33 528 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>
Stambyte	2000
Förbättringar yttre miljö	2006
Balkonger med inglasning	2007
Säkerhetsdörrar	2010
Garage	2012
Tvättstugor	2012
Torkrum	2016
Takisolering	2016
Takrenovering	2016
Takrenovering	2018
Relining	2018
Radonmätning	2019

**Årets utförda underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Belysning källarförråd och trapphus - byte till LED med rörelsevakt	32

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
OVK	2021	Ventilationskontroll
Byte låscylindrar	2021	
Byte maskiner tvättstuga	2021-2024	
Fasadrenovering inkl mjukfogar	2021-2024	

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

### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Åke Thorin	Ordförande	2021
Mariana Pettersson	Sekreterare	2020
Lars Sundin	Vice ordförande	2021
Anette Johansson	Ledamot	2020
Lars Hedin	Ledamot	2021
Anders Eklund	Ledamot	2020
Mikael Aghammar	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Maria Kärngren	Suppleant	2021
Ola Johansson	Suppleant	2020
Kamilla Kjell	Suppleant Riksbyggen	

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Karl Arne Karlsson	Förtroendevald revisor	2020
Sven Berndt	Förtroendevald revisor	2020
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisorbyrå	2020

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Lisbeth Ekström	2020
Arne Jonsson	2020

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Lena Palbrant	2020
Karin Thelander	2020

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året fått solcellsstöd från Länsstyrelsen på hela 845 747 kr. Vidare har föreningen låtit byta ut belysningen i källarförråd och i trapphus till LED-belysning med rörelsevakt.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 256 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 21 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 23 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 254 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-07-01 då den höjdes med 1,5 %.

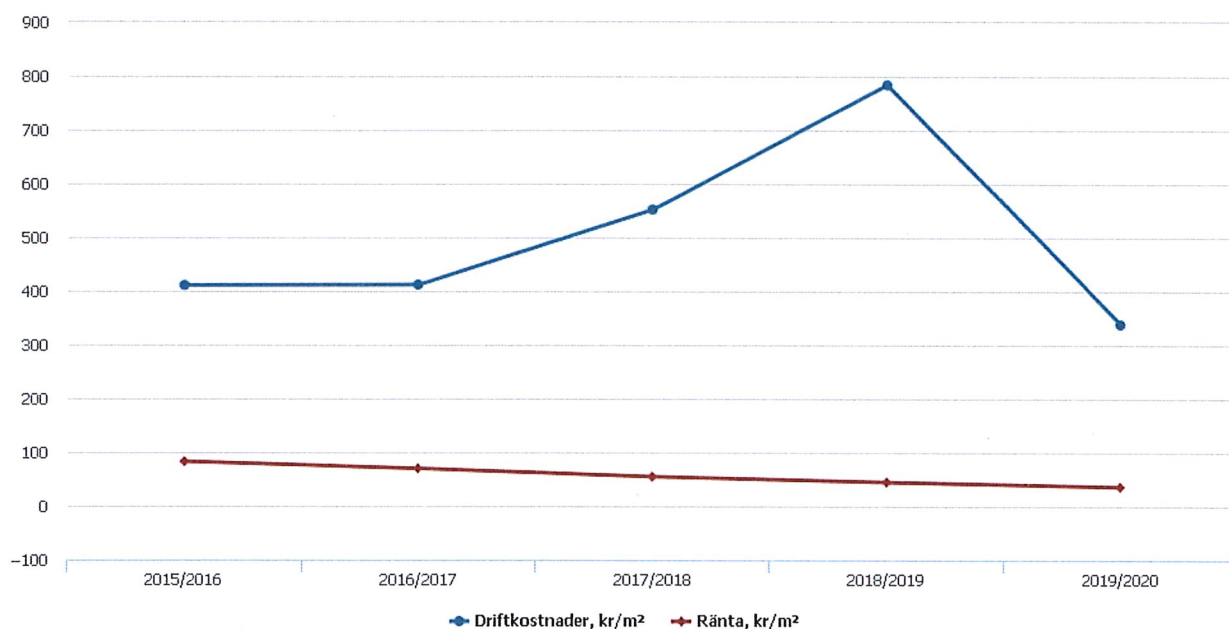
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,5 % från och med 2020-07-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 757 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 23 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	11 029	10 879	10 667	10 503	10 238
Resultat efter finansiella poster	3 160	-3 318	1 414	1 660	-2 750
Resultat exklusive avskrivningar	4 560	-1 981	2 568	3 887	-522
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	74	84	38	122	63
Soliditet %	12	4	12	9	5
Likviditet %	205	72	205	182	141
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	757	745	734	713	699
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	338	784	552	414	411
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	36	45	55	70	83
Lån, kr/m <sup>2</sup>	2 199	2 251	2 303	2 529	2 734



