
Årsredovisning

RBF NYKÖPINGSHUS 11
1/7 2013 - 30/6 2014
Org nr 719000-3629

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta teck-

nats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

| | |
|---|--------|
| Förvaltningsberättelse | 1 |
| Resultaträkning | 6 |
| Balansräkning | 7 |
| Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser | 8 |
| Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter | 9 |
| Nyckeltal och diagram | Bilaga |

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF NYKÖPINGSHUS 11
för härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2013-07-01 - 2014-06-30

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

| | | Utsedd av | Vald t.o.m. årsstämma |
|----------------------------|-----------------|------------|--------------------------|
| Ordinarie ledamöter | | | |
| Peter Olsson | Ordförande | Stämman | 2015 |
| Ann-Kristin Lundqvist | Vice ordförande | Stämman | 2015 |
| Eva Friedmann | Sekreterare | Stämman | 2014 |
| Vivi-Ann Sjöberg | Ledamot | Stämman | 2014 |
| Katarina Skeppstedt | Ledamot | Riksbyggen | |
| Styrelsesuppleanter | | | |
| Marie Sund | | Stämman | 2015 |
| Renée Norrby | | Stämman | 2014 |
| Karin Widerstedt | | Riksbyggen | |

I tur att avgå är ledamöterna Eva Friedmann och Vivi-Ann Sjöberg samt suppleanten Renée Norrby.

Ordinarie revisorer

| | | |
|----------------|----------------------|---------|
| Ann-Sofie Ek | Föreningsrevisor | Stämman |
| Joakim Söderin | Auktoriserad revisor | Stämman |

Revisorssuppleanter

| | | |
|----------------|----------------------|---------|
| Grant Thornton | Auktoriserad revisor | Stämman |
|----------------|----------------------|---------|

Valberedning

| | | |
|--------------|-----------------------------|---------|
| Daniel Widén | Valberedning/sammankallande | Stämman |
| Per Ek | Valberedning | Stämman |

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Jupiter 8 och 9 samt mars 1 i Nyköpings kommun med därpå uppförda byggnader med 195 lägenheter med bostadsrätt och 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

| 1 rok | 2 rok | 3 rok | 4 rok |
|-------|-------|-------|-------|
| 38 | 38 | 116 | 3 |

Dessutom tillkommer:

| Lokaler | Garage | P-platser | MC-garage |
|---------|--------|-----------|-----------|
| 5 | 69 | 118 | 4 |

| | |
|--------------------|-----------------------|
| Total tomtarea: | 23 469 m ² |
| Total bostadsarea: | 11 399 m ² |
| Total lokalarea: | 1 104 m ² |

| | |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde | 63 103 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 63 103 000 kr |

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam, via försäkringsmäklaren Osséen.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Nyköping har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Bostadsrättsföreningen är medlem i Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Nyköping. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 212 tkr och planerat underhåll för ca 3 miljoner kr. Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen. Årets underhåll består till största delen av trapphusrenovering, men även ventilationsåtgärder samt asfaltering av parkeringsytor. Avseende trapphusrenoveringen uppgick den totala kostnaden till 4 485 tkr, av detta så anses 2 060 tkr vara underhåll och resterande ses som en förbättring och skrivs av på 40 år. Den ökade årliga avskrivningskostnaden för arbetet blir således ca 61 tkr.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1,2 miljoner de närmaste 3 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 899 tkr. Kommande åtgärder avser målningsarbeten samt byte av belysning inkl armaturer.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 1 378 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet således bättre. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens tillgångar och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Redovisningen av avskrivningar, investeringar och underhåll kommer att förändras. Justering av metoden för avskrivningar på byggnader från sk progressiv till rak har skett redan för detta räkenskapsår, vilket medfört att avskrivningarna i år är något högre än tidigare år. Övriga förändringar bedömer styrelsen inte vara väsentliga, men framtida resultat kan komma att avvika från denna årsredovisning. Jämförelseåren har inte omräknats.

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.

