

# Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

Riksbyggen BRF Nyköpingshus 14  
Org nr: 719000-3496




gn

## Medlemsvinst

Riksbyggen BRF Nyköpingshus 14 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.

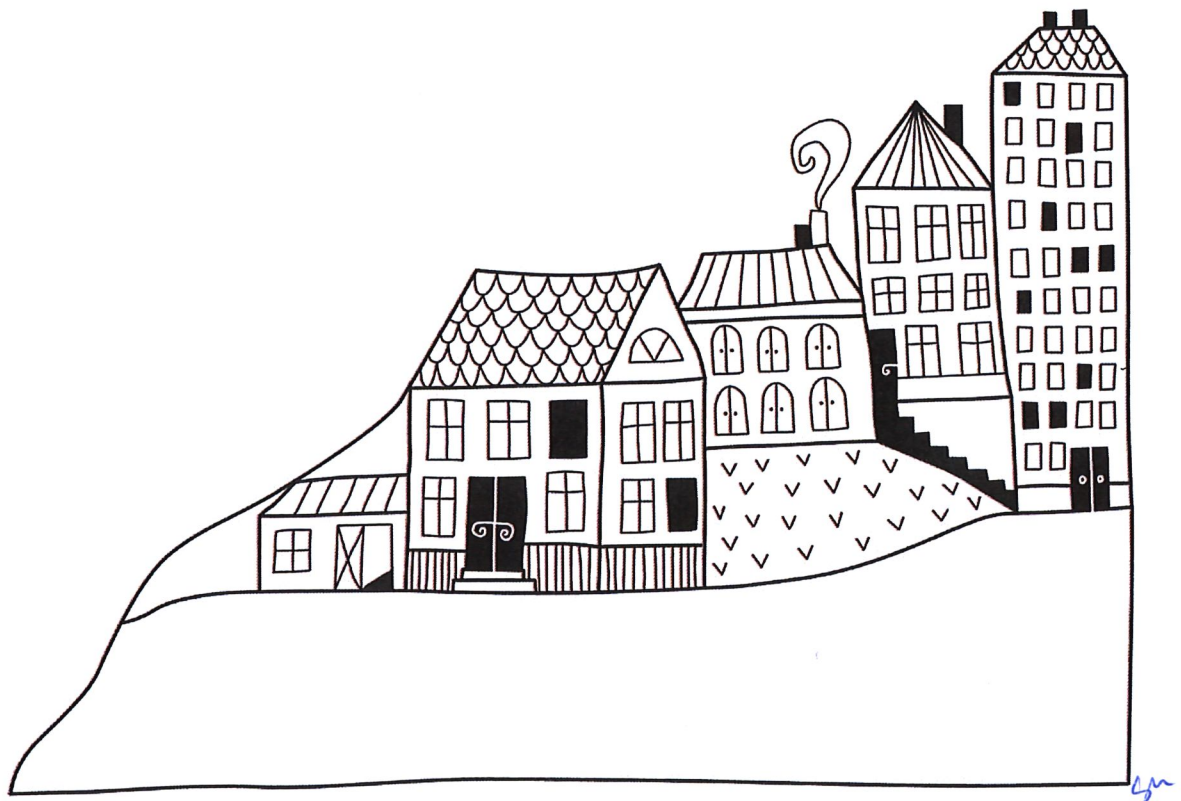
Det här året uppgick beloppet till 24 000 kronor i återbäring samt 27 648 kronor i utdelning. 

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	4
Resultaträkning .....	10
Balansräkning .....	11
Noter .....	13

**Bilagor**  
Ordlista





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF  
Nyköpingshus 14 får härmed avge  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2018-07-01 till 2019-06-30

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Nyköpings kommun. Nuvarande stadgar registrerades 2019-05-16.

Årets resultat är sämre än föregående år främst på grund av högre driftkostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ambition om en långsiktigt hållbar ekonomi är genomförbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 220% till 122%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 775 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 951 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Strandpiparen 1 och Tofsvipan i Nyköpings Kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 192 lägenheter samt 8 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1963-1965. Fastigheternas adress är Erikslundsvägen 13-25 och 16-28 samt Ängstugevägen 27-35 och 37-45 i Nyköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via försäkringsförmedlare Proinova.

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	36
2 rum och kök	36
3 rum och kök	114
4 rum och kök	6
Summa	192

4

## Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	8
Antal thermogarage	46
Antal garage	17
Antal p-platser	132

Total tomtarea 27 221 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 13 216 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 490 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 92 751 000 kr


Föregående års taxeringsvärde 84 083 000 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 247 tkr och planerat underhåll för 596 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i mars 2019 och visar på ett underhållsbehov på 14 044 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 444 tkr. 

