

# Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Nyköpingshus nr 11  
Org nr: 719000-3629

2019-07-01 – 2020-06-30





---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Nyköpingshus 11 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
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.

Årets resultat är bättre än föregående år främst p g a lägre kostnader för underhåll.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 1 448 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 344 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Jupiter 8 & 9 samt Mars 1 i Nyköpings Kommun. På fastigheterna finns uppförda byggnader med 195 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1962. Fastigheternas adress är Juptiervägen 1-17 samt Tellusvägen 2-16 i Nyköpings kommun.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Södermanland.

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	38
2 rum och kök	38
3 rum och kök	116
4 rum och kök	3

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	6
Antal garage	69
Antal p-platser	118

Total bostadsarea 11 399 m<sup>2</sup>

Total lokalarea 1 104 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 81 588 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 81 588 000 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 238 tkr och planerat underhåll för 130 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

För de närmaste 10 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 13 513 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 351 tkr (108 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 978 tkr (78 kr/m<sup>2</sup>).

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Tvättstuga	2004
Stambyte	2007
Balkongreovering	2011
Trapphusförbättring	2013
Rensning ventilation	2015
Målning fasadsockel/garageportar/förrådsdörrar samt källarfönster	2015
Byte av garageportar	2017
Installation av sparventiler	2017
Målning av cykelrum	2018
Hissar	2019
Ny portbelysning	2019
Underhåll av entréportar	2019

### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer ventilation	40 103
Montage av sensorer	32 500
Markytor, lekplatsutrustning	57 580

### Planerat underhåll

	År
Torkrumsutrustning/tvättstugor	2020/2021
Utemiljö	2020/2021
Belysningsarbeten	2020/2021

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>
Marie Sund	Ordförande	2020
Lena Jacobsson	Sekreterare	2021
Anna-Lena Ekström	Vice ordförande	2020
Richard Heuberger	Ledamot	2021
Mikael Aghammar	Ledamot Riksbyggen	

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Magdalena Pogorzelska	Suppleant	2020
Thomas Eriksson	Suppleant	2021
Linnéa Hedström	Suppleant Riksbyggen	

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Ann-Sofie Ek	Förtroendevald revisor	2020
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2020

<b>Valberedning</b>		<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Per Ek		2020
Robert Hallqvist		2020

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 235 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 33 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 29 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 239 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-10-01 då den höjdes med 1,5 %.

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

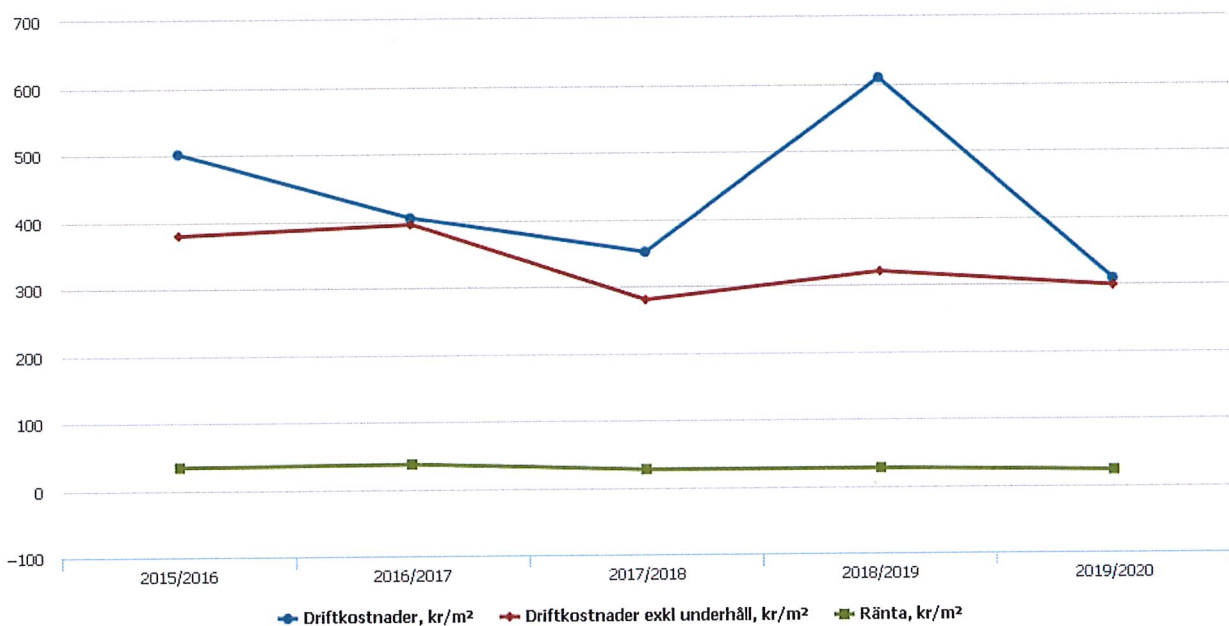
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 681 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 23 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 30 st.)