**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	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	919 000	1 224 000	2 818 000	-3 318 000
Disposition enl. årsstämmobeslut			-3 318 000	3 318 000
Reservering underhållsfond		1 077 000	-1 077 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-69 000	69 000	
Årets resultat				3 160 000
Vid årets slut	919 000	2 232 000	-1 508 000	3 160 000

## Resultatdisposition

Balanserat resultat	-500 623
Årets resultat	3 159 660
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 077 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	68 521
<b>Summa</b>	<b>1 650 558</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning** 1 650 558

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	11 029 058	10 879 684
Övriga rörelseintäkter	Not 3	346 264	417 891
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>11 375 322</b>	<b>11 297 576</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-4 891 612	-11 365 673
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 096 835	-1 088 911
Personalkostnader	Not 6	-308 418	-221 165
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 400 159	-1 336 604
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 697 024</b>	<b>-14 012 352</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 678 298</b>	<b>-2 714 776</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	53 856
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		135	278
Räntekostnader och liknande resultatposter		-518 773	-657 514
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-518 638</b>	<b>-603 381</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>3 159 660</b>	<b>-3 318 157</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>3 159 660</b>	<b>-3 318 157</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	28 424 148	29 620 099
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	3 937 062	4 946 681
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>32 361 210</b>	<b>34 566 779</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		561 000	561 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>561 000</b>	<b>561 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>32 922 210</b>	<b>35 127 779</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 10	13 078	966
Övriga fordringar	Not 11	28 408	3 486
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	365 486	355 020
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>406 972</b>	<b>359 472</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	5 380 895	3 783 095
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 380 895</b>	<b>3 783 095</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 787 867</b>	<b>4 142 567</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>38 710 077</b>	<b>39 270 346</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	919 459	919 459	
Fond för yttre underhåll	2 232 479	1 224 000	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>3 151 938</b>	<b>2 143 459</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-1 509 102	2 817 534	
Årets resultat	3 159 660	-3 318 157	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>1 650 558</b>	<b>-500 623</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>4 802 496</b>	<b>1 642 836</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	31 088 465	31 866 849
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>31 088 465</b>	<b>31 866 849</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	766 984	751 784
Leverantörsskulder		396 495	2 016 586
Skatteskulder		25 241	15 517
Övriga skulder	Not 15	329 790	335 438
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 300 606	2 641 336
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 819 115</b>	<b>5 760 661</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>38 710 077</b>	<b>39 270 346</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.

### 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
Vattenneutraliserare	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

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	10 195 295	10 045 398
Hyror, bostäder	1 800	1 800
Hyror, lokaler	150	0
Hyror, garage	368 770	351 250
Hyror, p-platser	146 388	133 111
Hyror, övriga	0	6 630
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-14 166	-7 853
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-9 333	-6 940
Elavgifter	340 154	356 287
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>11 029 058</b>	<b>10 879 683</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Gemensamhetslokal *	48 102	127 976
Pant och överlåtelseavgifter	31 043	38 789
Fakturerade kostnader	1 800	2 160
Övriga rörelseintäkter	88 352	79 167
Försäkringsersättningar	176 967	169 800
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>346 264</b>	<b>417 891</b>

