
Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Nyköpingshus nr 9
Org nr: 719000-3421

2019-07-01 – 2020-06-30



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Nyköpingshus 9 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, 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 1955-03-18. Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-02-14.

Föreningen har sitt säte i Nyköpings kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år främst beroende på högre kostnader för reparationer och underhåll. Däremot är resultatet något bättre än budgeterat resultat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 023 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 703 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Andersberg 20 och Andersberg 21 i Nyköpings kommun. På fastigheterna finns 195 lägenheter samt 2 uthyrningslokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1956-1958.

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 kök	39
2 rum och kök	95
3 rum och kök	49
4 rum och kök	9
5 rum och kök	3

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	15
Antal garage	41
Antal p-platser	38

Total tomtarea	16 119 m ²
Total bostadsarea	11 119 m ²
Total lokalarea	316 m ²

Årets taxeringsvärde	72 012 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	72 012 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 1,46 % av föreningens nettoomsättning.

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 488 tkr och planerat underhåll för 346 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: För de närmaste 10 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 16,3 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 807 tkr (163 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Takförbättringar	1995
Stambyte	2000
Fönster och balkongdörrar	2006
Fasad	2006
Säkerhetsdörrar	2008
Dränering	2012
Trapphus	2012
Gårdsrenovering	2014
Stamspolning	2014
Lokaler	2015
Ventilation	2015+2016
Energioptimering	2016
Stamspolning	2018
Ytterbelysning	2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	81 750
Huskropp utvändigt	250 871
Markytor	13 275

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Elliot Jensson	Ordförande	2020
Lars Larsson	Sekreterare	2021
Kent Pettersson	Vice ordförande	2021
Mats Edberg	Ledamot	2020
Tobias Nordström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Thomas Hammarlund	Suppleant	2020
Jan Olle Nilsson	Suppleant	2021
Börje Andersson	Suppleant	2020
Ingalill Niemi	Suppleant	2021
Malin Lind	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2020
Jörgen Norberg	Förtroendevald revisor	2020

Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Alberto Becker		2020

Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Örjan Jonsson		2020
Patrik Sköld		2020

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 226 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 226 personer.

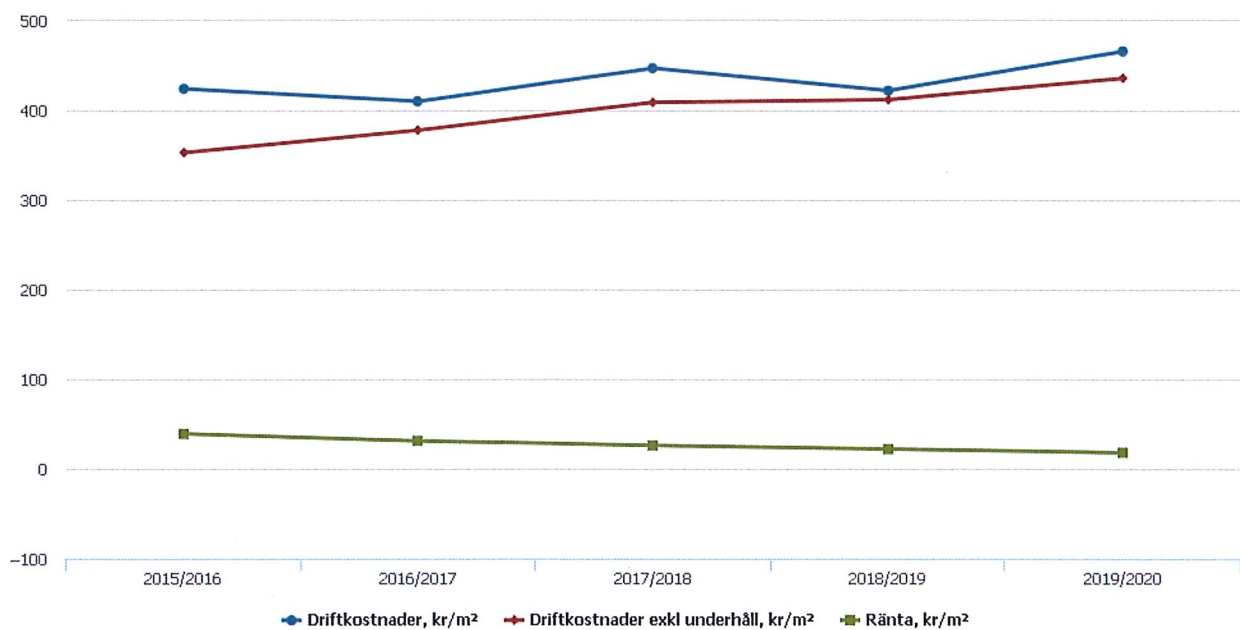
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-10-01 då den höjdes med 1%.