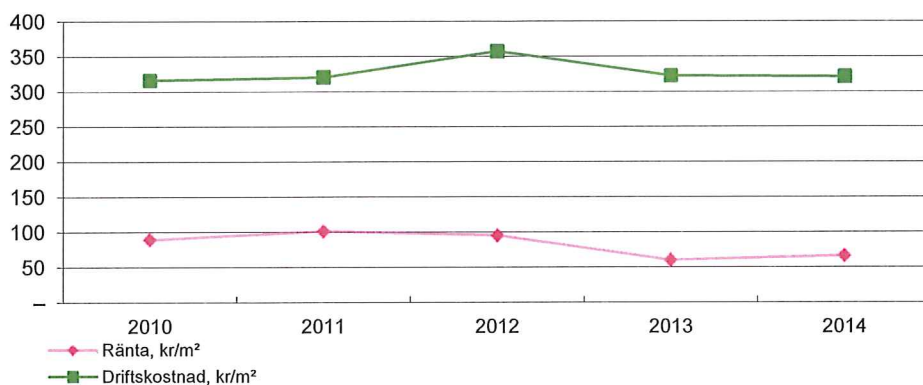
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 5 december 2013. Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden och 5 möten i arbetsutskottet.

Antal medlemmar: 234 (2014-06-30)

Ekonomi

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. dels att föreningen förra året hade höga intäkter i form av en utbetalning från försäkringsbolaget på ca 690 tkr samt att reglerna för avskrivningar i år har ändrats. Föreningen har således höjt sina avskrivningskostnader för året. Avskrivningskostnaden är dock endast en bokföringsmässig åtgärd och påverkar ej föreningens likviditet. Se ytterligare kommentar ovan. Även då resultatet är lägre i år fortsätter föreningen presentera bra resultat och gör i år ett resultat på 274 tkr efter fondförändring.

Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



| Resultat och ställning (tkr) | 2014 | 2013 | 2012 | 2011 | 2010 |
|------------------------------------|---------|--------|--------|---------|--------|
| Rörelsens intäkter | 7 956 | 8 399 | 7 697 | 7 485 | 7 475 |
| Årets resultat | - 1 882 | 1 908 | - 337 | - 6 238 | 285 |
| Balansomslutning | 31 096 | 32 824 | 31 635 | 35 741 | 49 893 |
| Soliditet | 23% | 28% | 23% | 21% | 28% |
| Likviditet | 141% | 333% | 189% | 360% | 336% |
| Avgifts- och hyresbortfall | 0,22% | 0,20% | 0,08% | 0,15% | 0,35% |
| Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m² | 650 | 636 | 636 | 636 | 636 |
| Driftskostnad, kr/m² | 321 | 322 | 357 | 320 | 316 |
| Ränta, kr/m² | 66 | 60 | 95 | 101 | 89 |
| Underhållsfond, kr/m² | 296 | 468 | 435 | 408 | 904 |
| Lån, kr/m² | 1 751 | 1 782 | 1 984 | 2 339 | 2 630 |

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lånkr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2013 då avgifterna höjdes med 3%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 650 kr/m²/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 22 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

| | |
|---|------------------|
| Balanserat resultat | 2 456 244 |
| Årets resultat före fondförändring | -1 881 861 |
| Årets fondavsättning enligt stadgarna | -899 000 |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | <u>3 054 954</u> |
| Summa överskott | 2 730 337 |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

| | |
|----------------------------|-----------|
| Att balansera i ny räkning | 2 730 337 |
|----------------------------|-----------|

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



Resultaträkning

| Belopp i kr | Not | 2013-07-01 2014-06-30 | 2012-07-01 2013-06-30 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Årsavgifter och hyror | 1 | 7 752 831 | 7 514 977 |
| Hyses- och avgiftsbortfall | 2 | - 16 941 | - 15 284 |
| Övriga avgifter | | 3 717 | 3 717 |
| Övriga förvaltningsintäkter | 3 | 216 593 | 895 936 |
| | | <u>7 956 200</u> | <u>8 399 346</u> |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Reparationer | 4 | - 211 759 | - 375 343 |
| Planerat underhåll | 5 | -3 054 954 | - 33 193 |
| Fastighetsavgift/skatt | | - 204 145 | - 199 093 |
| Driftkostnader | 6 | -4 011 441 | -4 030 530 |
| Övriga kostnader | 7 | - 77 330 | - 58 613 |
| Personalkostnader | 8 | - 106 114 | - 82 243 |
| Avskrivning av anläggningstillgångar | 9 | -1 378 026 | -1 011 630 |
| | | <u>-9 043 769</u> | <u>-5 790 645</u> |
| Rörelseresultat | | -1 087 569 | 2 608 702 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Resultat från finansiella anläggningstillgångar | | 3 654 | - |
| Ränteintäkter och liknande poster | 10 | 27 706 | 48 713 |
| Räntekostnader och liknande poster | 11 | - 825 652 | - 749 869 |
| | | <u>- 794 292</u> | <u>- 701 156</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | -1 881 861 | 1 907 545 |
| Årets resultat | | -1 881 861 | 1 907 545 |
| Tillägg till resultaträkningen | | | |
| Avsättning till underhållsfond | | - 899 000 | - 899 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | 3 054 954 | 33 193 |
| Resultat efter fondförändring | | 274 093 | 1 041 738 |

