

---

# Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Nyköpingshus nr 12  
Org nr: 719000-3611

2018-07-01 – 2019-06-30



## **Medlemsvinst**

Riksbyggen Bostadsrättsförening Nyköpingshus nr 12 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren.

Det här året uppgick beloppet till 3 600 kronor i återbäring samt 4 176 kronor i utdelning.

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	4
Resultaträkning .....	9
Balansräkning .....	10
Noter .....	12

**Bilagor**  
Ordlista







# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Nyköpingshus 12 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01 till 2019-06-30

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960-06-28. Stadgar registrerades 2018-03-19.

Föreningen har sitt säte i Nyköpings kommun.

Årets resultat är något sämre än föregående år.

Årets resultat är dock mycket bättre än budgeterat. Detta p g a att man inte genomfört det budgeterade underhållet.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning efter fondförändring.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 252% till 314%.

I resultatet ingår avskrivningar med 295 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 610 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

## Styrelsen Rbf Nyköpingshus 12 har under året bl a arbetat med följande:

### Ekonomi:

- Samlat konton och lån på Handelsbanken. Omsättning av lån samt inlösen av lån.
- Uppföljningar och kontroll av elfakturor till Löjan för utebelysningen.
- Nya hyreskontrakt för garage och el-platser.
- Budgetarbete.
- Nytt 5 årigt el-avtal med Göteborgs energi.

### GDPR:

- Fortsatt implementering samt arbete med att bringa ordning i gamla dokument.

### Gårdsvandring, underhållsplanering/underhållsarbete:

- Arbeten med inre och yttre miljön.
- Införskaffat bokningstavla till tvättstugorna, informerat och lämnat ut bokningscylinder till medlemmarna.
- Nya informationstavlor i trapphusen.
- Fortsatt arbete med uppdatering och genomgång av befintliga förråd.
- Byte till LED lampor och bättre rörelsesensorer i trapphusen. Pågående arbete att byta ut övriga lampor i föreningens lokaler.
- Installation av skållningsventil.
- 2 st Hundavfallsbehållare har införskaffats och satts upp.
- Slamsugning av brunnar.

### Övrigt:

- Upprättat två rutiner – Rutin vid medlems bortgång, Rutin vid inflyttning av nya medlemmar.
- Trivseldag maj-19, höstfest sept-19.
- Närvarade vid Bomässa i maj.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Löjan 1 i Nyköpings kommun. På fastigheten finns 39 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1961. Fastigheternas adress är Granvägen 83-87 samt Regeringsvägen 41-43 i Nyköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via försäkringsmäklare Proinova

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

### Lägenhetsfördelning

Antal rum	Antal lgh
1 rok	3
2 rok	21
3 rok	15
<b>Totalt</b>	<b>39</b>

Total bostadsarea 2 357 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 354 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 16 044 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 14 308 000 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 58 och planerat underhåll för 58. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** För de närmaste 10 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 4,5 milj kr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 449 tkr (190 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 391 tkr (166 kr/m<sup>2</sup>).

### Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

#### Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer - belysning	34 052 kr
Installationer – blandningsventil	20 344 kr
Markytor – byte av sand i sandlåda	3 902 kr

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>
Christina Öberg	Ordförande	2020
Britt-Marie Andersson	Sekreterare	2019
Björn Mattsson	Vice ordförande	2019
Thiraphat Nyström	Ledamot	2020
Monica Widegren	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Alf Hellvard	Suppleant	2019
Monika Dalhäll	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2019
Anders Johansson	Förtroendevald revisor	2019
Lars Axelsson	Förtroendevald revisor	2019

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Sven-Åke Andersson	2019

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Ove Andersson	2019
Inga-Britt Tagevall Axelsson	2019

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 50 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 51 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-07-01 då den höjdes med 1 %.