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

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 716 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	8 417	8 396	8 331	8 211	8 072
Resultat efter finansiella poster	1 680	2 085	1 604	1 572	894
Resultat exklusive avskrivningar	2 703	3 171	2 815	2 751	2 026
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	163	134	139	143	119
Balansomslutning	25 848	24 516	25 587	26 020	26 576
Soliditet %	41	37	21	20	14
Likviditet %	284	178	183	131	99
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	716	716	709	677	685
Driftkostnader, kr/m ²	466	422	447	410	424
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	436	412	409	378	353
Ränta, kr/m ²	18	22	26	31	39
Lån, kr/m ²	1 177	1 210	1 487	1 594	1 614



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	522 221	6 453 984	-55 583	2 085 249
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 085 249	-2 085 249
Reservering underhållsfond		1 807 000	-1 807 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-345 896	345 896	
Årets resultat				1 679 959
Vid årets slut	522 221	7 915 088	568 562	1 679 959

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 029 666
Årets resultat	1 679 959
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 807 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	345 896
Summa	2 248 521

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **2 248 521**

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
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 417 489	8 395 599
Övriga rörelseintäkter	Not 3	61 640	77 580
Summa rörelseintäkter		8 479 129	8 473 179
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-5 332 727	-4 822 275
Övriga externa kostnader	Not 5	-117 450	-110 646
Personalkostnader	Not 6	-117 323	-153 406
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 023 407	-1 085 782
Summa rörelsekostnader		-6 590 907	-6 172 109
Rörelseresultat		1 888 222	2 301 070
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	37 440
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		269	121
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-208 532	-253 382
Summa finansiella poster		-208 263	-215 821
Resultat efter finansiella poster		1 679 959	2 085 249
Årets resultat		1 679 959	2 085 249

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	19 166 955	20 118 698
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	390 607	363 131
Summa materiella anläggningstillgångar		19 557 562	20 481 829
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		390 000	390 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		390 000	390 000
Summa anläggningstillgångar		19 947 562	20 871 829
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 126	4 983
Övriga fordringar		24 484	5 481
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	130 080	141 902
Summa kortfristiga fordringar		156 690	152 366
Kassa och bank			
Kassa och bank		5 744 022	3 492 221
Summa kassa och bank		5 744 022	3 492 221
Summa omsättningstillgångar		5 900 712	3 644 587
Summa tillgångar		25 848 274	24 516 416

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		522 221	522 221
Fond för yttre underhåll		7 915 089	6 453 984
Summa bundet eget kapital		8 437 310	6 976 205
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		568 562	-55 583
Årets resultat		1 679 959	2 085 249
Summa fritt eget kapital		2 248 521	2 029 666
Summa eget kapital		10 685 831	9 005 871
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	13 083 874	13 462 786
Summa långfristiga skulder		13 083 874	13 462 786
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	378 912	378 912
Leverantörsskulder		122 982	168 303
Skatteskulder		25 573	25 573
Övriga skulder		521 200	568 078
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	1 029 903	906 893
Summa kortfristiga skulder		2 078 570	2 047 759
Summa eget kapital och skulder		25 848 274	24 516 416

