

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

Riksbyggen BRF Nyköpingshus 14
Org nr: 719000-3496



Innehållsförteckning

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

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Nyköpingshus 14 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

Årets resultat är bättre än föregående år främst på grund av lägre driftskostnader.

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 122% till 171%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 740 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 405 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Strandpiparen 1 och Tofsvipan 1 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

Dessutom tillkommer

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

Total tomtarea	27 221 m ²
Total bostadsarea	13 216 m ²
Total lokalarea	490 m ²
Årets taxeringsvärde	92 751 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	92 751 000 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 283 tkr och planerat underhåll för 364 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i mars 2020 och visar på ett underhållsbehov på 14 284 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 822 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
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	
Gemensamma utrymmen	2018	Asfaltering miljöstation. Byte belysning trapphus.
Installationer	2018	Byte armaturer samt filmning och spolning bottenplatta
Målning huskropp	2018	Målning fönster, dörrar, garagefoder
Markytor	2018	Fällning träd samt bortforsling och stubbfräsning

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp	Kommentar
Gemensamma utrymmen	30 570	Målning tvättstugor
Installationer	163 821	Byte belysning källarutrymmen
Huskropp utvändigt	63 357	Byte skärmtak, Byte källardörr
Markytor	106 498	Stubbfräsning, föryngring samt nedtagning buskar, gödsling mm

Planerat underhåll

	År	Kommentar
Målning/oljning	2020	Dörrar/entrépartier
Omläggning takpapp, hängrännor samt stuprör	2022	Vid behov efter besiktning
Byte lekplatser	2020	
Byte maskiner i tvättstugor	2023-2024	
Uppdatera DUC	2020	Styrning i undercentraler

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sune Johansson	Ordförande	2020
Jan-Olof Dake	Sekreterare	2021
Hans Pettersson	Vice ordförande	2021
Lars Jahrulf	Ledamot	2020
Mikael Aghammar	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Petronella Keereweer Ringgren	Suppleant	2020
Kent Eriksson	Suppleant	2021
Kamilla Kjell	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2020
Mona Bäckbro	Förtroendevald revisor	2020
Gunnel Larsson	Förtroendevald revisorssuppleant	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Nils Arnell	2020
Kjell Linder	2020

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 1 705 000kr per 2020-06-30 som ger en positiv effekt på föreningens ekonomi, I övrigt 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 240 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 24 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 24 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 240 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften på bostäder senast 2019-10-01 då den höjdes med 1 %.

