

# Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Nyköpingshus nr 10  
Org nr: 719000-3579





---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Nyköpingshus 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 till 2020-06-30

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-12-10.

Föreningen har sitt säte i Nyköpings kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p g a lägre driftkostnader, främst reparations- och underhållskostnader. Årets resultat är bättre än budgeterat p g a av att man inte utfört allt planerat underhåll under året. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning efter fondförändring.

I resultatet ingår avskrivningar med 372 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 994 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Gäddan 1 och Gäddan 2 i Nyköpings Kommun. På fastigheten finns 77 lägenheter samt 1 uthyrningslokal uppförda. Byggnaderna är uppförda 1959-1960.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via försäkringsmäklare Proinova.

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	3
2 rum och kök	18
3 rum och kök	35
4 rum och kök	21

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	10
Antal garage	10

Total tomtarea	17 349 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	5 568 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	195 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	45 628 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	45 628 000 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 149 tkr och planerat underhåll för 150 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

För de närmaste 10 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 5 707 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 571 tkr (102 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 637 tkr (114 kr/m<sup>2</sup>).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>
Stambyte	2000
Fönsterbyte	2006
Fasadputsning	2008
Balkongrenovering	2008
Takrenovering	2008
Sophus	2012
Vattenfilter	2015
Tak och dörrar	2015
Målning av vindskivor och garage	2016
Stamspolning	2018
Källarbelysning	2019
Byte till säkerhetsdörrar	2019

**Årets utförda underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Huskropp utvändigt - målningsarbete	150 031

**Planerat underhåll**

	<b>År</b>
Fortsatta fasadarbeten	2020/2021

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>
Margaretha Roslund	Ordförande	2020
Roland Lindblad	Sekreterare	2021
Johan Bergkvist	Vice ordförande	2020
Daniel Sjöö	Ledamot	2021
Mikael Aghammar	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Christel Flinkenberg	Suppleant	2020
Matthias Grave	Suppleant	2020
Helen Gabrielsson	Suppleant Riksbyggen	

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2020
Åsa Hedberg	Förtroendevald revisor	2020
Inger Nordkvist	Förtroendevald revisor	2020

<b>Revisorssuppleanter</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Joakim Ohlsson		2020
Sofia Isaksson		2020

<b>Valberedning</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Ove Jansson		2020
Nicklas Vince		2020

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 98 personer.  
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 98 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-10-01 då den höjdes med 2 %.

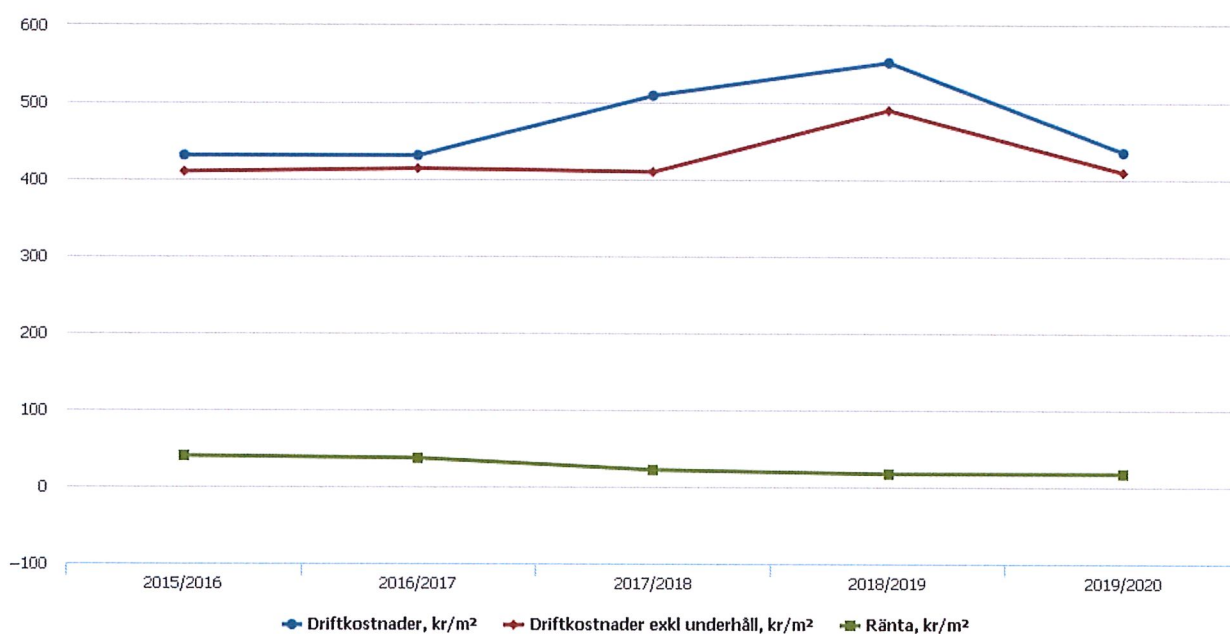
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 657 kr/m<sup>2</sup>/år.



