

---

# Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Nyköpingshus nr 12  
Org nr: 719000-3611

2019-07-01 – 2020-06-30



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	1
Resultaträkning .....	5
Balansräkning .....	6
Noter .....	8

**Bilagor**  
Att bo i BRF



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Nyköpingshus  
nr 12 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 1960-06-28. Stadgar registrerades 2018-03-19.

Föreningen har sitt säte i Nyköpings kommun.

Årets resultat är något bättre än föregående. Det är även mycket bättre än budgeterat. Detta p g a att man inte genomfört det budgeterade underhållet.

Budget för verksamhetsåret 2020/2021 ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 295 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 694 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### 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 Länsförsäkringar Södermanland.

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	3
2 rum och kök	21
3 rum och kök	15

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

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

Årets taxeringsvärde 16 044 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 16 044 000 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 202 tkr och planerat underhåll för 35 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** För de närmaste 10 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 3,9 milj kr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 391 tkr (165 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 243 tkr (103 kr/m<sup>2</sup>).

#### Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

##### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Målning av källargolv mm	27 813
Oljning av staket och pergola	7 500

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

#### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Björn Mattsson*	Ordförande	2021
Thiraphat Nyström	Sekreterare	2020
Alf Hellvard	Vice ordförande	2021
Monica Widegren	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Roger Landerholm	Suppleant	2020
Nathalie Spaak	Suppleant	2020
Sophia Careborn Visén	Suppleant Riksbyggen	

\* Bostadsrättsföreningens styrelse har i mars 2020 konstituerat om sig och valt en ny styrelseordförande då den tidigare ordföranden på egen begäran valt att kliva av sitt styrelseuppdrag.

#### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2020
Lars Hultqvist**	Förtroendevald revisor	2020

\*\* Den förtroendevalda revisorn som valdes på ordinarie årsstämma 2019 har under verksamhetsåret valt att avsäga sig sitt uppdrag. På en extrastämma 2020-10-22 valdes Lars Hultqvist som förtroendevald revisor fram till nästa ordinarie årsstämma.

#### Valberedning

Ingen utsedd

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

## Medlemsinformation

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

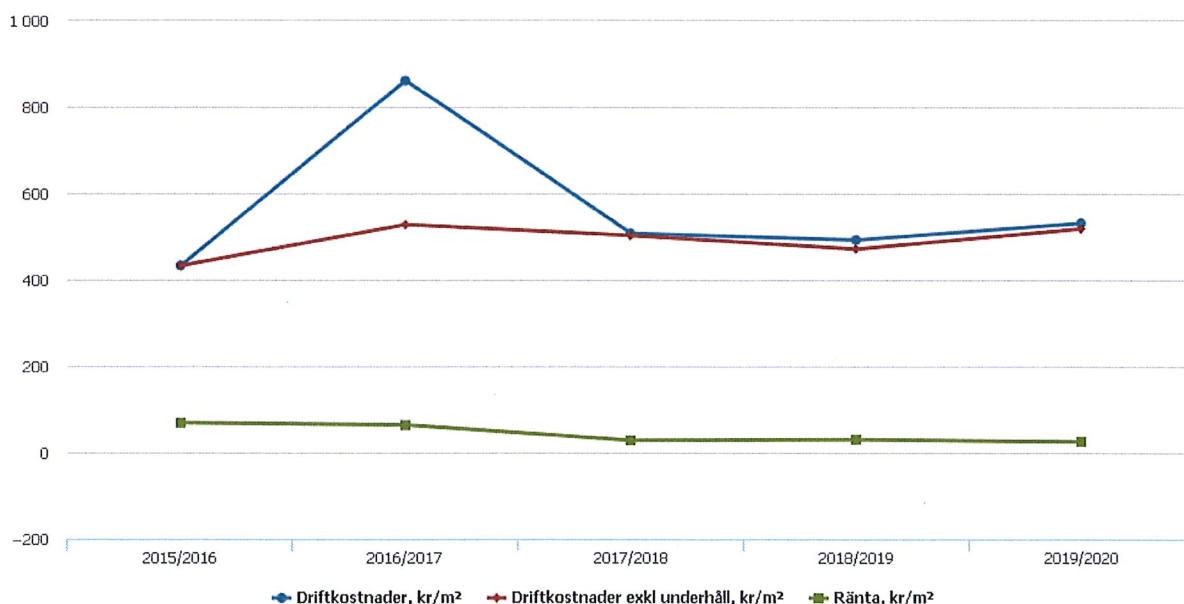
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-08-01 då den höjdes med 2 %.