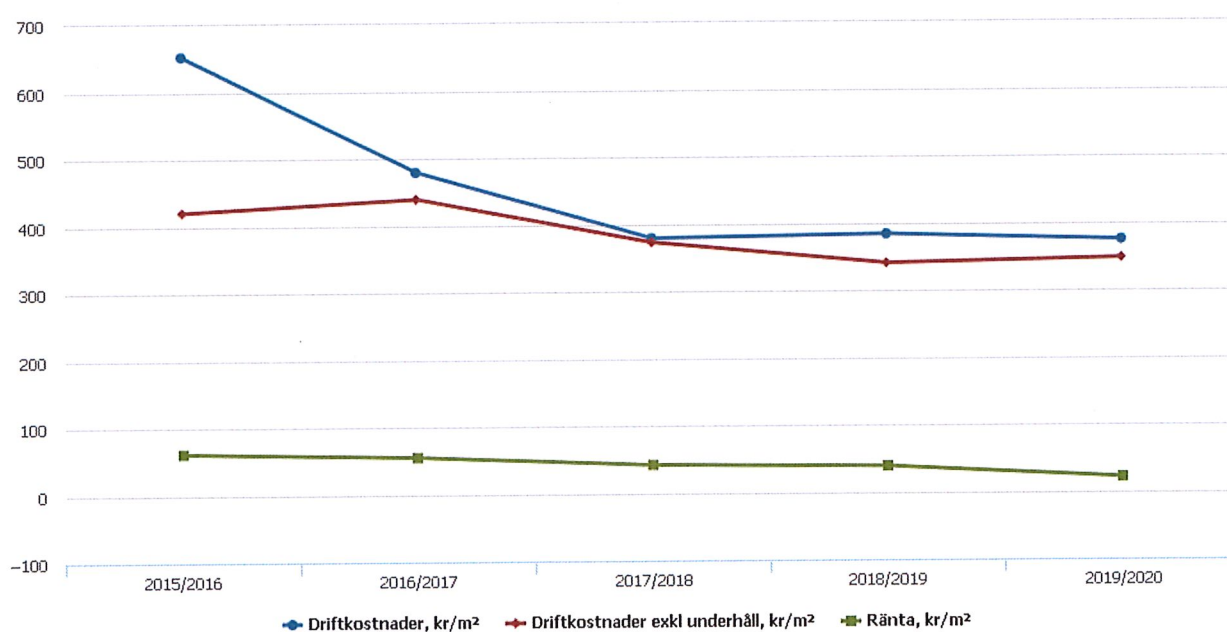
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,5 % från och med 2020-10-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 741 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 24 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	10 634	10 506	10 421	9 910	9 708
Resultat efter finansiella poster	1 666	1 176	1 262	575	-2 602
Resultat exklusive avskrivningar	3 405	2 951	3 040	3 483	-252
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	60	105	57	82	80
Balansomslutning	25 034	25 631	29 796	28 570	32 109
Soliditet %	23	10	10	6	4
Likviditet %	171	122	220	129	211
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	741	736	731	718	712
Driftkostnader, kr/m ²	375	384	379	479	652
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	348	341	373	439	420
Ränta, kr/m ²	22	39	42	55	61
Lån, kr/m ²	1 247	1 404	1 844	1 878	2 112



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	Fritt		Balanserat resultat	Årets resultat
	Medlemsinsatser	Underhållsfond		
Belopp vid årets början	1 052 989	2 501 741	-532 927	1 175 755
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 175 755	-1 175 755
Reservering underhållsfond		822 000	-822 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-405 247	405 247	
Årets resultat				1 665 525
Vid årets slut	1 052 989	2 918 494	226 075	1 665 525

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	642 828
Årets resultat	1 665 525
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-822 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	405 247
Summa	1 891 600

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 891 600
-----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 634 177	10 505 887
Övriga rörelseintäkter	Not 3	125 726	63 348
Summa rörelseintäkter		10 759 903	10 569 235
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-5 139 934	-5 262 860
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 781 657	-1 733 110
Personalkostnader	Not 6	-127 305	-116 557
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 739 739	-1 775 134
Summa rörelsekostnader		-8 788 636	-8 887 662
Rörelseresultat		1 971 267	1 681 573
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	27 648
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		153	175
Räntekostnader och liknande resultatposter		-305 895	-533 641
Summa finansiella poster		-305 742	-505 818
Resultat efter finansiella poster		1 665 525	1 175 755
Årets resultat		1 665 525	1 175 755

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	19 846 685	21 540 347
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	547 846	552 923
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		20 394 531	22 093 271
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	288 000	288 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		288 000	288 000
Summa anläggningstillgångar		20 682 531	22 381 271
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 542	4 870
Övriga fordringar		29 601	4 885
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	574 577	568 697
Summa kortfristiga fordringar		608 720	578 452
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	3 742 774	2 671 343
Summa kassa och bank		3 742 774	2 671 343
Summa omsättningstillgångar		4 351 493	3 249 794
Summa tillgångar		25 034 024	25 631 065

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 052 989	1 052 989
Fond för yttre underhåll		2 918 495	2 501 741
Summa bundet eget kapital		3 971 484	3 554 730
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		226 074	-532 927
Årets resultat		1 665 525	1 175 755
Summa fritt eget kapital		1 891 600	642 828
Summa eget kapital		5 863 083	4 197 558
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	16 632 630	18 772 394
Summa långfristiga skulder		16 632 630	18 772 394
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	454 764	474 764
Leverantörsskulder		623 631	807 665
Skatteskulder		25 018	22 018
Övriga skulder		268 539	286 979
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 166 358	1 069 687
Summa kortfristiga skulder		2 538 311	2 661 113
Summa eget kapital och skulder		25 034 024	25 631 065

