

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Nyköpingshus nr 6
Org nr: 719000-3603

2020-01-01 – 2020-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf
Nyköpingshus 6 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 350 959 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1951-05-02. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1953-12-03 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-29.

Föreningen har sitt säte i Nyköpings kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat något jämfört med föregående år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 238% till 43%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 238% till 322%.

I resultatet ingår avskrivningar med 118 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 411 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Byggmästaren 12 i Nyköpings kommun. På fastigheten finns en byggnad innehållande 24 lägenheter och en lokal. Byggnaderna är uppförda 1952. Fastighetens adress är Stockholmsvägen 13 A och 13 B.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via försäkringsmäklare Proinova AB.

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

Lägenhetsfördelning	Antal
1 rum och kök	5
2 rum och kök	11
3 rum och kök	5
4 rum och kök	3

Dessutom tillkommer	Antal
Antal lokaler	5
<hr/>	
Total tomtarea	1 129 m ²
Total bostadsarea	1 538 m ²
Total lokalarea	156 m ²
Årets taxeringsvärde	15 359 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	15 359 000 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 52 tkr och planerat underhåll för 32 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 266 tkr för de närmaste 7 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 38 tkr. Avsättning under verksamhetsåret har skett med 122 tkr.

Föreningen har utfört r nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)	
Beskrivning	Belopp
Installationer (Hiss)	31

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Louise Johansson	Ordförande	2022
Svante Henckel	Sekreterare	2021
Andreas Rasimus	Ledamot	2022
Kerstin Karlsson	Ledamot	2022
Representant Riksbyggen	Ledamot	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Suzanne Wahlberg	Suppleant	2021
Representant Riksbyggen	Suppleant	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserat revisionsbolag	Stämman
Inga-Lill Gustavsson	Förtroendevald revisor	Stämman
Valberedningen		Utsedd av
Styrelsen		Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 31 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 29 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 1 % från och med 2021-01-01.

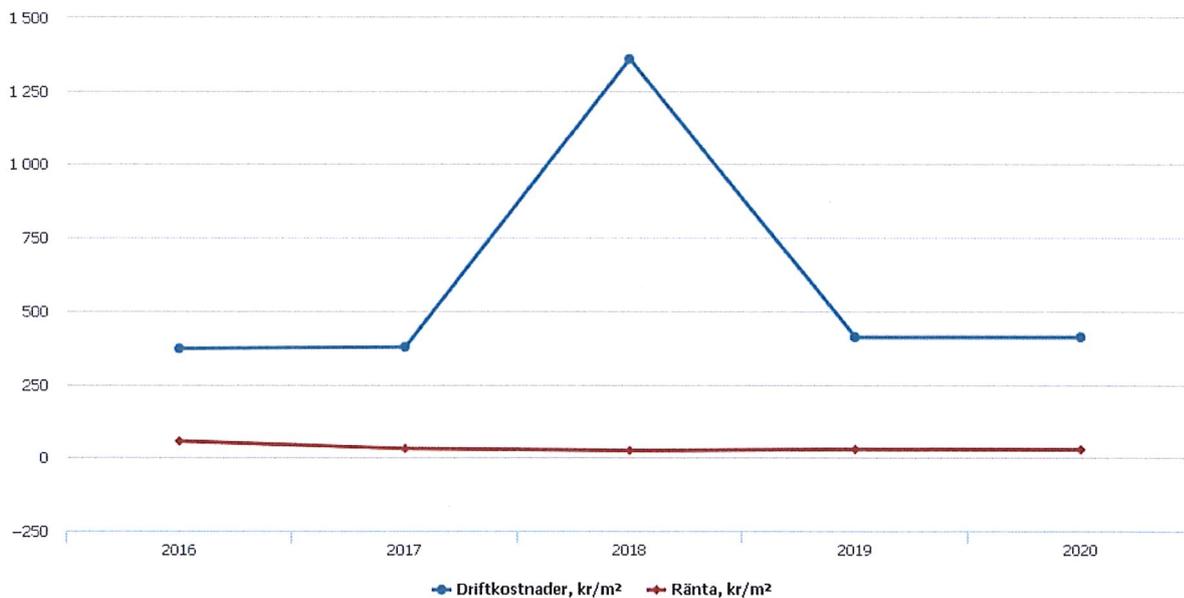
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 719 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 125	1 125	1 114	1 088	1 058
Resultat efter finansiella poster	293	260	-1 185	231	92
Balansomslutning	4 413	4 180	3 967	3 571	4 044
Soliditet %	23	18	12	47	35
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår.	322	238	146	196	383
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår.	43	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	719	719	713	696	649
Driftkostnader, kr/m ²	386	411	1 359	377	372
Ränta, kr/m ²	28	29	24	31	56
Underhållsfond, kr/m ²	13	79	0	313	124
Lån, kr/m ²	2 035	2 084	2 134	997	1 450