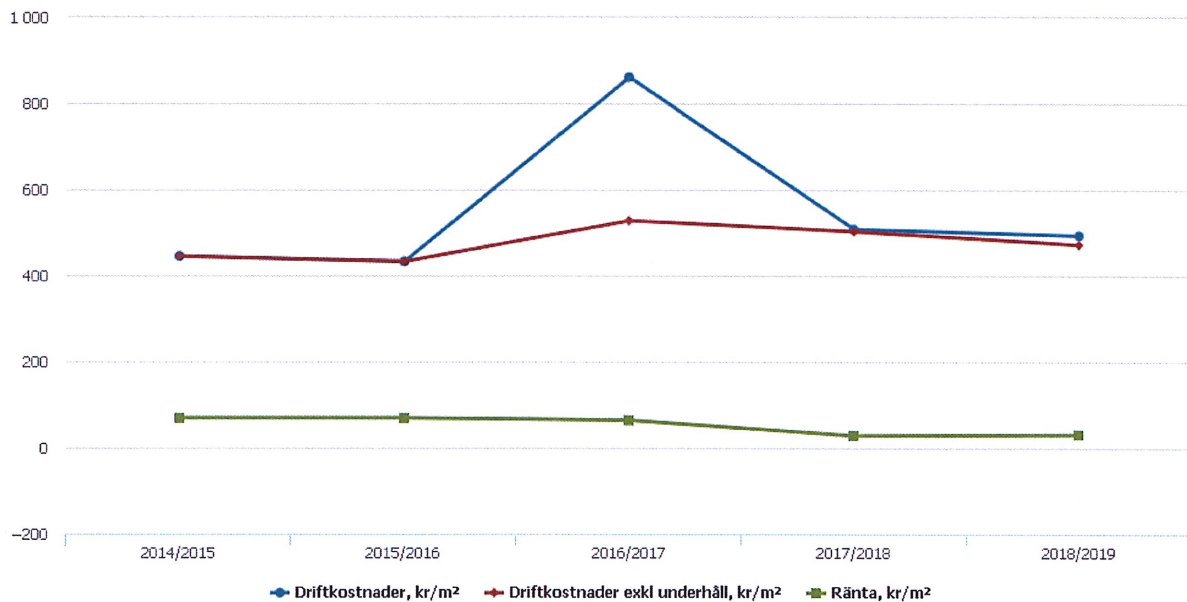
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2019-08-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 799 kr/m<sup>2</sup>/år.

16

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	2 151	2 166	2 056	2 022	1 909
Årets resultat	315	348	-552	256	246
Resultat exklusive avskrivningar	610	626	-169	628	520
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	166	157	143	117	118
Balansomslutning	6 948	6 677	6 421	7 533	7 813
Soliditet %	21	17	13	18	14
Likviditet %	314	252	122	298	268
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	799	799	791	791	786
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	493	508	861	433	445
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	472	503	528	433	445
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	31	29	64	69	69
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 868	1 892	2 187	2 117	2 303



**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 inklusive egen kapitalandel i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	150 129	1 001 188	-344 604	348 396
Disposition enl. årsstämmobeslut			348 396	-348 396
Reservering underhållsfond		391 000	-391 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-58 298	58 298	
Årets resultat				314 988
<b>Vid årets slut</b>	<b>150 129</b>	<b>1 333 890</b>	<b>-328 910</b>	<b>314 988</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	3 792
Årets resultat	314 988
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-391 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	58 298
<b>Summa</b>	<b>-13 922</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning** **- 13 922**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 151 229	2 166 008
Övriga rörelseintäkter		6 477	15 919
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 157 706</b>	<b>2 181 927</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 3	-1 336 785	-1 377 492
Övriga externa kostnader	Not 4	-55 428	-40 443
Personalkostnader	Not 5	-75 889	-63 191
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-295 369	-277 747
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 763 471</b>	<b>-1 758 873</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>394 235</b>	<b>423 054</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		4 176	4 176
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	44
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-83 423	-78 878
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-79 247</b>	<b>-74 658</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>314 988</b>	<b>348 396</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>314 988</b>	<b>348 396</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	5 104 340	5 371 641
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	283 944	135 796
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 388 284</b>	<b>5 507 437</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		43 500	43 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>43 500</b>	<b>43 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 431 784</b>	<b>5 550 937</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 10	215 259	102 901
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	113 609	101 368
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>328 868</b>	<b>204 270</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 187 387	921 967
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 187 387</b>	<b>921 967</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 516 255</b>	<b>1 126 236</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>6 948 039</b>	<b>6 677 173</b>

10

# Balansräkning

Belopp i kr	2019-06-30	2018-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	150 129	150 129	
Reservfond	2 231	2 231	
Fond för yttre underhåll	1 333 890	1 001 188	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 486 250</b>	<b>1 153 548</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-328 910	-344 604	
Årets resultat	314 988	348 396	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-13 922</b>	<b>3 792</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 472 328</b>	<b>1 157 340</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	4 993 016	5 073 326
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 993 016</b>	<b>5 073 326</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	71 756	54 648
Leverantörsskulder		77 705	51 518
Övriga skulder		76 406	89 149
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	256 828	251 192
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>482 695</b>	<b>446 507</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>6 948 039</b>	<b>6 677 173</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	2011
Dörr- och fönsterbyte	Linjär	2035
Dränering	Linjär	2042
Stambyte och badrumsrenovering	Linjär	2041
Gårdsarbete	Linjär	2043
Bredbandsanslutning	Linjär	2017
Ombyggnader	Linjär	2024
Individuell mätning	Linjär	2031
Tvättstugeutrustning	Linjär	2028