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2014-06-30 | 2013-06-30 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 12 | 27 715 854 | 26 668 104 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Långfristiga värdepappersinnehav | 14 | 21 000 | 21 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 27 736 854 | 26 689 104 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | | 1 833 | — |
| Kundfordringar | | 701 | — |
| Skattefordringar | | 168 741 | 120 347 |
| Övriga fordringar | | 4 403 | 30 848 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 15 | 125 927 | 71 398 |
| | | <u>301 606</u> | <u>222 593</u> |
| Kortfristiga placeringar | | | |
| Likviditetsplacering via Riksbyggen | 16 | 1 000 000 | — |
| Kassa och bank | | | |
| Avräkning med Swedbank | | 2 057 627 | 5 912 151 |
| Summa omsättningstillgångar | | 3 359 233 | 6 134 744 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 31 096 087 | 32 823 848 |

Balansräkning

| Belopp i kr | Not | 2014-06-30 | 2013-06-30 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 17 | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Insatser | | 773 885 | 773 885 |
| Underhållsfond | | 3 698 108 | 5 854 062 |
| | | <u>4 471 993</u> | <u>6 627 947</u> |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | 2 456 244 | 1 414 505 |
| Årets resultat | | -1 881 861 | 1 907 545 |
| Avsättning till underhållsfond | | - 899 000 | - 899 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | 3 054 954 | 33 193 |
| | | <u>2 730 337</u> | <u>2 456 244</u> |
| Summa eget kapital | | 7 202 330 | 9 084 191 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Fastighetslån | 18 | 21 512 930 | 21 897 222 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Fastighetslån, kortfristiga | 18 | 384 292 | 384 292 |
| Leverantörsskulder | | 222 624 | 272 755 |
| Medlemmarnas reparationsfonder | | 247 807 | 509 424 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 1 320 | 5 138 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 19 | 1 524 784 | 670 826 |
| | | <u>2 380 827</u> | <u>1 842 436</u> |
| Summa skulder | | 23 893 757 | 23 739 658 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 31 096 087 | 32 823 848 |
| Ställda säkerheter | | | |
| Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån | | 34 146 000 | 34 146 000 |
| Ansvarsförbindelser | | Inga | Inga <i>m</i> |

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

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.

Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns

som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m. m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

| Materiella anläggningstillgångar | Avskrivningsplan | Antal år | Slutår |
|----------------------------------|------------------|----------|--------|
| Trapphus förbättring | Linjär | 40 | 2053 |
| Balkonger | Linjär | 30 | 2040 |
| Standardförbättringar | Linjär | 30 | 2024 |
| Stambyte | Linjär | 40 | 2046 |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-06-30 2013-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyror

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Årsavgifter, bostäder | 7 409 828 | 7 244 425 |
| Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond | – | - 63 001 |
| Hyror, lokaler | 7 992 | 6 263 |
| Hyror, garage | 249 959 | 244 278 |
| Hyror, p-platser | 84 260 | 82 220 |
| Hyror, övriga | 791 | 791 |
| | <u>7 752 831</u> | <u>7 514 977</u> |

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

| | | |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder | – | - 24 |
| Hyres- och avgiftsbortfall, garage | - 9 265 | - 7 212 |
| Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser | - 7 676 | - 8 049 |
| | <u>- 16 941</u> | <u>- 15 284</u> |