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	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	51 408	910 000	122 000	-606 221	259 734
Disposition enl. årsstämmobeslut				259 734	-259 734
Reservering underhållsfond			122 000	-122 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-31 900	31 900	
Årets resultat					257 081
Vid årets slut	51 408	910 000	212 000	-436 587	293 258

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-346 486
Årets resultat	293 258
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-122 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	31 900
Summa	-143 329

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 143 329
--	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.		
Nettoomsättning	Not 2 1 125 360	1 124 646
Övriga rörelseintäkter	Not 3 48 961	44 634
Summa rörelseintäkter	1 174 321	1 169 280
Rörelsekostnader		
Driftskostnader	Not 4 -594 332	-632 363
Övriga externa kostnader	Not 5 -65 622	-74 957
Personalkostnader	Not 6 -59 376	-40 766
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7 -118 183	-116 922
Summa rörelsekostnader	-837 513	-865 008
Rörelseresultat	336 808	304 272
Finansiella poster		
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	384
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	40	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-43 590	-44 922
Summa finansiella poster	-43 550	-44 538
Resultat efter finansiella poster	293 258	259 734
Årets resultat	293 258	259 734

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	3 313 529	3 430 464
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	36 177	
Summa materiella anläggningstillgångar		3 349 705	3 430 464
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		4 000	4 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 000	4 000
Summa anläggningstillgångar		3 353 705	3 434 464
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	2
Övriga fordringar		18 017	16 909
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	29 678	34 579
Summa kortfristiga fordringar		47 695	51 490
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	1 011 773	693 859
Summa kassa och bank		1 011 773	693 859
Summa omsättningstillgångar		1 059 468	745 349
Summa tillgångar		4 413 174	4 179 814

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	961 408	961 408	
Fond för yttre underhåll	212 100	122 000	
Summa bundet eget kapital	1 173 508	1 083 408	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-436 586	-606 221	
Årets resultat	293 258	259 734	
Summa fritt eget kapital	-143 329	-346 486	
Summa eget kapital	1 030 179	736 922	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	926 400	3 129 800
Summa långfristiga skulder		926 400	3 129 800
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut (amorteringar samt omförhandlingar lån)	Not 12	2 203 400	75 900
Leverantörsskulder		44 285	44 273
Skatteskulder		2 520	3 177
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	206 389	189 742
Summa kortfristiga skulder		2 456 594	313 092
Summa eget kapital och skulder		4 413 174	4 179 814

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

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
Tillkommande utgifter	Linjär	40–50
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 106 376	1 106 377
Hyror, lokaler	19 722	18 989
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-738	-720
Summa nettoomsättning	1 125 360	1 124 646

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	37 260	37 260
Övriga ersättningar	7 081	3 246
Fakturerade kostnader	360	0
Övriga rörelseintäkter	4 260	4 128
Summa övriga rörelseintäkter	48 961	44 634

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-31 900	0
Reparationer	-51 876	-86 099
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-36 366	-35 118
Försäkringspremier	-24 810	-24 410
Kabel- och digital-TV	-39 078	-38 844
Återbäring från Riksbyggen	0	400
Obligatoriska besiktningar	-12 487	-18 661
Snö- och halkbekämpning	-13 915	-13 563
Förbrukningsinventarier	-1 698	-16 013
Vatten	-46 334	-45 027
Fastighetsel	-24 158	-34 450
Uppvärmning	-198 262	-212 452
Sophantering och återvinning	-21 364	-18 727
Förvaltningsarvode drift	-92 084	-89 400
Summa driftskostnader	-594 332	-632 363