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	1 882 201	1 882 204
Hyror, lokaler	2 832	2 832
Hyror, garage	55 320	57 566
Hyror, p-platser	12 000	12 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-1 550
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 300	-4 013
Vattenavgifter	117 333	115 369
Elavgifter	83 843	101 600
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 151 229</b>	<b>2 166 008</b>

## Not 3 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-58 298	-13 125
Reparationer	-57 604	-63 520
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-53 263	-47 012
Försäkringspremier	-36 446	-32 789
Kabel- och digital-TV	-58 293	-42 581
Återbäring från Riksbyggen	6 300	2 625
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 450	0
Serviceavtal	-20 580	-44 229
Obligatoriska besiktningar	-12 250	0
Snö- och halkbekämpning	-42 913	-60 475
Förbrukningsinventarier	-49 135	-15 569
Vatten	-163 725	-260 368
Fastighetsel	-159 619	-174 731
Uppvärmning	-310 471	-322 651
Sophantering och återvinning	-19 643	-20 505
Förvaltningsarvode drift	-297 396	-282 561
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-1 336 785</b>	<b>-1 377 492</b>

5

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	<b>2018-07-01</b>	<b>2017-07-01</b>
	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Förvaltningsarvode administration	-10 053	0
Lokalkostnader	-450	-344
IT-kostnader	-4 125	-1 125
Arvode, yrkesrevisorer	-11 938	-9 750
Övriga förvaltningskostnader	-13 141	-6 430
Kreditupplysningar	-450	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 640	-11 730
Representation	-1 253	-2 100
Kontorsmateriel	-120	-2 847
Medlems- och föreningsavgifter	-3 510	-3 510
Bankkostnader	-2 749	-2 607
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-55 428</b>	<b>-40 443</b>

**Not 5 Personalkostnader**

	<b>2018-07-01</b>	<b>2017-07-01</b>
	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Styrelsearvoden	-15 000	-18 000
Sammanträdesarvoden	-34 800	-28 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 200	-200
Övriga kostnadsersättningar	0	-2 496
Sociala kostnader	-17 889	-14 495
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-75 889</b>	<b>-63 191</b>

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar**

	<b>2018-07-01</b>	<b>2017-07-01</b>
	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Avskrivning Anslutningsavgifter	-93 366	-93 366
Avskrivningar tillkommande utgifter	-173 935	-173 935
Avskrivning Maskiner och inventarier	-17 622	0
Avskrivning Installationer	-10 446	-10 446
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-295 369</b>	<b>-277 747</b>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2018-07-01</b>	<b>2017-07-01</b>
	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-83 106	-78 082
Övriga räntekostnader	-317	-796
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-83 423</b>	<b>-78 878</b>

**Not 8 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	1 548 360	1 548 360
Mark	70 752	70 752
Tillkommande utgifter	8 189 557	8 189 557
Markanläggning	22 574	22 574
	<b>9 831 243</b>	<b>9 831 243</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>9 831 243</b>	<b>9 831 243</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-1 548 360	-1 548 360
Tillkommande utgifter	-2 888 668	-2 621 367
Markanläggningar	-22 574	-22 574
	<b>- 4 459 602</b>	<b>- 4 192 301</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-93 366	-93 366
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-173 935	-173 935
	<b>- 267 301</b>	<b>- 267 301</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 4 726 903</b>	<b>- 4 459 602</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>5 104 340</b>	<b>5 371 641</b>
<b>Varav</b>		
Mark	70 752	70 752
Tillkommande utgifter	5 033 588	5 300 889
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	15 311 000	13 724 000
Lokaler	733 000	584 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>16 044 000</b>	<b>14 308 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>11 413 000</i>	<i>10 404 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 631 000</i>	<i>3 904 000</i>