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Slutår
Fasad, garage	Linjär	2020
Stambyte	Linjär	2042
Säkerhetsdörrar	Linjär	2048
Taksäkerhet	Linjär	2043
Fönster	Linjär	2046
Innergårdar	Linjär	2055
Individuell elmätning	Linjär	2031
Sensorbelysning	Linjär	2030

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	9 796 730	9 721 858
Hyror, lokaler	41 483	41 259
Hyror, garage	292 867	280 467
Hyror, p-platser	140 752	135 498
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-20 628	-21 348
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 505	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-896	-560
Elavgifter	386 374	348 713
Summa nettoomsättning	10 634 177	10 505 887

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga ersättningar	39 340	23 800
Fakturerade kostnader	1 980	900
Övriga rörelseintäkter	31 241	13 029
Försäkringsersättningar	53 165	25 619
Summa övriga rörelseintäkter	125 726	63 348

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-364 247	-595 917
Reparationer	-282 948	-247 409
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-296 894	-293 894
Försäkringspremier	-220 880	-202 672
Kabel- och digital-TV	-147 783	-145 167
Återbäring från Riksbyggen	0	24 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-2 162	-12 544
Serviceavtal	0	-6 303
Obligatoriska besiktningar <i>Energideklaration och lekplatsbesiktning</i>	-41 375	0
Snö- och halkbekämpning	-124 918	-302 273
Drift och förbrukning, övrigt	-18 049	-19 501
Förbrukningsinventarier <i>Sandningssandlådor, lampor, färg och pensel mm</i>	-24 096	-15 029
Vatten*	-570 889	-359 904
Fastighetsel	-870 035	-852 251
Uppvärmning	-1 838 962	-1 885 769
Sophantering och återvinning	-294 735	-311 189
Förvaltningsarvode drift	-41 963	-37 039
Summa driftkostnader	-5 139 934	-5 262 860

*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

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 677 403	-1 649 010
Lokalkostnader	-344	0
Arvode, yrkesrevisorer	-15 969	-18 750
Övriga förvaltningskostnader	-1 458	-12 405
Kreditupplysningar	-6 300	-1 350
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-39 572	-19 270
Kontorsmateriel	-963	-203
Telefon och porto	-13 911	-11 717
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-60	0
Medlems- och föreningsavgifter	-17 280	-17 280
Köpta tjänster	-6 248	0
Bankkostnader	-2 150	-3 125
Summa övriga externa kostnader	-1 781 657	-1 733 110

Förvaltningsarvodet är överflyttat från Not 5.

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-55 600	-54 700
Sammanträdesarvoden	-38 490	-40 504
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 980	-3 306
Övriga kostnadsersättningar	-9 311	-2 884
Sociala kostnader	-14 924	-15 163
Summa personalkostnader	-127 305	-116 557

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

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Markanläggningar	-92 500	-92 500
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 601 162	-1 636 557
Avskrivning Installationer	-46 077	-46 077
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 739 739	-1 775 134

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
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
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	61 371 132	61 371 132

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-9 842 261	-9 842 261
Tillkommande utgifter	-29 618 524	-27 981 967
Markanläggningar	-370 000	-277 500
	-39 830 785	-38 101 728

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	0	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 601 162	-1 636 557
Årets avskrivning markanläggningar	-92 500	-92 500
	-1 693 662	-1 729 057

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-41 524 447 -39 830 785****Restvärde enligt plan vid årets slut****19 846 685 21 540 347****Varav**

Byggnader	0	0
Mark	647 750	647 750
Tillkommande utgifter	15 961 435	17 562 597
Markanläggningar	3 237 500	3 330 000