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	3 693	3 620	3 556	3 515	3 416
Resultat efter finansiella poster	622	-157	63	616	329
Balansomslutning	11 064	11 155	10 687	10 810	10 408
Soliditet %	29	23	25	25	20
Likviditet %	328	181	275	255	164
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	435	552	509	431	431
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	409	490	410	414	410
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	17	17	22	37	40
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 224	1 245	1 264	1 338	1 323



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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	352 358	1 394 130	966 915	-157 036
Disposition enl. årsstämmobeslut			-157 036	157 036
Reservering underhållsfond		637 000	-637 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-150 031	150 031	
Årets resultat				622 266
<b>Vid årets slut</b>	<b>352 358</b>	<b>1 881 099</b>	<b>322 910</b>	<b>622 266</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	809 878
Årets resultat	622 266
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-637 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	150 031
<b>Summa</b>	<b>945 176</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **945 176**

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	3 693 045	3 619 738
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 824	15 186
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 708 869</b>	<b>3 634 924</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 507 448	-3 181 163
Övriga externa kostnader	Not 5	-47 393	-62 770
Personalkostnader	Not 6	-66 660	-85 856
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-371 672	-371 672
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 993 173</b>	<b>-3 701 461</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>715 696</b>	<b>-66 537</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	8 736
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 889	226
Räntekostnader och liknande resultatposter		-98 319	-99 461
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-93 430</b>	<b>-90 499</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>622 266</b>	<b>-157 036</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>622 266</b>	<b>-157 036</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	7 758 318	8 113 673
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	153 802	170 119
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 912 120</b>	<b>8 283 792</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		91 000	91 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>91 000</b>	<b>91 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>8 003 120</b>	<b>8 374 792</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		104	104
Övriga fordringar	Not 10	48 158	2 825
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	190 406	190 561
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>238 668</b>	<b>193 490</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 12	2 822 185	2 587 091
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 822 185</b>	<b>2 587 091</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 060 853</b>	<b>2 780 581</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>11 063 973</b>	<b>11 155 373</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	352 358	352 358	
Fond för yttre underhåll	1 881 099	1 394 130	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 233 457</b>	<b>1 746 488</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	322 910	966 915	
Årets resultat	622 266	-157 036	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>945 176</b>	<b>809 878</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 178 633</b>	<b>2 556 367</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	6 952 209	7 063 777
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 952 209</b>	<b>7 063 777</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	102 687	111 568
Leverantörsskulder		190 868	482 348
Skatteskulder		0	68 497
Övriga skulder		175 714	190 677
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	463 862	682 139
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>933 131</b>	<b>1 535 230</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>11 063 973</b>	<b>11 155 373</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
Standardförbättringar	Linjär	35
Stambyte flerfamiljshus	Linjär	27
Stambyte radhus	Linjär	28
Värmeväxlare	Linjär	20
Anslutningsavgifter - Fiber	Linjär	10
Inventarier - Tvättmaskin	Linjär	10
Källarbelysning	Linjär	10
Säkerhetsdörrar	Linjär	40