\*Fg år bokades intäkter från 2015-2018, därav är inte siffrorna jämförbara med årets

## Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-68 521	-6 058 965
Reparationer	-483 870	-529 997
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-299 383	-289 695
Försäkringspremier	-151 707	-136 977
Kabel- och digital-TV	-171 492	-190 809
Pcb/Radonsanering	-34 348	-356 883
Återbäring från Riksbyggen	0	15 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 153	-817
Serviceavtal	-3 960	-21 450
Obligatoriska besiktningar avser lekplatsbesiktning	-12 500	0
Snö- och halkbekämpning	-25 017	-118 631
Drift och förbrukning, övrigt	-93 379	-47 768
Förbrukningsinventarier	-57 107	-48 940
Frakter och transporter	0	-5 739
Vatten	-410 842	-432 723
Fastighetsel	-559 583	-805 452
Uppvärmning	-1 431 147	-1 349 332
Sophantering och återvinning	-188 506	-116 962
Förvaltningsarvode drift	-899 098	-869 734
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-4 891 612</b>	<b>-11 365 673</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2019-07-01</b>	<b>2018-07-01</b>
	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Förvaltningsarvode administration	-938 991	-941 346
IT-kostnader	-8 474	-6 648
Arvode, yrkesrevisorer	-29 156	-32 000
Övriga förvaltningskostnader <i>avser kostnader årsstämma, ordförande mm</i>	-8 814	-21 299
Kreditupplysningar	-5 850	-1 350
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-28 777	-38 233
Representation	0	-1 000
Kontorsmateriel <i>avser toner mm</i>	-9 224	-8 480
Telefon och porto	-5 220	-3 139
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-13 725	0
Medlems- och föreningsavgifter	-8 415	-25 245
Köpta tjänster	-6 692	-6 806
Bankkostnader	-2 792	-3 365
Övriga externa kostnader <i>avser ljudmätning och trygghetsenkät</i>	-30 705	0
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 096 835</b>	<b>-1 088 911</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2019-07-01</b>	<b>2018-07-01</b>
	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Lön till kollektivanställda	-11 835	-10 685
Styrelsearvoden	-36 636	-32 401
Sammanträdesarvoden *	-103 310	-54 480
Övriga ersättningar	-2 363	-3 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-94 523	-88 730
Övriga kostnadsersättningar	-1 440	-13 141
Pensionskostnader	-44	0
Övriga personalkostnader	-6 438	0
Sociala kostnader *	-51 830	-18 727
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-308 418</b>	<b>-221 165</b>

\*Upplupen kostnad för sammanträdesarvoden och sociala avgifter bokades ej fg år

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar**

	<b>2019-07-01</b>	<b>2018-07-01</b>
	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Avskrivning Byggnader	-105 181	-105 181
Avskrivning Markanläggningar	-4 371	-4 371
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 086 398	-1 178 898
Avskrivning Maskiner och inventarier	-13 168	-13 168
Avskrivning Installationer	-191 041	-34 986
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 400 159</b>	<b>-1 336 604</b>

**Not 8 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	14 994 553	14 994 553
Mark	530 351	530 351
Tillkommande utgifter	52 340 813	55 233 958
Markanläggningar	43 708	43 708
	<b>67 983 862</b>	<b>70 802 570</b>
<b>Årets omklassificering av anskaffningsvärde</b>		
Tillkommande utgifter	0	-2 775 000
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>67 983 862</b>	<b>68 027 570</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-11 628 754	-11 523 572
Tillkommande utgifter	-26 769 977	-25 961 079
Markanläggningar	-8742	-4 371
	<b>-38 407 473</b>	<b>-37 489 022</b>
<b>Årets omklassificering av ackumulerade avskrivningar</b>		
Tillkommande utgifter		227 500
		<b>227 500</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-105 181	-105 181
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 086 398	-1 086 398
Årets avskrivning markanläggningar	-4 371	-4 371
	<b>-1 195 950</b>	<b>-1 195 950</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-39 485 277</b>	<b>-38 407 472</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>28 424 149</b>	<b>29 620 098</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	3 260 619	3 365 800
Mark	530 351	530 351
Tillkommande utgifter	24 602 583	25 688 981
Markanläggningar	30 596	34 966
<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