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

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 813 kr/m<sup>2</sup>/år.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	2 192	2 151	2 166	2 056	2 022
Årets resultat	399	315	348	-552	256
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	103	166	157	143	117
Balansomslutning	6 544	6 948	6 677	6 421	7 533
Soliditet %	29	21	17	13	18
Likviditet %	323	314	252	122	298
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	813	799	799	791	791
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	532	493	508	861	433
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	519	472	503	528	433
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	26	31	29	64	69
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 580	1 868	1 892	2 187	2 117



**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	150 129	1 333 890	-328 910	314 988
Disposition enl. årsstämmobeslut			314 988	-314 988
Reservering underhållsfond		243 000	-243 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-35 322	35 322	
Årets resultat				398 660
Vid årets slut	150 129	1 541 568	-221 600	398 660

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	-13 922
Årets resultat	398 660
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-243 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	35 322
<b>Summa</b>	<b>177 060</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **177 060**

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	2 191 958	2 151 229
Övriga rörelseintäkter		143 360	6 477
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 335 318</b>	<b>2 157 706</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 3	-1 441 125	-1 336 785
Övriga externa kostnader	Not 4	-75 971	-55 428
Personalkostnader	Not 5	-53 098	-75 889
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-295 386	-295 369
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 865 580</b>	<b>-1 763 471</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>469 738</b>	<b>394 235</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	4 176
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-71 079	-83 423
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-71 078</b>	<b>-79 247</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>398 660</b>	<b>314 988</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>398 660</b>	<b>314 988</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	4 837 022	5 104 340
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	255 876	283 944
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 092 898</b>	<b>5 388 284</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>5 136 398</b>	<b>5 431 784</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 10	186 126	215 259
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	109 203	113 609
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>295 329</b>	<b>328 868</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 112 215	1 187 387
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 112 215</b>	<b>1 187 387</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 407 545</b>	<b>1 516 255</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>6 543 943</b>	<b>6 948 039</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		150 129	150 129
Reservfond		2 231	2 231
Fond för yttre underhåll		1 541 568	1 333 890
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 693 929</b>	<b>1 486 250</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-221 600	-328 910
Årets resultat		398 660	314 988
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>177 060</b>	<b>-13 922</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 870 988</b>	<b>1 472 328</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	4 236 780	4 993 016
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 236 780</b>	<b>4 993 016</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	45 260	71 756
Leverantörsskulder		34 840	77 705
Övriga skulder		78 042	76 406
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	278 032	256 828
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>436 174</b>	<b>482 695</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>6 543 943</b>	<b>6 948 039</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	50
Dörr- och fönsterbyte	Linjär	22
Dränering	Linjär	30
Stambyte och badrumsrenovering	Linjär	36
Bredbandsanslutning	Linjär	15
Fasadarbeten	Linjär	30
Individuell mätning	Linjär	15
Tvättstugeutrustning	Linjär	10

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	1 916 652	1 882 201
Hyror, lokaler	2 832	2 832
Hyror, garage	61 981	55 320
Hyror, p-platser	13 650	12 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-335	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 600	-2 300
Vattenavgifter	107 901	117 333
Elavgifter	92 877	83 843
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 191 958</b>	<b>2 151 229</b>

## Not 3 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-35 313	-58 298
Reparationer*	-202 329	-57 604
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-53 263	-53 263
Försäkringspremier	-35 688	-36 446
Kabel- och digital-TV	-59 426	-58 293
Återbäring från Riksbyggen	0	6 300
Systematiskt brandskyddsarbete	-11 394	-3 450
Serviceavtal	-10 476	-20 580
Obligatoriska besiktningar	-6 875	-12 250
Snö- och halkbekämpning	-15 801	-42 913
Förbrukningsinventarier	-16 771	-49 135
Vatten	-203 818	-163 725
Fastighetsel	-169 874	-159 619
Uppvärmning	-295 517	-310 471
Sophantering och återvinning	-30 842	-19 643
Förvaltningsarvode drift	-293 739	-297 396
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-1 441 125</b>	<b>-1 336 785</b>

\* 161 tkr av reparationskostnaderna avser vattenskador.

**Not 4 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	-797	-10 053
Lokalkostnader	0	-450
IT-kostnader	-4 500	-4 125
Arvode, yrkesrevisorer	-11 625	-11 938
Övriga förvaltningskostnader	-12 949	-13 141
Kreditupplysningar	-225	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 278	-7 640
Representation	-1 549	-1 253
Kontorsmateriel	-1 992	-120
Medlems- och föreningsavgifter	-3 510	-3 510
Köpta tjänster	-263	0
Konsultarvoden	-30 026	0
Bankkostnader	-1 258	-2 749
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-75 971</b>	<b>-55 428</b>

**Not 5 Personalkostnader**

	<b>2019-07-01</b>	<b>2018-07-01</b>
	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Styrelsearvoden	-15 000	-15 000
Sammanträdesarvoden	-20 800	-34 800
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 500	-8 200
Sociala kostnader	-10 798	-17 889
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-53 098</b>	<b>-75 889</b>