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Balkonginglasning | 203 940 | 203 940 |
| Övriga ersättningar | 6 038 | 973 |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | - 145 | - 40 |
| Återvunna fordringar | 6 | – |
| Inkassoinkomster | 6 755 | 4 560 |
| Försäkringsersättningar | – | 686 503 |
| | <u>216 593</u> | <u>895 936</u> |

Not 4 Reparationer

| | | |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Material gemensamma utrymmen | – | 266 |
| Bostäder | 3 509 | 9 798 |
| Vattenskador | 12 937 | 139 476 |
| Gemensamma utrymmen | 59 366 | 108 012 |
| Installationer | 85 257 | 62 145 |
| Vatten/Avlopp | – | 1 040 |
| Huskropp | 6 183 | 42 276 |
| Gårdar och grönanläggningar | 3 168 | 1 769 |
| Garage och parkeringsplatser | 10 646 | 10 561 |
| Vandalisering | 30 693 | – |
| | <u>211 759</u> | <u>375 343</u> |

Not 5 Planerat underhåll

| | | |
|-----------------------------|------------------|---------------|
| Trapphus | 2 070 700 | – |
| Installationer | 342 863 | – |
| Huskroppar | 42 336 | 25 445 |
| Gårdar och grönanläggningar | – | 7 748 |
| Parkeringsplatser | 599 055 | – |
| | <u>3 054 954</u> | <u>33 193</u> |

Not 6 Driftkostnader

| | | |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Försäkringspremier | 108 812 | 112 564 |
| Kabel-TV | 169 977 | 188 230 |
| IT-kostnader | 16 256 | – |
| Juridiska kostnader | 3 900 | – |
| Arvode, yrkesrevisorer | 15 000 | 21 875 |
| Möteskostnader | 5 556 | 2 042 |
| Övriga förvaltningskostnader | 900 | 900 |
| Fastighetsskötsel | 1 194 135 | 1 159 811 |
| Rabatt/återbäring från Riksbyggen | - 21 100 | - 24 700 |
| Obligatoriska besiktningar | 94 592 | 43 363 |
| Bevakningskostnader | 4 735 | 70 000 |
| Snö- och halkbekämpning | 31 267 | 52 226 |
| Förbrukningsmateriel | 16 312 | 11 076 |
| Fordons- och maskinkostnader | 199 | – |
| Vatten | 381 747 | 237 408 |
| El | 269 765 | 281 143 |
| Uppvärmning | 1 591 920 | 1 743 616 |
| Sophantering och återvinning | 127 468 | 130 976 |
| | <u>4 011 441</u> | <u>4 030 530</u> |

Not 7 Övriga kostnader

| | | |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Lokalkostnader | 18 906 | 976 |
| Kreditupplysningar | 5 581 | 2 850 |
| Kontorsmateriel | 10 036 | 8 060 |
| Telefon och porto | 3 674 | 1 981 |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter | 7 | 5 |
| Medlems- och föreningsavgifter | 17 550 | 19 500 |
| Köpta tjänster | – | 3 950 |
| Bankkostnader | 760 | 1 436 |
| Övriga externa kostnader | 20 817 | 19 855 |
| | <u>77 330</u> | <u>58 613</u> |

2014-06-30 2013-06-30

Not 8 Personalkostnader

| | | |
|---|---------|--------|
| Löner, andra ersättningar och sociala kostnader | | |
| Styrelsearvode | 74 940 | 57 040 |
| Övrig uppdragsredovisning | 11 448 | 9 520 |
| Föreningsvald revisor | 2 400 | 2 240 |
| Summa | 88 788 | 68 800 |
| Sociala kostnader | 17 326 | 13 443 |
| | 106 114 | 82 243 |

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

| | | |
|-----------------------|-----------|-----------|
| Standardförbättringar | 1 378 026 | 1 011 630 |
| | 1 378 026 | 1 011 630 |

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

| | | |
|---|--------|--------|
| Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank | 2 099 | 2 694 |
| Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen | 25 468 | 45 836 |
| Ränteintäkter hyres/kundfordringar | 139 | 183 |
| | 27 706 | 48 713 |

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

| | | |
|-------------------------------|---------|---------|
| Räntekostnader, fastighetslån | 825 652 | 749 869 |
| | 825 652 | 749 869 |

