

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

Riksbyggen Brf Nyköpingshus 6
Org nr: 719000–3603



Medlemsvinst

RBF Nyköpingshus 6 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

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

Det här året uppgick beloppet till 400 kronor i återbäring samt 384 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

| | |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2 |
| Resultaträkning..... | 7 |
| Balansräkning..... | 8 |
| Noter..... | 10 |

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf
Nyköpingshus 6 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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 jämfört med föregående år beroende på lägre kostnader för underhåll. Räntekostnaderna har ökat något.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 146% till 238%.

I resultatet ingår avskrivningar med 117 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 377 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 |
|---------------------|-------|
| Lokaler | 5 |

| | |
|-------------------------------|----------------------|
| 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 | 12 929 000 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 86 tkr och planerat underhåll för 0 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 589 tkr för de närmaste 8 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 74 tkr. Avsättning under verksamhetsåret har skett med 122 tkr.

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

Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------|---------------------------------------|
| Louise Johansson | Ordförande | 2020 |
| Svante Henckel | Sekreterare | 2021 |
| Johan Karlsson | Ledamot | 2020 |
| Göran Karlsson | Ledamot | 2021 |
| Andreas Rasimus | Ledamot | 2020 |
| Representant Riksbyggen | Ledamot | |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag | Mandat t.o.m. ordinarie stämma |
|----------------------------|----------------|---------------------------------------|
| Suzanne Wahlberg | Suppleant | 2020 |
| Kerstin Karlsson | Suppleant | 2020 |
| Representant Riksbyggen | Suppleant | |

Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | | Utsedd av |
|----------------------------|--------------------------------|------------------|
| Grant Thornton Sweden AB | Auktoriserat Revisionsbolag | Stämman |
| Inga-Lill Gustavsson | Förtroendevald revisor | Stämman |

| Valberedning | Utsedd av |
|---------------------|------------------|
| Jenny Dorell | 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 30 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 31 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 oförändrad årsavgift.

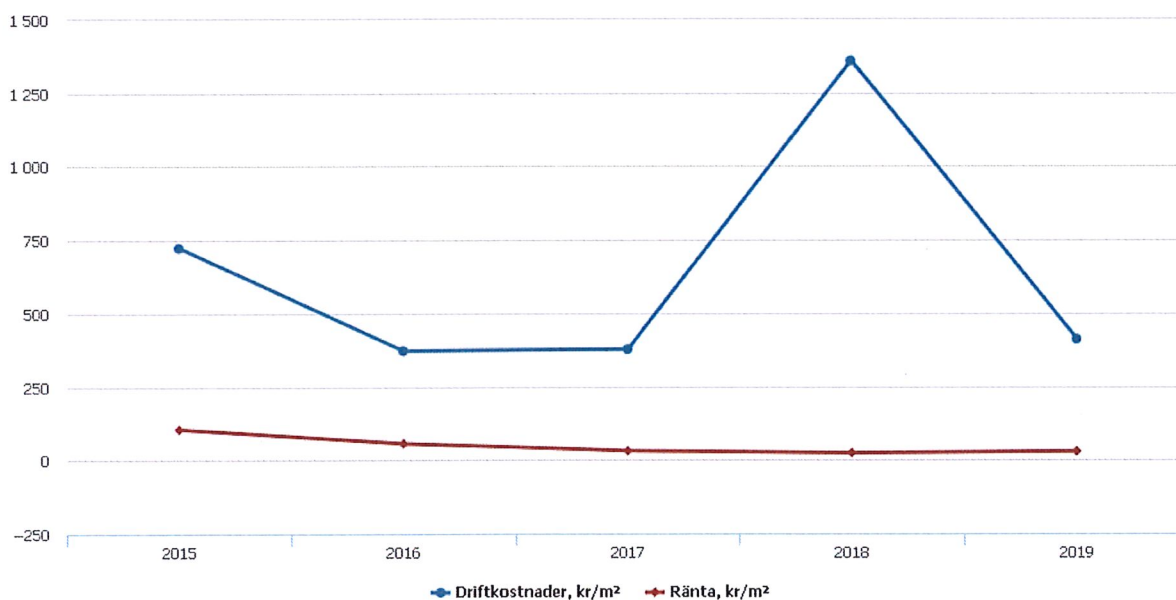
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 719 kr/m²/år.