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-39 259	-39 144
IT-kostnader	-149	-1 006
Arvode, yrkesrevisorer	-10 812	-10 150
Övriga förvaltningskostnader	-1 450	-3 001
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 968	-3 721
Kontorsmateriel	-549	-2 892
Telefon och porto	0	-343
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-2	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 160	-2 160
Konsultarvoden	-5 356	-5 356
Bankkostnader	-917	-934
Övriga externa kostnader	0	-6 250
Summa övriga externa kostnader	-65 622	-74 957

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden *	-29 000	-18 567
Sammanträdesarvoden	-16 000	-16 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 500	-2 100
Övriga kostnadsersättningar	-200	0
Sociala kostnader	-9 676	-4 099
Summa personalkostnader	-59 376	-40 766

* 5 000 kr avser 2019 som är utbetalda 2020.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-116 936	-116 922
Avskrivning Maskiner och inventarier	-1 247	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-118 183	-116 922

Not 8 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	687 168	687 168
Mark	252 485	252 485
Tillkommande utgifter	4 584 415	4 584 415
	5 524 068	5 524 068
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	5 524 068	5 524 068
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-687 168	-687 168
Tillkommande utgifter	-1 406 435	-1 289 513
	-2 093 603	-1 976 681
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-116 936	-116 922
	-116 936	-116 922
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 210 539	-2 093 603
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 313 529	3 430 465
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	252 485	252 485
Tillkommande utgifter	3 061 044	3 177 980
Taxeringsvärden		
Bostäder	15 152 000	15 152 000
Lokaler	207 000	207 000
Totalt taxeringsvärde	15 359 000	15 359 000
<i>varav byggnader</i>	<i>10 468 000</i>	<i>10 468 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 891 000</i>	<i>4 891 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	37 424	
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	37 424	0
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-1 247	
	-1 247	0
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-1 247	
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 247	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	36 177	0
Varav		
Maskiner och inventarier	36 177	0

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	19 877	24 810
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 801	9 769
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 678	34 579

Not 11 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	1 011 773	693 859
Summa kassa och bank	1 011 773	693 859

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	3 129 800	3 205 700
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 127 500	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-75 900	-75 900
Långfristig skuld vid årets slut	926 400	3 129 800

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,41%	2021-12-01	2 242 500,00	0,00	57 500,00	2 185 000,00
STADSHYPOTEK	0,96%	2023-12-01	963 200,00	0,00	18 400,00	944 800,00
Summa			3 205 700,00	0,00	75 900,00	3 129 800,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 75 900 kr på långfristiga lån samt omförhandla ett lån på 2 127 500 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 926 400 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	13 825	12 568
Upplupna räntekostnader	3 298	2 635
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	4 319
Upplupna elkostnader	4 173	5 004
Upplupna värmekostnader	27 187	27 216
Upplupna revisionsarvoden	19 537	10 600
Upplupna styrelsearvoden	44 000	40 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	94 370	87 401
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	206 389	189 742

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	4 996 000	4 996 000

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Nyköping 11/5-21
Ort och datum

Louise Johansson
Louise Johansson

Svante Henckel
Svante Henckel

Andreas Rasimus
Andreas Rasimus

Kerstin Karlsson
Kerstin Karlsson

Linnéa Hedström
Linnéa Hedström
Representant Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-25, 21-05-19.

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson
Maria Johansson
Auktoriserad revisor

Inga-Lill Gustavsson
Inga-Lill Gustavsson
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Nyköpingshus 6
Org. nr. 719000-3603

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2020-01-01 -- 2020-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi 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 2020-01-01 -- 2020-12-31 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Norrköping 25 maj 2021

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Nyköpingshus nr 6,
organisationsnummer 719000-3603

Rapport om årsredovisningen

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i Riksbyggen Bostadsrättsförening Nyköpingshus nr 6 för räkenskapsåret 2020-01-01 till 2020-12-31. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

Uttalanden

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

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

Nyköping 2021-05-19



Inga-Lill Gustavsson
Föreningsrevisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Fond för 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.

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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur 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 planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

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

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

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

Riksbyggen Brf Nyköpingshus nr 6

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Brf Nyköpingshus nr 6 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