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

| | | |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Byggnader | 7 458 499 | 7 458 499 |
| Mark | 257 646 | 257 646 |
| Standardförbättringar | 42 474 861 | 42 474 861 |
| Markanläggning | 167 780 | 167 780 |
| | <u>50 358 785</u> | <u>50 358 785</u> |

Årets anskaffningar

| | | |
|-----------------------|------------------|----------|
| Standardförbättringar | 2 425 776 | – |
| | <u>2 425 776</u> | <u>–</u> |

Summa anskaffningsvärden

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| | <u>52 784 561</u> | <u>50 358 785</u> |
|--|-------------------|-------------------|

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

| | | |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Byggnader | -7 458 500 | -7 458 500 |
| Standardförbättringar | -16 064 402 | -15 052 772 |
| Markanläggningar | -167 780 | -167 780 |
| | <u>-23 690 681</u> | <u>-22 679 051</u> |

Årets avskrivning standardförbättringar

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| | <u>-1 378 026</u> | <u>-1 011 630</u> |
|--|-------------------|-------------------|

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| | <u>-25 068 707</u> | <u>-23 690 681</u> |
|--|--------------------|--------------------|

Restvärde enligt plan vid årets slut

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| | <u>27 715 854</u> | <u>26 668 104</u> |
|--|-------------------|-------------------|

Varav

| | | |
|-----------------------|------------|------------|
| Byggnader | - 1 | - 1 |
| Mark | 257 646 | 257 646 |
| Standardförbättringar | 27 458 209 | 26 410 459 |

Taxeringsvärden

bostäder

| | | |
|--|------------|------------|
| | 61 200 000 | 61 200 000 |
|--|------------|------------|

lokaler

| | | |
|--|-----------|-----------|
| | 1 903 000 | 1 903 000 |
|--|-----------|-----------|

Totalt taxeringsvärde

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| | <u>63 103 000</u> | <u>63 103 000</u> |
|--|-------------------|-------------------|

varav byggnader

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| | <u>49 763 000</u> | <u>49 763 000</u> |
|--|-------------------|-------------------|

2014-06-30 2013-06-30

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

| | | |
|--|-----------|-----------|
| Anskaffningsvärden | | |
| Vid årets början | | |
| Installationer | 502 678 | 502 678 |
| Summa anskaffningsvärden | 502 678 | 502 678 |
| Ackumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Vid årets början | | |
| Installationer | - 502 678 | - 502 678 |
| Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan | - 502 678 | - 502 678 |

Not 14 Långfristiga värdepappersinnehav

| | | |
|---|--------|--------|
| 42 st kapitalbevis á 500kronor i Intresseföreningen | 21 000 | 21 000 |
| | 21 000 | 21 000 |

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|---|---------|--------|
| Upplupna ränteintäkter | 7 646 | – |
| Förutbetalda försäkringspremier | 47 577 | 61 236 |
| Förutbetald kabel-tv-avgift | 64 620 | 5 732 |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning | 1 350 | – |
| Övriga periodiserade kostnader | 4 735 | 4 431 |
| | 125 927 | 71 398 |

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

| | | |
|-------------------------------------|-----------|---|
| Likviditetsplacering via Riksbyggen | 1 000 000 | – |
|-------------------------------------|-----------|---|

| Typ | Saldo | Ränta | Slutdatum |
|----------|-----------|-------|-----------|
| 30 dagar | 1 000 000 | 0,95 | Löpande |

M

2014-06-30 2013-06-30

| Not 17 Eget kapital | Bundet | Bundet | Fritt | Fritt |
|-----------------------------------|----------|------------|-----------|----------------|
| | Insatser | fond | resultat | Årets resultat |
| Vid årets början | 773 885 | 5 854 062 | 548 698 | 1 907 545 |
| Disposition enl årsstämmobeslut | | | 1 907 545 | -1 907 545 |
| Avsättning till underhållsfond | | 899 000 | - 899 000 | |
| Ianspråktagande av underhållsfond | | -3 054 954 | 3 054 954 | |
| Årets resultat | | | | -1 881 861 |
| Vid årets slut | 773 885 | 3 698 108 | 4 612 198 | -1 881 861 |