	2020-06-30	2019-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	397 454	397 454
Installationer	5 722 877	5 478 777
	<b>6 120 331</b>	<b>945 331</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer <i>nätverksuttag</i>	24 750	2 400 000
	<b>-805 411</b>	<b>2 400 000</b>
<b>Årets omklassificeringar av anskaffningsvärde</b>		
Installationer	0	2 775 000
	<b>0</b>	<b>2 775 000</b>
<b>Bidrag</b>		
Solceller del 2 ( <i>statligt stöd</i> )	-830 161	0
	<b>-830 161</b>	<b>0</b>
<b>Utrangeringar</b>		
Inventarier och verktyg	-331 616	0
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>-331 616</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>4 983 304</b>	<b>6 120 331</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-357 951	-344 784
Installationer	-815 698	-410 712
	<b>-1 173 650</b>	<b>-755 496</b>
<b>Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar</b>		
Utrangering inventarier och verktyg - gjord avskrivning	331 616	0
	<b>331 616</b>	<b>0</b>
<b>Årets omklassificering av ackumulerade avskrivningar</b>		
Installationer	0	-227 500
	<b>0</b>	<b>-227 500</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-13 168	-13 168
Installationer	-191 041	-127 486
	<b>-204 209</b>	<b>-140 654</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-1 046 243</b>	<b>-1 173 650</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>3 937 062</b>	<b>4 946 682</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	26 335	39 503
Installationer	3 910 727	4 907 179

**Not 10 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	13 078	66
Kundfordringar	0	900
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>13 078</b>	<b>966</b>

**Not 11 Övriga fordringar**

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	28 408	3 486
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>28 408</b>	<b>3 486</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	76 347	75 360
Förutbetalt förvaltningsarvode	2 292	230 485
Förutbetald kabel-tv-avgift	28 582	33 033
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 907	1 907
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	256 358	14 234
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>365 486</b>	<b>355 020</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	2 000	1 021
Bankmedel	5 378 895	3 782 074
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>5 380 895</b>	<b>3 783 095</b>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	31 855 449	32 618 633
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-766 984	-751 784
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>31 088 465</b>	<b>31 866 849</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,65%	2019-12-01	1 385 335,00	-1 377 335,00	8 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,65%	2019-12-01	1 818 250,00	-1 807 750,00	10 500,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,65%	2020-09-01	1 850 000,00	0,00	40 000,00	1 810 000,00
STADSHYPOTEK	1,65%	2020-09-01	1 850 000,00	0,00	40 000,00	1 810 000,00
STADSHYPOTEK	1,32%	2020-12-01	1 125 169,00	0,00	11 908,00	1 113 261,00
STADSHYPOTEK	1,37%	2021-04-30	1 363 175,00	0,00	92 420,00	1 270 755,00
STADSHYPOTEK	1,40%	2021-09-30	1 663 357,00	0,00	34 292,00	1 629 065,00
STADSHYPOTEK	1,50%	2021-12-01	6 301 605,00	0,00	160 000,00	6 141 605,00
STADSHYPOTEK	1,71%	2022-04-30	915 046,00	0,00	9 864,00	905 182,00
STADSHYPOTEK	1,71%	2022-04-30	1 378 019,00	0,00	77 636,00	1 300 383,00
STADSHYPOTEK	1,64%	2022-12-01	6 438 105,00	0,00	70 360,00	6 367 745,00
STADSHYPOTEK	1,43%	2023-06-30	1 214 060,00	0,00	34 688,00	1 179 372,00
STADSHYPOTEK	1,90%	2024-03-01	1 328 586,00	0,00	29 688,00	1 298 898,00
STADSHYPOTEK	1,90%	2024-03-01	1 379 726,00	0,00	49 128,00	1 330 598,00
STADSHYPOTEK	1,41%	2024-09-30	2 608 200,00	0,00	76 200,00	2 532 000,00
STADSHYPOTEK	1,82%	2027-12-01	0,00	3 185 085,00	18 500,00	3 166 585,00
<b>Summa</b>			<b>32 618 633,00</b>	<b>0,00</b>	<b>763 184,00</b>	<b>31 855 449,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 763 184 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 3 815 920 kr.