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

Beskrivning	År
Fasadputsning	1990
Garage	1990
Stambyte	2005
Fönsterbyte	2006
Säkerhetsdörrar	2008
Tvättstugeutrustning	2012
Taksäkerhet	2013
Innergårdsarbete	2016
Garage	2016
Innergårdsarbete - tilläggsarbete	2017
OVK-åtgärder	2017
Spolning och slamsugning	2017

**Årets utförda underhåll (i tkr)**

Beskrivning	Belopp	Kommentarer
Gemensamma utrymmen	205 125 kr	Byte belysning trapphus samt asfaltering miljöstation
Installationer och VA/sanitet	188 360 kr	Byte armaturer, installation tvättmaskin samt filmning och spolning bottenplatta
Huskropp utvändigt	51 633 kr	Målning fönster, dörrar, garagefoder samt byte av skrapgaller
Markytor	150 799 kr	Utbyte döda plantor, fällning/bortforsling träd samt stubbfräsning

**Planerat underhåll**

Planerat underhåll	År	Kommentar
Omläggning takpapp	2020	Vid behov efter besiktning
Relining samlingsledningar	2020-2023	
Dränering runt huskroppen	2020-2025	

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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Sune Johansson	Ordförande	2020
Hans Pettersson	Sekreterare	2019
Dan Granström	Vice ordförande	2019
Lars Jahrulf	Ledamot	2020
Mikael Aghammar	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Lena Forsberg	Suppleant	2019
Jan-Olof Dake	Suppleant	2020
Michelle Jönsson	Suppleant Riksbyggen	

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>
Öhrlings PricewaterHouse Coopers AB	Auktoriserad revisionsbyrå
Mona Bäckbro	Föreningsrevisor

#### Revisorsuppleant

Gunnel Larsson  
Hasse Johansson

#### Valberedning

Nils Arnell  
Kjell Linder

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen amorterat av ett lån på närmare 5 000 tkr per 2019-06-30 som kommer påverka föreningens ekonomi positivt framöver.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 237 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 240 personer.

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2019-10-01 inför framtida underhåll.

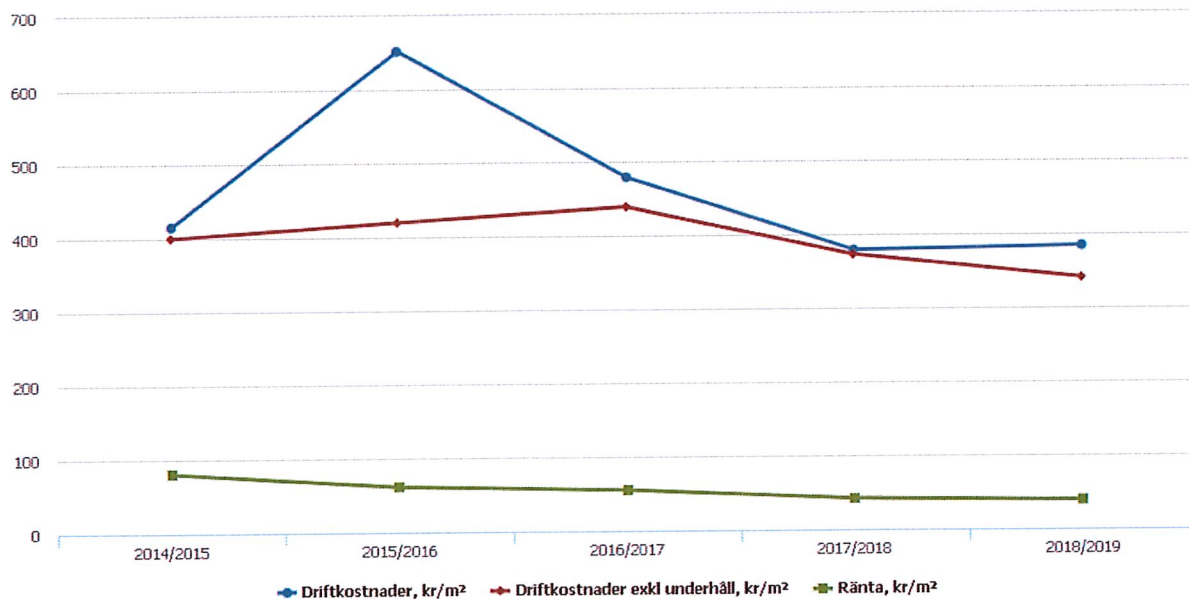
Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 736 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 20 st.)