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2019-07-01</b>	<b>2018-07-01</b>
	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Årsavgifter, bostäder	3 655 551	3 583 869
Hyror, lokaler	1 362	1 338
Hyror, garage	25 992	25 500
Hyror, p-platser	10 140	9 931
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-900
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 693 045</b>	<b>3 619 738</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2019-07-01</b>	<b>2018-07-01</b>
	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	14 744	12 546
Övriga rörelseintäkter	1 080	2 640
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>15 824</b>	<b>15 186</b>

## Not 4 Driftkostnader

	<b>2019-07-01</b>	<b>2018-07-01</b>
	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Underhåll	-150 031	-359 888
Reparationer	-148 855	-412 440
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-274 735	-274 735
Korrigering fastighetsavgift	48 044	-98 244
Försäkringspremier	-76 255	-69 640
Kabel- och digital-TV	-103 248	-113 480
Återbäring från Riksbyggen	0	8 600
Obligatoriska besiktningar	0	-74 799
Snö- och halkbekämpning	-29 585	-75 761
Förbrukningsinventarier	-24 452	-285
Vatten	-240 334	-227 204
Fastighetsel	-50 489	-48 913
Uppvärmning	-853 505	-849 021
Sophantering och återvinning	-86 328	-83 597
Förvaltningsarvode drift	-517 674	-501 756
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-2 507 448</b>	<b>-3 181 163</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	-2 988	-13 425
Arvode, yrkesrevisorer	-14 188	-13 000
Övriga förvaltningskostnader	-1 428	-1 222
Kreditupplysningar	-1 091	-1 266
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 233	-12 566
Kontorsmateriel	0	-3 233
Medlems- och föreningsavgifter	-6 930	-6 930
Köpta tjänster	-3 986	-8 804
Bankkostnader	-1 550	-2 325
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-47 393</b>	<b>-62 770</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2019-07-01</b>	<b>2018-07-01</b>
	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Styrelsearvoden	-27 636	-26 676
Sammanträdesarvoden	-27 006	-28 905
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 400	-12 100
Övriga personalkostnader	0	-400
Sociala kostnader	-7 618	-17 775
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-66 660</b>	<b>-85 856</b>

**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 Anslutningsavgifter	-34 352	-34 352
Avskrivningar tillkommande utgifter	-321 004	-321 004
Avskrivning Maskiner och inventarier	-4 390	-4 390
Avskrivning Installationer	-11 926	-11 926
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-371 672</b>	<b>-371 672</b>



**Not 8 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	3 495 658	3 495 658
Mark	176 900	176 900
Tillkommande utgifter	10 908 433	11 365 139
Anslutningsavgifter	343 517	343 517
	<b>14 924 508</b>	<b>15 381 214</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Tillkommande utgifter	0	202 800
	<b>0</b>	<b>202 800</b>
<b>Avyttringar och utrangeringar</b>		
Utrangering	0	-659 506
	<b>0</b>	<b>-659 506</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>14 924 508</b>	<b>14 924 508</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-3 495 658	-3 495 658
Anslutningsavgifter	-68 704	-34 352
Tillkommande utgifter	-3 246 473	-3 584 975
Årets utrangering	0	659 506
	<b>-6 810 835</b>	<b>-6 455 479</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-34 352	-34 352
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-321 004	-321 004
	<b>-355 356</b>	<b>-355 356</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-7 166 191</b>	<b>-6 810 835</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>7 758 318</b>	<b>8 113 673</b>
<b>Varav</b>		
Mark	176 900	176 900
Anslutningsavgifter	240 462	274 813
Tillkommande utgifter	7 340 956	7 661 960
<b>Taxeringsvärden</b>		
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>45 628 000</b>	<b>45 628 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>30 835 000</i>	<i>30 835 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>14 793 000</i>	<i>14 793 000</i>