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

	2019-06-30	2018-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	333 264	333 264
	<b>333 264</b>	<b>333 264</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Maskiner och inventarier	176 216	0
Installationer	0	0
	<b>176 216</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>509 480</b>	<b>333 264</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-197 468	-187 022
	<b>- 197 468</b>	<b>- 187 022</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-17 622	0
Installationer	-10 446	-10 446
	<b>- 28 068</b>	<b>- 10 446</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-17 622	0
Installationer	-207 914	-197 468
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 225 536</b>	<b>- 197 468</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>283 944</b>	<b>135 795</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	158 594	0
Installationer	125 350	135 795
<b>Not 10 Övriga fordringar</b>		
	2019-06-30	2018-06-30
Skattefordringar	62 171	68 422
Skattekonto	83 081	4 165
Andra kortfristiga fordringar	70 007	30 314
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>215 259</b>	<b>102 901</b>

M

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-06-30	2018-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	19 770	16 676
Förutbetalt förvaltningsarvode	72 206	70 192
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 790	14 501
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	375	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 468	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>113 609</b>	<b>101 368</b>

**Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	5 064 772	5 127 974
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-71 756	-54 648
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>4 993 016</b>	<b>5 073 326</b>

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
LÄNSFÖRSÅKRINGAR		2018-12-31	1 710 880,00	-1 710 880,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2019-09-30	763 968,00	0,00	26 496,00	737 472,00
STADSHYPOTEK	1,53%	2021-06-30	2 653 126,00	0,00	28 152,00	2 624 974,00
STADSHYPOTEK	1,68%	2022-12-01	0,00	1 710 880,00	8 554,00	1 702 326,00
<b>Summa</b>			<b>5 127 974,00</b>	<b>0,00</b>	<b>63 202,00</b>	<b>5 064 772,00</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 71 756 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 358 780 kr.

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna sociala avgifter	15 000	13 500
Upplupna räntekostnader	8 476	8 611
Upplupna elkostnader	13 641	16 499
Upplupna värmekostnader	12 869	13 497
Upplupna revisionsarvoden	13 000	14 400
Upplupna styrelsearvoden	47 600	42 200
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	146 243	142 485
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>256 828</b>	<b>251 192</b>

9

**Not Ställda säkerheter****2019-06-30****2018-06-30**

Fastighetsinteckningar

7 066 000

7 066 000

**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 190827

Ort och datum



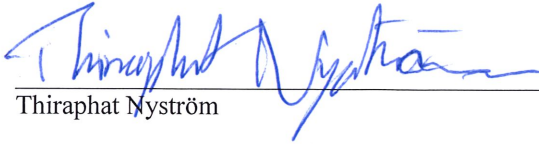
Christina Öberg



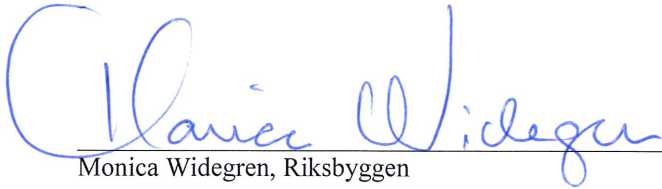
Britt-Marie Andersson



Björn Mattsson



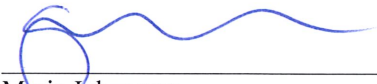
Thiraphat Nyström



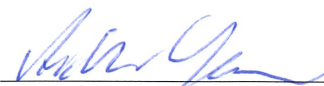
Monica Widegren, Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-09-20

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson  
Auktoriserad revisor



Anders Johansson  
Förtroendevald revisor



Lars Axelsson  
Förtroendevald revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Nyköpingshus nr 12  
Org.nr. 719000-3611

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2018-07-01 -- 2019-06-30.

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 2019 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 min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning i föreningen för räkenskapsåret 2018-07-01 -- 2019-06-30 samt av förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande

om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 20 september 2019

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson

Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Nyköpingshus nr 12, organisationsnummer 719000-3611

## Rapport om årsredovisningen

I egenskap av föreningsrevisorer har vi granskat verksamheten i Riksbyggen Bostadsrättsförening Nyköpingshus nr 12 för räkenskapsåret 2018-07-01 till 2019-06-30. 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 2019-09-20



Anders Johansson  
Föreningsrevisor



Lars Axelsson  
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.

## **Folkrörelse**

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## **Fond för inre underhåll**

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

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad 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 planerliga 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 företags kontroll om händelserna kommer att inträffa.

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

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

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

---

# Riksbyggen Bostadsrättsförening Nyköpingshus nr 12

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Nyköpingshus 12 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)