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

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

| Resultat och ställning (tkr) | 2019 | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 |
|--|-------|--------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning | 1 125 | 1 114 | 1 088 | 1 058 | 1 608 |
| Resultat efter finansiella poster | 260 | -1 185 | 231 | 92 | -56 |
| Balansomslutning | 4 180 | 3 967 | 3 571 | 4 044 | 4 023 |
| Soliditet % | 18 | 12 | 47 | 35 | 11 |
| Likviditet % | 238 | 146 | 196 | 383 | 300 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² | 719 | 713 | 696 | 649 | 649 |
| Driftkostnader, kr/m ² | 411 | 1 359 | 377 | 372 | 723 |
| Ränta, kr/m ² | 29 | 24 | 31 | 56 | 104 |
| Underhållsfond, kr/m ² | 79 | 0 | 313 | 124 | 75 |
| Lån, kr/m ² | 2 084 | 2 134 | 997 | 1 450 | 2 040 |



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 | 0 | 700 497 | -1 184 718 |
| Disposition enl. årsstämmobeslut | | | | -1 184 718 | 1 184 718 |
| Reservering underhållsfond | | | 122 000 | -122 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | | 0 | 0 | |
| Årets resultat | | | | | 259 734 |
| Vid årets slut | 51 408 | 910 000 | 122 000 | -606 221 | 259 734 |

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

| | |
|---------------------------------------|-----------------|
| Balanserat resultat | -484 221 |
| Årets resultat | 259 734 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -122 000 |
| Summa | -346 486 |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 346 486**

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

Resultaträkning

| Belopp i kr | | 2019-01-01 | 2018-01-01 |
|--|-------|------------------|-------------------|
| | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 124 646 | 1 113 998 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 44 634 | 46 442 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 169 280 | 1 160 440 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -632 363 | -2 090 415 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -74 957 | -62 218 |
| Personalkostnader | Not 6 | -40 766 | -38 389 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -116 922 | -116 949 |
| Summa rörelsekostnader | | -865 008 | -2 307 971 |
| Rörelseresultat | | 304 272 | -1 147 531 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | | 384 | 384 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -44 922 | -37 570 |
| Summa finansiella poster | | -44 538 | -37 186 |
| Resultat efter finansiella poster | | 259 734 | -1 184 718 |
| Årets resultat | | 259 734 | -1 184 718 |

Balansräkning

| Belopp i kr | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|--------|------------------|------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | Not 8 | 3 430 464 | 3 547 387 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 3 430 464 | 3 547 387 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andra långfristiga fordringar | | 4 000 | 4 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 4 000 | 4 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 3 434 464 | 3 551 387 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar | | 2 | 2 |
| Övriga fordringar | | 16 909 | 16 909 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 9 | 34 579 | 43 870 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 51 490 | 60 781 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | Not 10 | 693 859 | 355 175 |
| Summa kassa och bank | | 693 859 | 355 175 |
| Summa omsättningstillgångar | | 745 349 | 415 956 |
| Summa tillgångar | | 4 179 814 | 3 967 343 |

Balansräkning

| Belopp i kr | 2019-12-31 | 2018-12-31 | |
|--|------------------|------------------|------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | 961 408 | 961 408 | |
| Fond för yttre underhåll | 122 000 | 0 | |
| Summa bundet eget kapital | 1 083 408 | 961 408 | |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | -606 221 | 700 497 | |
| Årets resultat | 259 734 | -1 184 718 | |
| Summa fritt eget kapital | -346 486 | -484 221 | |
| Summa eget kapital | 736 922 | 477 187 | |
| SKULDER | | | |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 11 | 3 129 800 | 3 205 700 |
| Summa långfristiga skulder | | 3 129 800 | 3 205 700 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | Not 11 | 75 900 | 75 900 |
| Leverantörsskulder | | 44 273 | 53 418 |
| Skatteskulder | | 3 177 | 2 868 |
| Övriga skulder | | 0 | 900 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 12 | 189 742 | 151 370 |
| Summa kortfristiga skulder | | 313 092 | 284 456 |
| Summa eget kapital och skulder | | 4 179 814 | 3 967 343 |

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 |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Tillkommande utgifter | Linjär | 40-50 |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

| | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 1 106 377 | 1 095 432 |
| Hyror, lokaler | 18 989 | 18 924 |
| Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler | -720 | -358 |
| Summa nettoomsättning | 1 124 646 | 1 113 998 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kabel-tv-avgifter | 37 260 | 37 260 |
| Övriga ersättningar | 3 246 | 5 849 |
| Övriga rörelseintäkter | 4 128 | 3 333 |
| Summa övriga rörelseintäkter | 44 634 | 46 442 |

Not 4 Driftkostnader

| | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll | 0 | -1 524 350 |
| Reparationer | -86 099 | -29 074 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -35 118 | -33 778 |
| Försäkringspremier | -24 410 | -20 595 |
| Kabel- och digital-TV | -38 844 | -38 638 |
| Återbäring från Riksbyggen | 400 | 625 |
| Obligatoriska besiktningar | -18 661 | -10 322 |
| Snö- och halkbekämpning | -13 563 | -13 313 |
| Förbrukningsinventarier | -16 013 | -1 616 |
| Vatten | -45 027 | -57 033 |
| Fastighetsel | -34 450 | -28 445 |
| Uppvärmning | -212 452 | -223 283 |
| Sophantering och återvinning | -18 727 | -18 322 |
| Förvaltningsarvode drift | -89 400 | -92 272 |
| Summa driftkostnader | -632 363 | -2 090 415 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Förvaltningsarvode administration | -39 144 | -39 000 |
| IT-kostnader | -1 006 | 0 |
| Arvode, yrkesrevisorer | -10 150 | -10 763 |
| Övriga förvaltningskostnader | -3 001 | -2 019 |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -3 721 | -5 401 |
| Kontorsmateriel | -2 892 | 0 |
| Telefon och porto | -343 | 0 |
| Medlems- och föreningsavgifter | -2 160 | -2 160 |
| Konsultarvoden | -5 356 | 0 |
| Bankkostnader | -934 | -2 875 |
| Övriga externa kostnader | -6 250 | 0 |
| Summa övriga externa kostnader | -74 957 | -62 218 |