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	8 233	8 140	8 069	7 949	7 832
Resultat efter finansiella poster	1 896	-1 854	1 071	1 618	-1 434
Resultat exklusive avskrivningar	3 344	-436	2 485	3 011	-46
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	78	63	55	58	126
Balansomslutning	27 838	27 671	30 926	30 263	29 244
Soliditet %	34	27	30	27	23
Likviditet %	445	340	518	368	195
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	681	674	674	664	655
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	308	609	351	404	501
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	298	320	280	394	379
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	23	27	27	37	34
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 369	1 498	1 628	1 661	1 690



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	773 885	2 834 699	5 743 070	-1 854 028
Extra reservering för underhåll enl stämmobeslut		2 500 000	-2 500 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 854 028	1 854 028
Reservering underhållsfond		978 000	-978 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-130 183	130 183	
Årets resultat				1 896 452
<b>Vid årets slut</b>	<b>773 885</b>	<b>6 182 516</b>	<b>541 225</b>	<b>1 896 452</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 389 042
Årets resultat	1 896 452
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-978 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	130 183
<b>Summa</b>	<b>2 437 677</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** 2 437 677

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01	2018-07-01
		2020-06-30	2019-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	8 232 815	8 139 990
Övriga rörelseintäkter	Not 3	643 254	682 668
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 876 069</b>	<b>8 822 658</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 856 852	-7 617 196
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 252 813	-1 229 286
Personalkostnader	Not 6	-140 060	-122 079
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 447 863	-1 417 679
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 697 588</b>	<b>-10 386 239</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 178 481</b>	<b>-1 563 581</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	28 080
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 337	16 026
Räntekostnader och liknande resultatposter		-293 366	-334 553
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-282 028</b>	<b>-290 447</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 896 452</b>	<b>-1 854 028</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 896 452</b>	<b>-1 854 028</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	20 123 641	21 300 161
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	391 897	64 629
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 515 538</b>	<b>21 364 790</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		292 500	292 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>292 500</b>	<b>292 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 808 038</b>	<b>21 657 290</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		257	9 161
Övriga fordringar		25 841	4 627
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	175 648	200 385
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>201 746</b>	<b>214 173</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 11	6 828 610	5 800 090
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 828 610</b>	<b>5 800 090</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 030 356</b>	<b>6 014 263</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>27 838 393</b>	<b>27 671 553</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		773 885	773 885
Fond för yttre underhåll		6 182 517	2 834 699
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>6 956 402</b>	<b>3 608 584</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		541 225	5 743 070
Årets resultat		1 896 452	-1 854 028
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 437 677</b>	<b>3 889 042</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>9 394 078</b>	<b>7 497 626</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	16 863 060	18 402 452
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 863 060</b>	<b>18 402 452</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	253 392	321 392
Leverantörsskulder		142 302	205 360
Skatteskulder		40 638	30 926
Övriga skulder		158 860	162 317
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	986 063	1 051 480
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 581 255</b>	<b>1 771 475</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>27 838 393</b>	<b>27 671 553</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
Trapphusförbättring	Linjär	40
Balkonger	Linjär	30
Standardförbättringar	Linjär	30
Stambyte	Linjär	40
Sparventiler	Linjär	5
Taksäkerhet	Linjär	30
Trycksatta stamventiler	Linjär	10
Tilläggsisolering Tak	Linjär	30
Tvättstugeutrustning	Linjär	5
Belysning i trapphus och termogarage	Linjär	15