Not 18 Fastighetslån

| | | |
|----------------------------|------------|------------|
| Fastighetslån | 21 897 222 | 22 281 514 |
| Avgår nästa års amortering | - 384 292 | - 384 292 |
| Skuld vid årets slut | 21 512 930 | 21 897 222 |

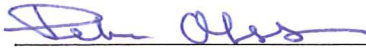
| Låneinstitut | Ränta | Bundet till | Ing. skuld | Årets amort. | Utg. skuld |
|--------------|-------|-------------|-------------------|----------------|-------------------|
| SEB BOLÅN AB | 3,60% | 2015-06-28 | 4 255 016 | 46 248 | 4 208 768 |
| SEB BOLÅN AB | 3,60% | 2015-06-28 | 4 255 016 | 46 248 | 4 208 768 |
| SEB BOLÅN AB | 3,60% | 2015-06-28 | 4 255 016 | 46 248 | 4 208 768 |
| SEB BOLÅN AB | 3,60% | 2015-06-28 | 4 255 016 | 46 248 | 4 208 768 |
| STADSHYPOTEK | 3,88% | 2014-09-30 | 1 629 850 | 62 900 | 1 566 950 |
| STADSHYPOTEK | 3,88% | 2014-09-30 | 1 762 000 | 68 000 | 1 694 000 |
| STADSHYPOTEK | 4,91% | 2017-04-30 | 1 869 600 | 68 400 | 1 801 200 |
| | | | 22 281 514 | 384 292 | 21 897 222 |

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 384 292 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 537 168 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 19 975 762 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

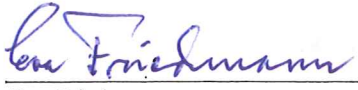
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

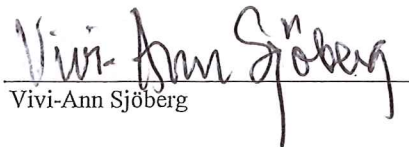
| | | |
|---|-----------|---------|
| Upplupna löner och sociala avgifter | 17 100 | 14 760 |
| Upplupna räntekostnader | 35 828 | 40 638 |
| Upplupna elkostnader | 18 571 | 18 954 |
| Upplupna värmekostnader | 92 368 | 80 348 |
| Upplupna revisionsarvoden | 17 400 | 24 115 |
| Upplupna styrelsearvoden | 54 600 | 45 280 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 616 605 | 19 500 |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter | 672 311 | 427 231 |
| | 1 524 784 | 670 826 |

Nyköping 2014- 10-06


Peter Olsson


Ann-Kristin Lundqvist



Eva Friedmann

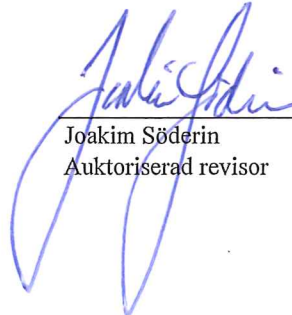

Vivi-Ann Sjöberg


Katarina Skeppstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2014-10-06

Grant Thornton Sweden AB


Ann-Sofie Ek
Revisor


Joakim Söderin
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nyköpingshus nr 11 org.nr 719000-3629.

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nyköpingshus nr 11 för räkenskapsåret 2013-07-01—2014-06-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar


Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2014 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. 

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nyköpingshus nr 11 för räkenskapsåret 2013-07-01—2014-06-30.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

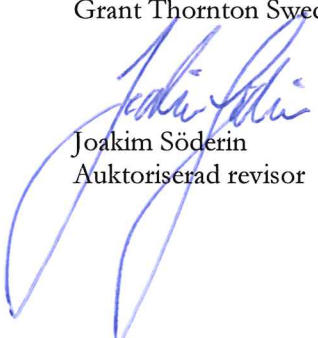
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

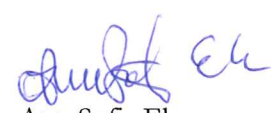
Uttalanden

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

Nyköping 2014-10-06
Grant Thornton Sweden AB



Joakim Söderin
Auktoriserad revisor



Ann-Sofie Ek
Föreningsrevisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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 resultat-räkningen) 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.

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

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrätts-havaren 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 bostadsrätts-havaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

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

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.