Not 6 Personalkostnader

| | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Styrelsearvoden | -18 567 | -26 000 |
| Sammanträdesarvoden | -16 000 | 1 200 |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -2 100 | -3 000 |
| Sociala kostnader | -4 099 | -10 589 |
| Summa personalkostnader | -40 766 | -38 389 |

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Avskrivningar tillkommande utgifter | -116 922 | -116 949 |
| Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | -116 922 | -116 949 |

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | | |
| Byggnader | 687 168 | 687 168 |
| Mark | 252 485 | 252 485 |
| Tillkommande utgifter | 4 584 415 | 3 965 515 |
| | 5 524 068 | 4 905 168 |
| Årets anskaffningar | | |
| Tillkommande utgifter | 0 | 618 900 |
| | 0 | 618 900 |
| 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 | -1 289 513 | -1 172 564 |
| | -1 976 681 | -1 859 732 |
| Årets avskrivningar | | |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter | -116 922 | -116 949 |
| | -116 922 | -116 949 |
| Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut | -2 093 603 | -1 976 681 |
| Restvärde enligt plan vid årets slut | 3 430 465 | 3 547 387 |
| Varav | | |
| Byggnader | 0 | 0 |
| Mark | 252 485 | 252 485 |
| Tillkommande utgifter | 3 177 980 | 3 294 902 |
| Taxeringsvärden | | |
| Bostäder | 15 152 000 | 12 760 000 |
| Lokaler | 207 000 | 169 000 |
| Totalt taxeringsvärde | 15 359 000 | 12 929 000 |
| <i>varav byggnader</i> | <i>10 468 000</i> | <i>8 852 000</i> |
| <i>varav mark</i> | <i>4 891 000</i> | <i>4 077 000</i> |

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkringspremier | 24 810 | 24 410 |
| Förutbetalt förvaltningsarvode | 0 | 9 750 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 9 769 | 9 710 |
| Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 34 579 | 43 870 |

Not 10 Kassa och bank

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Bankmedel | 693 859 | 355 175 |
| Summa kassa och bank | 693 859 | 355 175 |

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|------------------|------------------|
| Inteckningslån | 3 205 700 | 3 281 600 |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -75 900 | -75 900 |
| Långfristig skuld vid årets slut | 3 129 800 | 3 205 700 |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld | Nya lån/ Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld |
|--------------|------------|---------------------|---------------------|-------------------------|--------------------|---------------------|
| STADSHYPOTEK | 1,41% | 2020-05-29 | 2 300 000,00 | 0,00 | 57 500,00 | 2 242 500,00 |
| STADSHYPOTEK | 1,32% | 2020-12-01 | 981 600,00 | 0,00 | 18 400,00 | 963 200,00 |
| Summa | | | 3 281 600,00 | 0,00 | 75 900,00 | 3 205 700,00 |

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 75 900 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 303 600 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 2 826 200 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen har lån som förfaller till betalning under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31 förutom den del som planeras att amorteras under 2020.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter | 12 568 | 13 511 |
| Upplupna räntekostnader | 2 635 | 2 793 |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll | 4 319 | 0 |
| Upplupna elkostnader | 5 004 | 0 |
| Upplupna värmekostnader | 27 216 | 29 308 |
| Upplupna revisionsarvoden | 10 600 | 10 700 |
| Upplupna styrelsearvoden | 40 000 | 43 000 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 87 401 | 52 059 |
| Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 189 742 | 151 370 |

Not 13 Ställda säkerheter

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 4 996 000 | 4 996 000 |

Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Nyköping 27 maj 2020
Ort och datum

Louise Johansson

Louise Johansson

Göran Karlsson

Göran Karlsson

Svante Henckel

Svante Henckel

Andreas Rasimus

Andreas Rasimus

Johan Karlsson

Johan Karlsson

Linnéa Hedström

Linnéa Hedström

Representant Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-06-03, 2020-05-29

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson

Maria Johansson
Auktoriserad revisor

Inga-Lill Gustavsson

Inga-Lill Gustavsson
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Brf Nyköpingshus 6
Org.nr 719000-3603

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för föreningen för räkenskapsåret 2019-01-01 -- 2019-12-31.

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 2019 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 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 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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella 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 2019-01-01--2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorers ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 3 juni 2020

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 2019-01-01 till 2019-12-31. 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 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 2020-05-29



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).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte 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 skuldyngd 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 6

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Brf Nyköpingshus 6 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