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	10 506	10 421	9 910	9 708	9 708
Resultat efter finansiella poster	1 176	1 261	575	-2 602	618
Resultat exklusive avskrivningar	2 951	3 040	3 483	-252	2 772
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	105	57	82	80	77
Balansomslutning	25 631	29 796	28 570	32 109	35 143
Soliditet %	16	10	6	4	11
Likviditet %	122	220	129	211	389
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	736	731	718	712	711
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	384	379	485	652	415
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	341	373	444	420	400
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	39	42	55	61	80
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 404	1 844	1 878	2 112	2 140



**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. *cp*

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 052 989	1 653 658	-945 436	1 260 593
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 260 593	-1 260 593
Reservering underhållsfond		1 444 000	-1 444 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-595 917	595 917	
Årets resultat				1 175 755
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 052 989</b>	<b>2 501 741</b>	<b>-532 926</b>	<b>1 175 755</b>


## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	315 156
Årets resultat	1 175 755
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 444 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	595 917
<b>Summa</b>	<b>642 828</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning** 642 828

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	10 505 887	10 420 622
Övriga rörelseintäkter	Not 3	63 348	74 203
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>10 569 235</b>	<b>10 494 825</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-5 262 860	-5 073 719
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 733 110	-1 727 171
Personalkostnader	Not 6	-116 557	-121 609
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 775 134	-1 777 240
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 887 662</b>	<b>-8 699 739</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 681 573</b>	<b>1 795 087</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		27 648	27 648
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		175	92
Räntekostnader och liknande resultatposter		-533 641	-562 234
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-505 818</b>	<b>-534 494</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 175 755</b>	<b>1 260 593</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 175 755</b>	<b>1 260 593</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	21 540 347	23 269 405
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	552 923	599 000
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 093 271</b>	<b>23 868 404</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	288 000	288 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>288 000</b>	<b>288 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>22 381 271</b>	<b>24 156 404</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 870	5 355
Övriga fordringar		4 885	31 796
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	568 697	534 969
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>578 452</b>	<b>572 120</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 12	2 671 343	5 067 589
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 671 343</b>	<b>5 067 589</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 249 794</b>	<b>5 639 708</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>25 631 065</b>	<b>29 796 113</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2019-06-30	2018-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	1 052 989	1 052 989	
Fond för yttre underhåll	2 501 741	1 653 658	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>3 554 730</b>	<b>2 706 647</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-532 927	-945 436	
Årets resultat	1 175 755	1 260 593	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>642 828</b>	<b>315 156</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>4 197 558</b>	<b>3 021 803</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	18 772 394	24 203 559
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 772 394</b>	<b>24 203 559</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	474 764	462 800
Leverantörskulder		807 665	615 527
Skatteskulder		22 018	33 371
Övriga skulder		286 979	287 916
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 069 687	1 171 137
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 661 113</b>	<b>2 570 750</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>25 631 065</b>	<b>29 796 113</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Fasad, garage	Linjär	30	2020
Stambyte	Linjär	40	2042
Säkerhetsdörrar	Linjär	40	2048
Taksäkerhet	Linjär	30	2043
Fönster	Linjär	33	2046
Innergårdar	Linjär	40	2055
Individuell elmätning	Linjär	15	2031

Mark är inte föremål för avskrivningar. *eg*

Belopp i kr om inget annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	9 721 858	9 661 031
Hyror, lokaler	41 259	40 984
Hyror, garage	280 467	277 611
Hyror, p-platser	135 498	134 013
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-21 348	-20 448
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-2 350
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-560	-1 512
Elavgifter	348 713	331 293
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>10 505 887</b>	<b>10 420 622</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Pant- och överlåtelseavgifter	23 800	46 160
Inkassointäkt	900	900
Ersättning från polisen vid inbrott i lokal	13 029	558
Försäkringsersättningar	25 619	26 585
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>63 348</b>	<b>74 203</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-595 917	-84 276
Reparationer	-247 409	-291 556
Fastighetsavgift <i>ny fastighetstaxering 2019 gör att avgiften höjs</i>	-293 894	-254 197
Försäkringspremier	-202 672	-183 067
Kabel- och digital-TV	-145 167	-145 212
Återbäring från Riksbyggen	24 000	24 750
Systematiskt brandskyddsarbete <i>upprättat SBA</i>	-12 544	0
Serviceavtal	-6 303	-18 910
Bevakningskostnader	0	-3 292
Snö- och halkbekämpning	-302 273	-246 150
Drift och förbrukning <i>avgift för IMD avläsning</i>	-19 501	0
Förbrukningsinventarier <i>avser lampor /städmaterial/ färg/ nycklar mm</i>	-15 029	-18 584
Vatten *	-359 904	-618 800
Fastighetsel	-852 251	-902 690
Uppvärmning	-1 885 769	-1 955 718
Sophantering och återvinning	-311 189	-355 904
Förvaltningsarvode drift <i>avser fastighetsdeklaration/GDPR-paket/tryck ÅRV</i>	-37 039	-20 113
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-5 262 860</b>	<b>-5 073 719</b>