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

	2020-06-30	2019-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	43 905	43 905
Installationer	400 400	350 400
	<b>444 305</b>	<b>394 305</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	0	50 000
	<b>0</b>	<b>50 000</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>444 305</b>	<b>444 305</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-8 780	-4 390
Installationer	-265 406	-253 480
	<b>-274 186</b>	<b>-257 870</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-4 390	-4 390
Installationer	-11 926	-11 926
	<b>-16 316</b>	<b>-16 316</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-13 171	-8 780
Installationer	-277 331	-265 406
	<b>-290 502</b>	<b>-274 186</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>153 803</b>	<b>170 118</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	30 734	35 124
Installationer	123 069	134 994

**Not 10 Övriga fordringar**

	2020-06-30	2019-06-30
Skattefordringar	23 381	0
Skattekonto	24 777	2 825
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>48 158</b>	<b>2 825</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	1 795	0
Förutbetalda försäkringspremier	38 432	37 823
Förutbetalt förvaltningsarvode	127 038	124 392
Förutbetald kabel-tv-avgift	23 141	28 346
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>190 406</b>	<b>190 561</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2020-06-30	2019-06-30
Sparkonto SBAB	1 203 039	1 200 000
Transaktionskonto	1 619 146	1 387 091
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 822 185</b>	<b>2 587 091</b>

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	7 054 896	7 175 345
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-102 687	-111 568
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>6 952 209</b>	<b>7 063 777</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,32%	2020-10-30	2 244 696,00	24 008,00	2 220 688,00
STADSHYPOTEK	1,37%	2021-06-01	1 419 932,00	33 024,00	1 386 908,00
STADSHYPOTEK	1,49%	2021-10-30	1 796 634,00	19 012,00	1 777 622,00
STADSHYPOTEK	1,11%	2023-06-30	1 714 083,00	44 405,00	1 669 678,00
<b>Summa</b>			<b>7 175 345,00</b>	<b>120 449,00</b>	<b>7 054 896,00</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 102 687 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 410 748 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 6 541 461 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

*Enligt lånespecifikationen ovan finns 2 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 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna sociala avgifter	13 300	18 000
Upplupna räntekostnader	6 181	10 038
Upplupna elkostnader	3 253	3 243
Upplupna värmekostnader	36 703	35 322
Upplupna revisionsarvoden	14 500	14 500
Upplupna styrelsearvoden	53 057	59 981
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 480	253 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	328 388	287 555
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>463 862</b>	<b>682 139</b>

**Not Ställda säkerheter****2020-06-30****2019-06-30**

Fastighetsinteckning

13 360 400

13 360 400

**Not Eventualförpliktelser**

Inga

**Styrelsens underskrifter**

Nyköping 20-09-17

Ort och datum

Margaretha Roslund

Margaretha Roslund

Roland Lindblad

Roland Lindblad

Johan Bergkvist

Johan Bergkvist

Daniel Sjö

Daniel Sjö

Mikael Aghammar

Mikael Aghammar, Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats 29 september 2020

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson

Maria Johansson  
Auktoriserad revisor

Inger Nordkvist

Inger Nordkvist  
Förtroendevald revisor

Åsa Hedberg

Åsa Hedberg  
Förtroendevald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Nyköpingshus nr 10  
Org. nr. 719000-3579

## 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 revisionssed 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers 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.

### Revisorers 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 räkenskaper. 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 29 september 2020

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson

Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till årsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Nyköpingshus nr 10,  
organisationsnummer 719000-3579

## Rapport om årsredovisningen

I egenskap av föreningsrevisor har vi granskat verksamheten i Riksbyggen Bostadsrättsförening Nyköpingshus nr 10 för räkenskapsåret 2019-07-10 till 2020-06-30. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

## Uttalanden

Vi bedömer att bostadsrättsföreningens verksamhet sköts 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 vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Nyköping 2020-09-16



Åsa Hedberg  
Föreningsrevisor



Inger Nordkvist  
Föreningsrevisor



---

# Att bo i BRF

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 av 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 tecknats 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 styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag 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 fastighets- 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.

---

# Riksbyggen Bostadsrättsförening Nyköpingshus nr 10

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Nyköpingshus nr 10 i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