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	7 759 443	7 685 689
Hyror, lokaler	46 103	45 481
Hyror, garage	291 252	271 828
Hyror, p-platser	139 436	148 588
Hyror, övriga	384	384
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-652
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 726	-7 905
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 077	-3 423
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>8 232 815</b>	<b>8 139 990</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Kabel-tv-avgifter	356 510	353 276
Balkonginglasning	203 328	202 818
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	40 391	51 981
Inkassoavgift	3 060	720
Intäkt andrahandsuthyrningsavgift	39 965	37 491
Försäkringsersättningar	0	36 382
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>643 254</b>	<b>682 668</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-130 183	-3 612 880
Reparationer	-238 453	-343 971
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-264 280	-264 280
Försäkringspremier	-165 099	-177 662
Kabel- och digital-TV	-514 389	-505 300
Återbäring från Riksbyggen	0	18 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-17 088	-8 100
Obligatoriska besiktningar	-110 884	-8 592
Snö- och halkbekämpning	-27 094	-97 490
Statuskontroll	0	-171 538
Förbrukningsinventarier	-27 817	-6 608
Frakter och transporter	0	-400
Vatten	-478 332	-408 780
Fastighetsel	-293 432	-380 228
Uppvärmning	-1 419 893	-1 480 526
Sophantering och återvinning	-144 214	-153 062
Förvaltningsarvode drift	-25 696	-16 179
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-3 856 852</b>	<b>-7 617 196</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2019-07-01</b>	<b>2018-07-01</b>
	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Förvaltningsarvode administration	-1 133 885	-1 114 304
Lokalkostnader	-430	-344
IT-kostnader	-7 279	-6 885
Arvode, yrkesrevisorer	-18 850	-16 000
Övriga förvaltningskostnader	-16 570	-18 279
Kreditupplysningar	-4 500	-2 176
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-42 997	-43 339
Kontorsmateriel	-3 664	-5 807
Telefon och porto	0	-603
Medlems- och föreningsavgifter	-17 550	-17 550
Köpta tjänster	-5 137	-1 274
Bankkostnader	-1 950	-2 725
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 252 813</b>	<b>-1 229 286</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2019-07-01</b>	<b>2018-07-01</b>
	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Lön till kollektivanställda	-2 100	0
Styrelsearvoden	-47 300	-45 500
Sammanträdesarvoden	-38 360	-39 060
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-13 800	-2 100
Övriga kostnadsersättningar	-13 970	-11 542
Sociala kostnader	-24 530	-23 877
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-140 060</b>	<b>-122 079</b>

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

	<b>2019-07-01</b>	<b>2018-07-01</b>
	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 409 020	-1 396 136
Avskrivning Maskiner och inventarier	-9 972	0
Avskrivning Installationer	-28 871	-21 543
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 447 863</b>	<b>-1 417 679</b>



**Not 8 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	7 458 499	7 458 499
Mark	257 646	257 646
Tillkommande utgifter	45 452 639	45 346 554
Markanläggning	0	167 780
	<b>53 168 784</b>	<b>53 230 478</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Tillkommande utgifter	232 500	106 085
	<b>232 500</b>	<b>106 085</b>
<b>Avyttringar och utrangeringar</b>		
Utrangering	0	-167 780
	<b>0</b>	<b>-167 780</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>53 401 284</b>	<b>53 168 783</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-7 458 499	-7 458 499
Tillkommande utgifter	-24 410 124	-23 013 988
Markanläggningar	0	-167 780
	<b>-31 868 623</b>	<b>-30 640 267</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 409 020	-1 396 136
Årets utrangering	0	167 780
	<b>-1 409 020</b>	<b>-1 228 356</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-33 277 643</b>	<b>-31 868 623</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>20 123 641</b>	<b>21 300 161</b>
<b>Varav</b>		
Mark	257 646	257 646
Tillkommande utgifter	19 865 995	21 042 515
<b>Taxeringsvärden</b>		
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>81 588 000</b>	<b>81 588 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>60 043 000</i>	<i>60 043 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>21 545 000</i>	<i>21 545 000</i>

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	610 393	610 393
	<b>610 393</b>	<b>610 393</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg	201 240	0
Installationer	164 871	0
	<b>366 111</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>976 504</b>	<b>610 393</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Installationer	-545 764	-524 221
	<b>-545 764</b>	<b>-524 221</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-9 972	0
Installationer	-28 871	-21 543
	<b>-38 843</b>	<b>-21 543</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-9 972	0
Installationer	-574 635	-545 764
	<b>-584 607</b>	<b>-545 764</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>391 897</b>	<b>64 629</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	191 268	0
Installationer	200 629	64 629