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.

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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

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. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. 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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Värdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 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.

RBF NYKÖPINGSHUS 11

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF NYKÖPINGSHUS 11 i samarbete med Riksbyggen

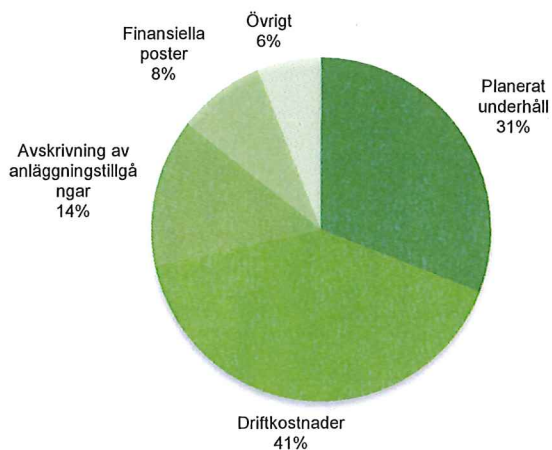
Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

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

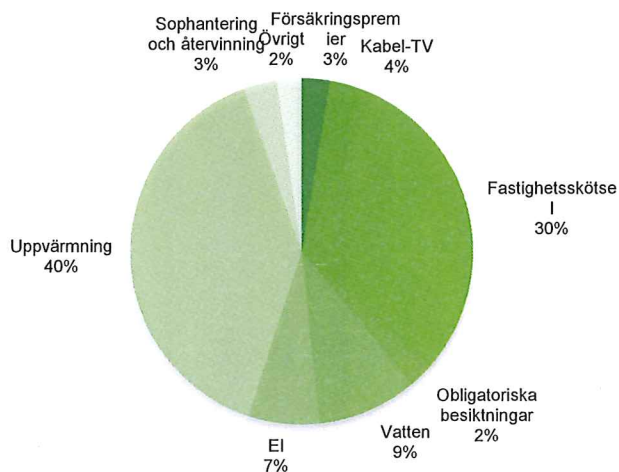
RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

Nyckeltal

| Kostnadsfördelning | 2014 | 2013 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Reparationer | 211 759 | 375 343 |
| Planerat underhåll | 3 054 954 | 33 193 |
| Fastighetsavgift/skatt | 204 145 | 199 093 |
| Driftkostnader | 4 011 441 | 4 030 530 |
| Övriga kostnader | 77 330 | 58 613 |
| Personalkostnader | 106 114 | 82 243 |
| Avskrivning av anläggningstillgångar | 1 378 026 | 1 011 630 |
| Finansiella poster | 825 652 | 749 869 |
| Summa kostnader | 9 869 421 | 6 540 514 |



| Driftskostnadsfördelning | 2014 | 2013 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Försäkringspremier | 108 812 | 112 564 |
| Kabel-TV | 169 977 | 188 230 |
| IT-kostnader | 16 256 | 0 |
| Juridiska kostnader | 3 900 | 0 |
| Arvode, yrkesrevisorer | 15 000 | 21 875 |
| Möteskostnader | 5 556 | 2 042 |
| Övriga förvaltningskostnader | 900 | 900 |
| Fastighetsskötsel | 1 194 135 | 1 159 811 |
| Rabatt/återbäring från Riksbyggen | - 21 100 | - 24 700 |
| Obligatoriska besiktningar | 94 592 | 43 363 |
| Bevakningskostnader | 4 735 | 70 000 |
| Snö- och halkbekämpning | 31 267 | 52 226 |
| Förbrukningsmateriel | 16 312 | 11 076 |
| Fordons- och maskinkostnader | 199 | 0 |
| Vatten | 381 747 | 237 408 |
| El | 269 765 | 281 143 |
| Uppvärmning | 1 591 920 | 1 743 616 |
| Sophantering och återvinning | 127 468 | 130 976 |
| Summa driftkostnader | 4 011 441 | 4 030 530 |