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. Räkna 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
Takförbättringar	Linjär	25
Energioptimering	Linjär	10
Fasadrenovering	Linjär	26
Trapphus	Linjär	40
Lokaler	Linjär	20
Badrum	Linjär	40
Fönster och balkonger	Linjär	40
Säkerhetsdörrar	Linjär	40
Dränering	Linjär	40
Markanläggning - lekplats o belysning	Linjär	20
Tvättmaskin	Linjär	5
Torktumlare	Linjär	5
Belysning - pollare	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	7 960 560	7 941 003
Årsavgifter, lokaler	166 984	166 984
Hyror, bostäder	6 420	6 420
Hyror, lokaler	123 063	121 312
Hyror, garage	111 555	112 260
Hyror, p-platser	50 838	50 468
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 302	-1 444
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-331	-1 392
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-298	-12
Summa nettoomsättning	8 417 489	8 395 599

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga ersättningar	38 281	33 181
Fakturerade kostnader	3 960	1 620
Övriga rörelseintäkter	19 399	42 779
Summa övriga rörelseintäkter	61 640	77 580

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-345 896	-113 363
Reparationer	-488 456	-254 619
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-234 320	-234 320
Försäkringspremier	-176 919	-161 082
Kabel- och digital-TV	-172 576	-197 906
Återbäring från Riksbyggen	0	16 000
Obligatoriska besiktningar	-25 670	0
Snö- och halkbekämpning	-49 938	-100 132
Förbrukningsinventarier	-31 733	-64 565
Vatten	-555 550	-501 541
Fastighetsel	-235 846	-242 367
Uppvärmning	-1 698 747	-1 730 949
Sophantering och återvinning	-141 950	-138 455
Förvaltningsarvode drift	-1 175 128	-1 098 978
Summa driftkostnader	-5 332 727	-4 822 275

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	0	-15 685
Lokalkostnader	-1 125	-172
Arvode, yrkesrevisorer	-15 950	-18 000
Övriga förvaltningskostnader	-9 434	-20 197
Kreditupplysningar	-7 425	-1 800
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-42 058	-35 067
Medlems- och föreningsavgifter	-17 550	-17 550
Köpta tjänster	-9 233	0
Bankkostnader	-2 175	-2 175
Advokat och rättegångskostnader	-12 500	0
Summa övriga externa kostnader	-117 450	-110 646

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-59 000	-58 433
Sammanträdesarvoden	-39 000	-52 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-7 200
Sociala kostnader	-19 323	-35 573
Summa personalkostnader	-117 323	-153 406

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

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Markanläggningar	-153 622	-153 622
Avskrivningar tillkommande utgifter	-798 121	-866 357
Avskrivning Maskiner och inventarier	-14 478	-13 575
Avskrivning Installationer	-57 185	-52 228
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 023 407	-1 085 782

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-208 432	-253 055
Övriga räntekostnader	-100	-327
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-208 532	-253 382

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	7 247 117	7 247 117
Mark	354 100	354 100
Tillkommande utgifter	26 813 406	26 813 406
Markanläggning	4 741 452	4 741 452
	39 156 075	39 156 075
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	39 156 075	39 156 075
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 247 117	-7 247 117
Tillkommande utgifter	-10 912 144	-10 045 787
Markanläggningar	-878 116	-724 494
	-19 037 377	-18 017 398
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-798 121	-866 357
Årets avskrivning markanläggningar	-153 622	-153 622
	-951 743	-1 019 979
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-19 989 120	-19 037 377
Restvärde enligt plan vid årets slut	19 166 956	20 118 698
Varav		
Mark	354 100	354 100
Tillkommande utgifter	15 103 142	15 901 262
Markanläggningar	3 709 714	3 863 336
Taxeringsvärden		
Bostäder	69 400 000	69 400 000
Lokaler	2 612 000	2 612 000
	72 012 000	72 012 000
<i>varav byggnader</i>	<i>51 497 000</i>	<i>51 497 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>20 515 000</i>	<i>20 515 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	111 145	84 039
Installationer	925 717	925 717
	1 036 862	1 009 756
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	27 106
Installationer	99 140	0
	99 140	27 106
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 136 002	1 036 862
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-61 386	-47 811
Installationer	-612 345	-560 117
	-673 731	-607 928
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-14 478	-13 575
Installationer	-57 185	-52 228
	-71 663	-65 803
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-75 684	-61 386
Installationer	-669 531	-612 345
	-745 215	-673 731
Restvärde enligt plan vid årets slut	390 607	363 131
Varav		
Inventarier och verktyg	35 281	49 759
Installationer	355 326	313 372