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	5 405	7 397
Förutbetalda försäkringspremier	68 636	96 463
Förutbetald kabel-tv-avgift	96 525	96 525
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 295	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 788	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>175 648</b>	<b>200 385</b>

**Not 11 Kassa och bank**

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	3 646 018	3 732 958
Transaktionskonto	3 182 592	2 067 132
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>6 828 610</b>	<b>5 800 090</b>

**Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	17 116 452	18 723 844
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-253 392	-321 392
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>16 863 060</b>	<b>18 402 452</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,44%	2019-09-30	1 354 000,00	1 354 000,00	0,00
SBAB	1,67%	2020-11-20	3 977 661,00	46 248,00	3 931 413,00
SBAB	1,67%	2020-11-20	3 977 661,00	46 248,00	3 931 413,00
SBAB	1,67%	2020-11-20	3 977 661,00	46 248,00	3 931 413,00
SBAB	1,67%	2020-11-20	3 977 661,00	46 248,00	3 931 413,00
STADSHYPOTEK	1,44%	2021-04-30	1 459 200,00	68 400,00	1 390 800,00
<b>Summa</b>			<b>18 723 844,00</b>	<b>1 607 392,00</b>	<b>17 116 452,00</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 253 392 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 013 568 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 15 849 492 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

*Enligt lånespecifikationen ovan finns 5 lån med villkorsändringsdag under år 2020/2021 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020/21. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.*

*Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.*

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna sociala avgifter	22 000	22 720
Upplupna räntekostnader	3 338	9 099
Upplupna elkostnader	20 928	22 568
Upplupna värmekostnader	63 278	62 282
Upplupna revisionsarvoden	16 600	14 000
Upplupna styrelsearvoden	87 680	83 940
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	50 677	180 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	721 562	656 871
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>986 063</b>	<b>1 051 480</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
Fastighetsinteckningar	34 146 000	34 146 000

---

#### **Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

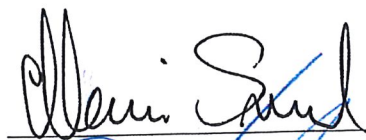
---

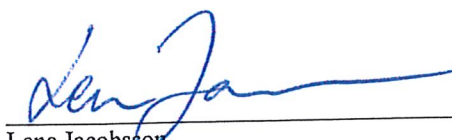
#### **Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

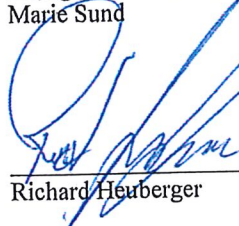
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

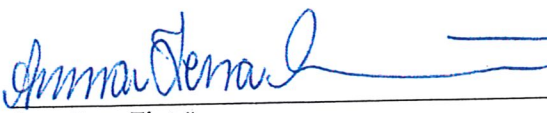
Styrelsens underskrifter

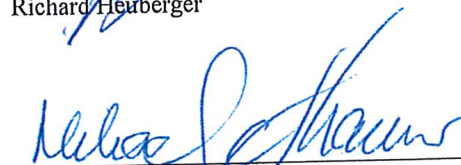
Nyköping  
Ort och datum

  
Marie Sund

  
Lena Jacobsson


  
Richard Heurberger


  
Anna-Lena Ekström

  
Mikael Aghammar, Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-11-11, 20200920

Grant Thornton Sweden AB

  
Maria Johansson  
Auktoriserad revisor

  
Ann-Sofie Ek  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till årsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Nyköpingshus 11,  
organisationsnummer 719000-3629

## Rapport om årsredovisningen

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i Riksbyggen Bostadsrättsförening Nyköpingshus 11 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 disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Nyköping 2020- 09-20



Ann-Sofie Ek  
Föreningsrevisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Nyköpingshus 11  
Org. nr. 719000-3629

## 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 "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

### Revisorers 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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, medelförvaltningen 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar

fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 11 november 2020

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson

Auktoriserad revisor



# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas 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 av 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 tecknats 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 styrelsens 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, fastighetsservice 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.

---

# Riksbyggen Bostadsrättsförening Nyköpingshus nr 11

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Nyköpingshus nr 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.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