| Nyckeltalsanalys för driftkostnader | 2014 | 2013 |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|
| BOA (kvm): | 11399 | 11399 |
| | Kr / kvm | Kr / kvm |
| Försäkringspremier | 10 | 10 |
| Kabel-TV | 15 | 17 |
| IT-kostnader | 1 | 0 |
| Juridiska kostnader | 0 | 0 |
| Arvode, yrkesrevisorer | 1 | 2 |
| Möteskostnader | 0 | 0 |
| Övriga förvaltningskostnader | 0 | 0 |
| Fastighetsskötsel | 105 | 102 |
| Rabatt/återbäring från Riksbyggen | -2 | -2 |
| Obligatoriska besiktningar | 8 | 4 |
| Bevakningskostnader | 0 | 6 |
| Snö- och halkbekämpning | 3 | 5 |
| Förbrukningsmateriel | 1 | 1 |
| Fordons- och maskinkostnader | 0 | 0 |
| Vatten | 33 | 21 |
| El | 24 | 25 |
| Uppvärmning | 140 | 153 |
| Sophantering och återvinning | 11 | 11 |
| Summa driftkostnader | 352 | 354 |

RB Brf Nyköpingshus nr 11

Till revisorn
Joakim Söderin
Grant Thornton

2014-

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av RB Brf Nyköpingshus nr 11 finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade den 2014-06-30 och syftar till att ni ska ge uttryck för er uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen (1995:1554) (fortsättningsvis "årsredovisningslagen").

Vi bekräftar följande utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, efter att ha gjort sådana förfrågningar som vi ansett vara nödvändiga för att på ett lämpligt sätt informera oss:

Finansiella rapporter

- 1. Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av de finansiella rapporterna enligt villkoren för revisionsuppdraget daterade 2014-06-30, vi har särskilt beaktat att de finansiella rapporterna ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. (ISA 580.10)**
- 2. Metoder för bedömningar och betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen, däribland sådana som beräknas till verkligt värde, är rimliga. (ISA 540.22)**
- 3. För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats. (ISA 560.9)**
- 4. Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för de finansiella rapporterna som helhet. En förteckning över de felaktigheter som inte har rättats finns som bilaga till detta uttalande. (ISA 450.14) I**

Lämnad information

5. Vi har försett er med
- tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av de finansiella rapporterna, t.ex. bokföring, dokumentation och annat,
 - ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionens syfte, och
 - obegränsad tillgång till personer inom företaget som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från. (ISA 580.11a)
6. Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna. (ISA 580.11b)
7. Vi bekräftar följande
- i) Vi har upplyst er om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
- ii) Vi har upplyst er om all information som rör
- (a) Oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar RB Brf Nyköpingshus nr 11 och inbegriper
- företagsledningen,
 - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen, eller
 - andra personer, när oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella
- (b) påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på företagets finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, analytiker, tillsynsmyndigheter eller andra. (ISA 240.39d)
- Med hänvisning till ovanstående bekräftar vi vårt ansvar för sådan intern kontroll som vi bedömer nödvändig för att upprätta finansiella rapporter utan väsentliga felaktigheter, detta oberoende av om felaktigheter uppkommer genom oegentligheter eller fel. Vi bekräftar särskilt vårt ansvar för utformning, implementering och upprätthållande av intern kontroll för att förebygga och upptäcka oegentligheter och fel. (ISA 240.39a)
8. Vi har upplyst er om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när finansiella rapporter upprättas. (ISA 250.16) Vidare har vi upplyst er och har korrekt bokfört och/eller lämnat upplysning i de finansiella rapporterna i överensstämmelse med årsredovisningslagen om alla kända eller möjliga förhandlingar och skadestånd vars effekter ska övervägas vid upprättandet av de finansiella rapporterna. (ISA 501.12)
9. Vi har upplyst er om vilka företagets närstående är och om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till och alla närståenderelationer och närståendetransaktioner har blivit bokförda och upplysta om i enlighet med årsredovisningslagen. (ISA 550.26a, b)

Med vänlig hälsning

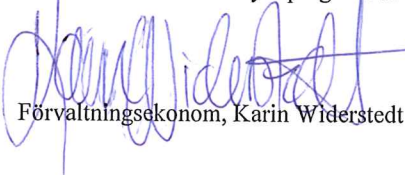


Peter Olsson



Katarina Skeppstedt

2 ledamöter i RB Brf Nyköpingshus nr 11



Förvaltningsekonom, Karin Widerstedt