Taxeringsvärden

Bostäder	89 800 000	89 800 000
Lokaler	2 951 000	2 951 000

Totalt taxeringsvärde**92 751 000 92 751 000**

<i>varav byggnader</i>	<i>68 167 000</i>	<i>68 167 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>24 584 000</i>	<i>24 584 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Installationer	1 043 504	1 043 504
	1 043 504	1 043 504
Årets anskaffningar		
Installationer	41 000	0
	41 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 084 504	1 043 504
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-490 581	-444 504
	-490 581	-444 504
Årets avskrivningar		
Installationer	-46 077	-46 077
	-46 077	-46 077
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	-536 658	-490 581
	-536 658	-490 581
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-536 658	-490 581
Restvärde enligt plan vid årets slut	547 846	552 923
Varav		
Installationer	547 846	552 923

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Andra långfristiga fordringar	288 000	288 000
Summa andra långfristiga fordringar	288 000	288 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	111 388	109 492
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	412 568
Förutbetald kabel-tv-avgift	37 407	36 142
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 342	3 906
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	424 440	6 589
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	574 577	568 697

Not 12 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	4 350	2 474
Transaktionskonto	3 738 424	2 668 869
Summa kassa och bank	3 742 774	2 671 343

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	17 087 394	19 247 158
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-454 764	-474 764
Långfristig skuld vid årets slut	16 632 630	18 772 394

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB		2020-06-28	1 720 000,00	-1 705 000,00	15 000,00	0,00
SEB		2020-06-28	1 720 000,00	-1 705 000,00	15 000,00	0,00
SEB		2020-06-28	1 720 000,00	-1 705 000,00	15 000,00	0,00
SEB		2020-06-28	1 720 000,00	0,00	1 720 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,44%	2021-04-30	2 023 420,00	0,00	60 000,00	1 963 420,00
STADSHYPOTEK	1,49%	2021-07-30	798 692,00	0,00	33 536,00	765 156,00
STADSHYPOTEK	1,70%	2021-12-01	1 180 654,00	0,00	12 492,00	1 168 162,00
STADSHYPOTEK	1,77%	2022-04-30	2 023 420,00	0,00	60 000,00	1 963 420,00
STADSHYPOTEK	1,74%	2022-07-30	1 227 372,00	0,00	33 536,00	1 193 836,00
STADSHYPOTEK	1,42%	2024-04-30	2 560 000,00	0,00	128 000,00	2 432 000,00
STADSHYPOTEK	1,42%	2025-04-30	2 553 600,00	0,00	67 200,00	2 486 400,00
STADSHYPOTEK	1,18%	2025-06-30	0,00	1 705 000,00	0,00	1 705 000,00
STADSHYPOTEK	1,61%	2030-06-30	0,00	3 410 000,00	0,00	3 410 000,00
Summa			19 247 158,00	0,00	2 159 764,00	17 087 394,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 454 764 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 819 056 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 14 813 574 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

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

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

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna sociala avgifter	20 593	17 901
Upplupna räntekostnader	29 940	29 959
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 966	0
Upplupna elkostnader	63 487	66 321
Upplupna värmekostnader	79 558	76 380
Upplupna revisionsarvoden	14 500	19 000
Upplupna styrelsearvoden	98 065	94 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17 280	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 438	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	834 532	766 126
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 166 358	1 069 687

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Styrelsens underskrifter

Nyköping 2020 10 01
Ort och datum

Sune Johansson
Sune Johansson

Hans Pettersson
Hans Pettersson

Jan-Olof Dake
Jan-Olof Dake

Lars Jahrulf
Lars Jahrulf

Mikael Aghammar
Mikael Aghammar

Vår revisionsberättelse har lämnats 26/10, 17/10 2020

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson
Maria Johansson
Auktoriserad revisor

Mona Bäckbro
Mona Bäckbro
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i Riksbyggen Bostadsrättsförening Nyköpingshus 14 för räkenskapsåret 2019-07-01 till 2020-06-30. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

Uttalanden

Jag bedömer att bostadsrättsföreningens verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit 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 2020-10-14



Mona Bäckbro
Föreningsrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Nyköpingshus 14
Org. nr. 719000-3496

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 26 oktober 2020

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson

Auktoriserad revisor

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.

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 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 F Nyköpingshus 14

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Nyköpingshus 14 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