*Enligt lånespecifikationen ovan finns 4 lån med villkorsändringsdag under år 2020-2021 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020-2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.*

*Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.*

## Not 15 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	316 816	318 735
Skuld för moms	1 059	0
Skuld sociala avgifter och skatter	12 035	16 703
Avräkning hyror och avgifter	-120	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>329 790</b>	<b>335 438</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna löner	0	-2 026
Upplupna sociala avgifter	25 097	0
Upplupna räntekostnader	31 704	31 408
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 337	0
Upplupna elkostnader	39 929	27 195
Upplupna värmekostnader	62 589	59 190
Upplupna revisionsarvoden	18 000	25 000
Upplupna styrelsearvoden	106 050	35 154
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 415	1 620 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	72 942	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	930 542	845 415
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 300 606</b>	<b>2 641 336</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	40 164 000	40 164 000

**Not Eventualförpliktelser**

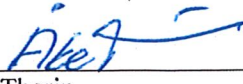
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

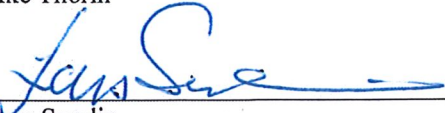
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

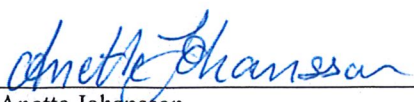
Styrelsens underskrifter

Nyköping 20201102  
Ort och datum

  
Åke Thorin

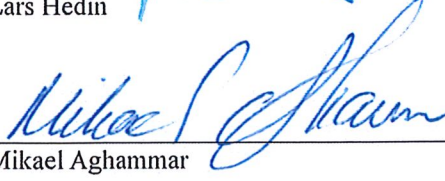
  
Mariana Pettersson

  
Lars Sundin

  
Anette Johansson


  
Lars Hedin


  
Anders Eklund

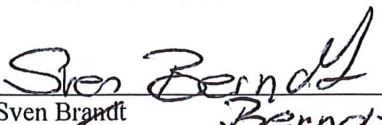
  
Mikael Aghammar

Vår revisionsberättelse har lämnats 4/11 2020, 3/11 2020

Grant Thornton Sweden AB

  
Maria Johansson  
Auktoriserad revisor

  
Karl-Arne Karlsson  
Förtroendevald revisor

  
Sven Brandt  
Förtroendevald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Nyköpingshus 15  
Org. nr. 719000-3462

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2019-07-01 -- 2020-06-30.

Enligt min 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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag 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 2019-07-01 -- 2020-06-30 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 bostadsrättslagen.

Norrköping den

4/11 2020

Grant Thornton Sweden AB

Marica Johansson

Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till årsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Nyköpingshus 15,  
organisationsnummer 719000-3462

## Rapport om årsredovisningen

I egenskap av föreningsrevisorer har vi granskat verksamheten i Riksbyggen Bostadsrättsförening Nyköpingshus 15 för räkenskapsåret 2019-07-01 till 2020-06-30. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

## Uttalanden

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

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

Nyköping 2020-11-03



Karl-Arne Karlsson  
Föreningsrevisor



Sven Berndt  
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.

## **Förlagsinsats**

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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.

### **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.

# RBF Nyköpingshus 15

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Nyköpingshus 15 i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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](http://www.riksbyggen.se)