\*Under 2019 har föreningen fått tillgodo närmare 200 tkr från Nyköpings kommun- avser för högt debiterat vatten sedan 2011-04-01.

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 649 010	-1 580 248
Lokalkostnader	0	-258
Arvode, yrkesrevisorer	-18 750	-22 375
Övriga förvaltningskostnader <i>avser registrering bolagsverket/julfika mm</i>	-12 405	-4 868
Kreditupplysningar	-1 350	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 270	-53 824
Kontorsmateriel	-203	-10 970
Telefon och porto	-11 717	-10 710
Medlemsavgift <i>Intresseföreningen</i>	-17 280	-34 560
Bankkostnader	-3 125	-2 350
Övriga externa kostnader	0	-7 008
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 733 110</b>	<b>-1 727 171</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Styrelsearvoden	-54 700	-45 700
Sammanträdesarvoden	-40 504	-38 528
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 306	-12 895
Övriga kostnadsersättningar	-2 884	-5 418
Sociala kostnader	-15 163	-19 068
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-116 557</b>	<b>-121 609</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning Markanläggningar	-92 500	-92 500
Avskrivningar Tillkommande utgifter	-1 636 557	-1 638 663
Avskrivning Installationer	-46 077	-46 077
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 775 134</b>	<b>-1 777 240</b>



**Not 8 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	9 842 261	9 842 261
Mark	647 750	647 750
Tillkommande utgifter	47 181 121	47 181 121
Markanläggning	3 700 000	3 700 000
	<b>61 371 132</b>	<b>61 371 132</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>61 371 132</b>	<b>61 371 132</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-9 842 261	-9 842 261
Tillkommande utgifter	-27 981 967	-26 343 334
Markanläggningar	-277 500	-185 000
	<b>- 38 101 728</b>	<b>- 36 370 595</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 636 557	-1 638 633
Årets avskrivning markanläggningar	-92 500	-92 500
	<b>- 1 729 057</b>	<b>- 1 731 133</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 39 830 785</b>	<b>- 38 101 728</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>21 540 347</b>	<b>23 269 434</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	0	0
Mark	647 750	647 750
Tillkommande utgifter	17 562 597	19 199 184
Markanläggningar	3 330 000	3 422 500
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	89 800 000	81 600 000
Lokaler	2 951 000	2 483 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>92 751 000</b>	<b>84 083 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>68 167 000</i>	<i>63 110 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>24 584 000</i>	<i>20 973 000</i>

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

	2019-06-30	2018-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	1 043 504	1 043 504
	<b>1 043 504</b>	<b>1 043 504</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 043 504</b>	<b>1 043 504</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-444 504	-398 427
	<b>- 444 504</b>	<b>- 398 427</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-46 077	-46 077
	<b>- 46 077</b>	<b>- 46 077</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Installationer	-490 581	-444 504
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 490 581</b>	<b>- 444 504</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>552 923</b>	<b>599 000</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	552 923	599 000

**Not 10 Andra långfristiga fordringar**

	2019-06-30	2018-06-30
Anskaffningsvärde	288 000	288 000
Utgående värde	288 000	288 000
<b>Redovisat värde andra långfristiga fordringar</b>	<b>288 000</b>	<b>288 000</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-06-30	2018-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	109 492	93 181
Förutbetalt förvaltningsarvode	412 568	399 288
Förutbetald kabel-tv-avgift	36 142	35 422
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	3 906	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 589	7 078
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>568 697</b>	<b>534 969</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2019-06-30	2018-06-30
Handkassa	2 474	2 691
Transaktionskonto	2 668 869	5 064 898
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 671 343</b>	<b>5 067 589</b>