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	89 130	87 789
Förutbetald kabel-tv-avgift	40 950	45 338
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	8 775
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	130 080	141 902

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	13 462 786	13 841 698
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-378 912	-378 912
Långfristig skuld vid årets slut	13 083 874	13 462 786

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,44%	2021-04-30	1 651 716,00	38 412,00	1 613 304,00
STADSHYPOTEK	1,56%	2022-04-30	2 482 678,00	80 000,00	2 402 678,00
STADSHYPOTEK	1,45%	2023-06-01	481 552,00	19 792,00	461 760,00
STADSHYPOTEK	1,43%	2023-06-01	1 561 360,00	46 700,00	1 514 660,00
STADSHYPOTEK	1,49%	2024-01-30	1 944 810,00	20 580,00	1 924 230,00
STADSHYPOTEK	1,41%	2024-09-30	2 426 806,00	97 724,00	2 329 082,00
STADSHYPOTEK	1,61%	2025-01-30	1 615 000,00	38 000,00	1 577 000,00
STADSHYPOTEK	1,92%	2027-12-30	1 677 776,00	37 704,00	1 640 072,00
Summa			13 841 698,00	378 912,00	13 462 786,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 378 912 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 515 648 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 11 568 226 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	26 500	37 000
Upplupna räntekostnader	15 875	16 442
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 075	0
Upplupna elkostnader	17 200	16 176
Upplupna värmekostnader	73 459	71 243
Upplupna revisionsarvoden	16 700	17 000
Upplupna styrelsearvoden	105 800	120 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	78 949	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	694 344	628 832
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 029 903	906 893

Not Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckning	23 781 700	23 781 700

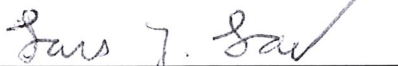
Not Eventualförpliktelser

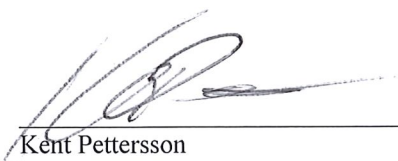
Inga

Styrelsens underskrifter

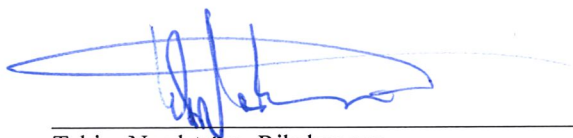
Nyköping 2020-10-05
Ort och datum


Elliot Jensson


Lars Larsson


Kent Pettersson

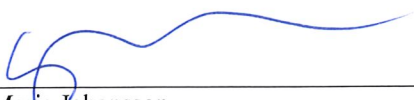

Mats Edberg

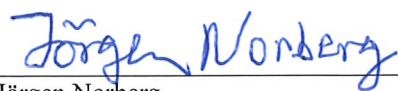

Tobias Nordström, Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats 19/10-20

13/10-20

Grant Thornton Sweden AB


Maria Johansson
Auktoriserad revisor


Jörgen Norberg
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Nyköpingshus 9
Org. nr. 719000-3421

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för föreningen för räkenskapsåret 2019-07-01 -- 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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 19 oktober 2020

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Riksbyggen bostadsrättsförening
Nyköpingshus nr 9, organisationsnummer 719000-3421.

Rapport om årsredovisningen

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i Riksbyggen Bostadsrättsförening
Nyköpingshus nr 9 för räkenskapsåret.

2019-07-01 till 2020-06-30. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

Uttalanden

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

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

Nyköping 2020- 10 13



Jörgen Norberg
Föreningsrevisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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, fastighetservice 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 9

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Nyköpingshus nr 9 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