**Not 6 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>
Avskrivningar tillkommande utgifter	-267 318	-267 301
Avskrivning Maskiner och inventarier	-17 622	-17 622
Avskrivning Installationer	-10 446	-10 446
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-295 386</b>	<b>-295 369</b>

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2019-07-01</b>	<b>2018-07-01</b>
	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-71 079	-83 106
Övriga räntekostnader	0	-317
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-71 079</b>	<b>-83 423</b>

## Not 8 Byggnader och mark

### Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
<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>

### Ackumulerade avskrivningar enligt plan

<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-1 548 360	-1 548 360
Tillkommande utgifter	-3 155 969	-2 888 668
Markanläggningar	-22 574	-22 574
	<b>-4 726 903</b>	<b>-4 459 602</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-267 318	-267 301
	<b>-267 318</b>	<b>-267 301</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-4 994 221</b>	<b>-4 726 903</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>4 837 022</b>	<b>5 104 340</b>

### Varav

Mark	70 752	70 752
Tillkommande utgifter	4 766 270	5 033 588

### Taxeringsvärden

Bostäder	15 311 000	15 311 000
Lokaler	733 000	733 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>16 044 000</b>	<b>16 044 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>11 413 000</i>	<i>11 413 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 631 000</i>	<i>4 631 000</i>

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

	2020-06-30	2019-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	176 216	0
Installationer	333 264	333 264
	<b>509 480</b>	<b>333 264</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg	0	176 216
	<b>0</b>	<b>176 216</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>509 480</b>	<b>509 480</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-17 622	0
Installationer	-207 914	-197 468
	<b>-225 536</b>	<b>-197 468</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-17 622	-17 622
Installationer	-10 446	-10 446
	<b>-28 068</b>	<b>-28 068</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-35 244	-17 622
Installationer	-218 360	-207 914
	<b>-253 604</b>	<b>-225 536</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>255 876</b>	<b>283 944</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	140 972	158 594
Installationer	114 904	125 350

**Not 10 Övriga fordringar**

	2020-06-30	2019-06-30
Skattefordringar	62 171	62 171
Skattekonto	93 575	83 081
Andra kortfristiga fordringar	30 380	70 007
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>186 126</b>	<b>215 259</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	15 918	19 770
Förutbetalt förvaltningsarvode	74 992	72 206
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 056	14 790
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	375	375
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 863	6 468
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>109 203</b>	<b>113 609</b>

**Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	4 282 040	5 064 772
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-45 260	-71 756
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>4 236 780</b>	<b>4 993 016</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,53%	2019-09-30	737 472,00	737 472,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,53%	2021-06-30	2 624 974,00	28 152,00	2 596 822,00
STADSHYPOTEK	1,68%	2022-12-01	1 702 326,00	17 108,00	1 685 218,00
<b>Summa</b>			<b>5 064 772,00</b>	<b>782 732,00</b>	<b>4 282 040,00</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 45 260 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 181 040 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 4 055 740 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

*Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2020/2021 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån ska normalt redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020/2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.*

*Om lånet skulle redovisas som kortfristig skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.*

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna sociala avgifter	11 000	15 000
Upplupna räntekostnader	6 622	8 476
Upplupna elkostnader	14 013	13 641
Upplupna värmekostnader	13 385	12 869
Upplupna revisionsarvoden	12 500	13 000
Upplupna styrelsearvoden	37 300	47 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 403	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	174 810	146 243
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>278 032</b>	<b>256 828</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	2020-06-30	2019-06-30
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 2020-10-21

Ort och datum



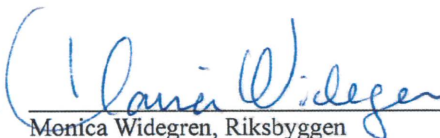
Björn Mattsson



Thiraphat Nyström



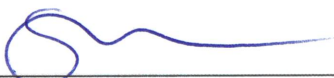
Alf Hellvard



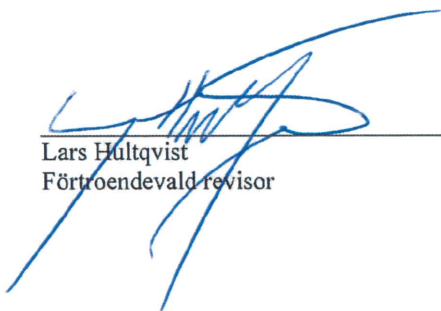
Monica Widegren, Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats 28/10 2020, 27/10 2020

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson  
Auktoriserad revisor



Lars Hultqvist  
Förtroendevald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 28 oktober 2020

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 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 vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Nyköping 2020-10-27



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

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

---

# Riksbyggen Bostadsrättsförening Nyköpingshus nr 12

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Nyköpingshus nr 12 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)