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	19 247 158	24 666 359
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-474 764	-462 800
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>18 772 394</b>	<b>24 203 559</b>

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,49%	2019-06-30	4 995 428,00	13 009,00	5 008 437,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,22%	2020-04-30	2 620 800,00	0,00	67 200,00	2 553 600,00
SEB	1,89%	2020-06-28	1 740 000,00	0,00	20 000,00	1 720 000,00
SEB	1,89%	2020-06-28	1 740 000,00	0,00	20 000,00	1 720 000,00
SEB	1,89%	2020-06-28	1 740 000,00	0,00	20 000,00	1 720 000,00
SEB	1,89%	2020-06-28	1 740 000,00	0,00	20 000,00	1 720 000,00
STADSHYPOTEK	1,44%	2021-04-30	2 083 420,00	0,00	60 000,00	2 023 420,00
STADSHYPOTEK	1,49%	2021-07-30	832 228,00	0,00	33 536,00	798 692,00
STADSHYPOTEK	1,70%	2021-12-01	1 193 146,00	0,00	12 492,00	1 180 654,00
STADSHYPOTEK	1,77%	2022-04-30	2 083 420,00	0,00	60 000,00	2 023 420,00
STADSHYPOTEK	1,74%	2022-07-30	1 260 908,00	0,00	33 536,00	1 227 372,00
STADSHYPOTEK	1,42%	2024-04-30	2 624 000,00	0,00	64 000,00	2 560 000,00
<b>Summa</b>			<b>24 653 350,00</b>	<b>13 009,00</b>	<b>5 419 201,00</b>	<b>19 247 158,00</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 474 764 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 2,3 miljoner kr. *gn*

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna sociala avgifter	17 901	19 000
Upplupna räntekostnader	29 959	80 510
Upplupna elkostnader	66 321	63 116
Upplupna värmekostnader	76 380	78 547
Upplupna revisionsarvoden	19 000	21 365
Upplupna styrelsearvoden	94 000	90 678
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	766 126	817 920
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 069 687</b>	<b>1 171 137</b>


**Not Ställda säkerheter**

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	36 177 000	36 177 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Styrelsen har efter räkenskapsårets utgång beställt en Låneportföljsanalys för att ta reda på hur föreningen mår inför framtida underhåll. Analysen visar att föreningens ekonomi är god och att styrelsen kan fortsätta framåt i sin långsiktiga fastighetsförvaltning. 


Styrelsens underskrifter

2019-10-30

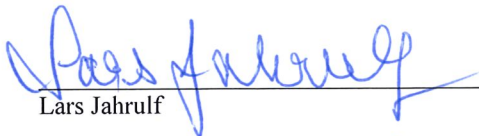
Ort och datum



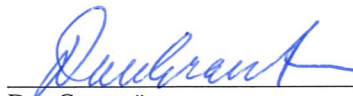
Sune Johansson



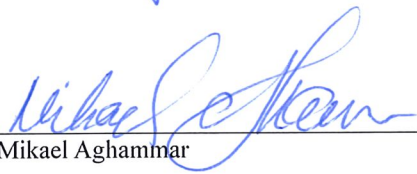
Hans Pettersson



Lars Jahrulf



Dan Granström



Mikael Aghammar

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-10-31

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Sofie Gustafsson  
Auktoriserad revisor



Mona Bäckbo  
Föreningsvald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen BRF Nyköpingshus 14, org.nr 719000-3496

---

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen BRF Nyköpingshus 14 för räkenskapsåret 2018-07-01–2019-06-30.

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 30 juni 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 för föreningen.

#### 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll. *ju*

- 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 Riksbyggen BRF Nyköpingshus 14 för år räkenskapsåret 2018-07-01–2019-06-30 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 *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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Linköping 2019-10-31  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Sofie Gustafsson  
Auktoriserad revisor 



# Revisionsberättelse

Till årsstämman i Riksbyggens bostadsrättsförening Nyköpingshus 14,  
organisationsnummer 719000-3496

## Rapport om årsredovisningen

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i Rbf Nyköpingshus 14 för räkenskapsåret 2018-07-01 till 2019-06-30. 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 tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till att rikta någon anmärkning mot styrelsens ledamöter.

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

Nyköping 2019-10-29



Mona Bäckbro  
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 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.

## **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.

## **Kortfristiga skulder**

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

## **Likviditet**

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

## **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

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

### **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.

### **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 14

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen BRF Nyköpingshus 14 i  
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

