

---

# Årsredovisning

---

RBF NYKÖPINGSBUS 7  
1/7 2012 - 30/6 2013  
Org nr 719000-3447

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 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 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 överlätas 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 folkrorelseföretag 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.

---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	11
Nyckeltal och diagram	Bilaga

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF NYKÖPINGSHUS 7  
får härmed avge årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2012-07-01 - 2013-06-30

## Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

### Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
Ingemar Larsson	Ordförande	Stämman	2013
Peter Kangedal	Vice ordförande	Stämman	2014
Bo Nittsten	Ledamot	Stämman	2013
Gustav Karlsson	Ledamot	Stämman	2014
Iris Pettersson	Ledamot	Stämman	2013
Sven Larsson	Ledamot	Stämman	2014
Mikael Aghammar	Ledamot	Riksbyggen	

### Styrelsesuppleanter

Alexandra Ingvaldsson Lindgren		Stämman	2014
Liv Kastberg		Stämman	2013
Eva Tenne		Riksbyggen	

I tur att avgå är ledamöterna Ingemar Larsson, Bo Nittsten och Iris Pettersson samt suppleanten Liv Kastberg.

### Ordinarie revisorer

Urban Jakobsson	Revisor	Stämman
PwC	Registrerat revisionsbolag	Stämman

### Revisorssuppleanter

PwC	Registrerat revisionsbolag	Stämman
-----	----------------------------	---------

### Valberedning

Birgitta Nittsten	Valberedning	Stämman
-------------------	--------------	---------

## Firmateckning

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

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Blodroten 3 i Nyköpings kommun med därpå uppförda 120 st lägenheter och 16 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1951.

### Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
15	72	27	6

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
16	31	29

Total bostadsarea: 6 867 kvm

Total lokalarea: 1 021 kvm

Årets taxeringsvärde 38 480 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 34 171 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt av föreningen.

## 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 105 tkr och planerat underhåll för 274 tkr.

Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen. Årets underhåll består av byte styr och regler med tillhörande värmeväxlare samt mögelsanering och gräsmattekomplettering.

### Underhållsplan

Föreningen kommer under hösten 2013 göra ett termostatventilbyte för ca 550 tkr för att få en jämnare temperatur inomhus och för energibesparing. Dessutom kommer föreningen inom snar framtid påbörja en omfattande fasadrenovering på samtliga huskroppar med putsning och underliggande tilläggsisolering. Beräknad kostnad är 10 miljoner kronor.

### Miljö

Under året har Riksbyggens enkla miljöidéer presenterats för bostadsrättsföreningen.

Genomförda aktiviteter är uppförande av nya sopher och en bättre sopsortering.

Elhandelsavtalet AktivEl har tecknats med Luleå Energi som garanterar att 100 procent av den el som köps in till AktivEl är miljöcertifierad och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

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.

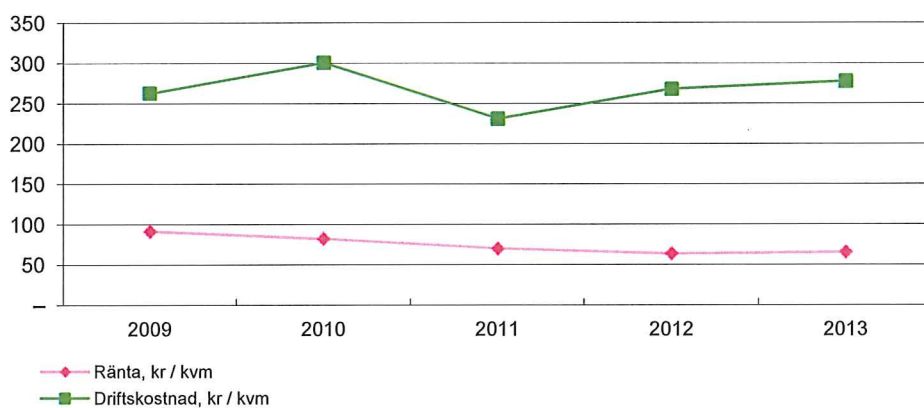
Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 2012-10-16. Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 146 (2013-06-30)

### Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år då man lyckats minska sina kostnader ordentligt speciellt gällande reparationer. Under årets har föreningen färdigställt byggandet av nya sophus på gården. Investeringen kostade föreningen 332 tkr och skrivs av på 20 år vilket ökar årets avskrivningskostnad med ca 17 tkr.

#### Kostnadsutveckling, räntor/driftskostnader



Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	4 420	4 514	4 164	4 175	4 149
Årets resultat	368	241	680	- 2 520	115
Balansomslutning	15 802	16 269	15 935	15 557	18 291
Soliditet %	13%	11%	9%	5%	18%
Likviditet %	250%	214%	182%	86%	51%
Avgifts- och hyresbortfall %	0,13%	0,15%	0,09%	0,10%	0,09%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	626	626	593	587	582
Driftskostnad, kr / kvm	277	268	231	301	263
Ränta, kr / kvm	65	63	70	82	91
Underhållsfond, kr / kvm	221	173	148	91	360
Lån, kr / kvm	1 607	1 681	1 707	1 732	1 708

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga bostadsarea + lokalarea som beräkningsgrund.

#### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2011 då avgifterna höjdes med 5,5%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja avgifterna från 1 juli 2013 med 5 %. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 626 kr/kvm.

#### Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 24 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

### Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	200 445
Årets resultat före fondförändring	367 593
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-652 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	274 249
Summa överskott	190 288

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	190 288
----------------------------	---------

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

U

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-07-01 2013-06-30	2011-07-01 2012-06-30
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	4 422 386	4 421 934
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 5 956	- 6 517
Övriga förvaltningsintäkter	3	3 761	98 798
		<u>4 420 191</u>	<u>4 514 216</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	- 105 225	- 267 306
Planerat underhåll	5	- 274 249	- 459 246
Fastighetsavgift/skatt		- 132 388	- 209 644
Driftkostnader	6	-2 187 248	-2 110 675
Övriga kostnader	7	- 67 876	- 36 401
Personalkostnader	8	- 101 619	- 63 930
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 702 737	- 664 236
		<u>-3 571 341</u>	<u>-3 811 438</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>848 851</b>	<b>702 778</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		0	1 150
Ränteintäkter och liknande poster	10	31 876	36 500
Räntekostnader och liknande poster	11	- 513 133	- 499 484
		<u>- 481 257</u>	<u>- 461 834</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>367 593</b>	<b>240 943</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>367 593</b>	<b>240 943</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		- 652 000	- 652 000
Ianspråktagande av underhållsfond		274 249	459 246
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>- 10 158</b>	<b>48 190</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	12	12 739 054	13 108 997
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	11 500	11 500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 750 554</b>	<b>13 120 497</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		5 333	5 369
Skattefordringar		10 276	2 966
Övriga fordringar		28 397	27 985
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	29 436	32 462
		<u>73 442</u>	<u>68 782</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen		0	1 000 000
<b>Kassa och bank</b>			
Avräkning med Swedbank		2 978 066	2 080 089
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 051 508</b>	<b>3 148 872</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 802 062</b>	<b>16 269 369</b>

✓

Belopp i kr	Not	2013-06-30	2012-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	15		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		171 110	171 110
Underhållsfond		1 741 295	1 363 544
		<u>1 912 405</u>	<u>1 534 654</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		200 445	152 255
Årets resultat		367 593	240 943
Avsättning till underhållsfond		- 652 000	- 652 000
Ianspråktagande av underhållsfond		274 249	459 246
		<u>190 288</u>	<u>200 445</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 102 693</b>	<b>1 735 099</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	16	12 480 245	13 061 178
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, kortfristiga	16	196 112	200 828
Leverantörsskulder		109 970	346 586
Medlemmarnas reparationsfonder		446 103	415 566
Övriga kortfristiga skulder		13 435	15 537
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	453 505	494 575
		<u>1 219 125</u>	<u>1 473 091</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>13 699 370</b>	<b>14 534 269</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 802 062</b>	<b>16 269 369</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		16 360 000	16 360 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

# 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. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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 26,3 procent.

## "Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 075kr 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
Badrum	Rak	40	2047
Standardförbättringar	Rak	30	2033
Markanläggningar	Prog	30	2024

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-06-30 2012-06-30

### Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	4 297 159	4 297 159
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	- 64 950	- 64 950
Hyror, lokaler	86 903	86 721
Hyror, garage	78 445	78 175
Hyror, p-platser	24 830	24 830
	<u>4 422 386</u>	<u>4 421 934</u>

### Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 4 859	- 5 309
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 1 040	- 711
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 56	- 497
	<u>- 5 956</u>	<u>- 6 517</u>

### Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	37	58
Övriga intäkter	1 929	0
Inkassointäkter	1 795	640
Försäkringsersättningar	0	98 100
	<u>3 761</u>	<u>98 798</u>

### Not 4 Reparationer

Material gemensamma utrymmen	334	7 351
Bostäder	15 013	0
Vattenskador	0	120 714
Gemensamma utrymmen	51 965	45 924
Installationer	30 566	78 709
Huskropp	962	2 671
Garage och parkeringsplatser	6 385	5 541
Vandalisering	0	6 397
	<u>105 225</u>	<u>267 306</u>

### Not 5 Planerat underhåll

Gemensamma utrymmen	0	47 161
Installationer	187 500	380 500
Huskroppar	11 249	19 000
Gårdar och grönanläggningar	75 500	12 585
	<u>274 249</u>	<u>459 246</u>

**Not 6 Driftkostnader**

Fastighetsförsäkring	58 153	56 331
IT-kostnader	929	0
Juridiska kostnader	0	- 160
Revisionsarvode, externt	18 750	19 200
Möteskostnader	75	0
Övriga förvaltningskostnader	900	900
Fastighetskötsel	396 691	391 605
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 14 700	- 8 000
Städ	144 350	162 607
Sotning	0	4 959
Obligatoriska besiktningar	22 442	3 474
Snöröjning	39 613	42 818
Förbrukningsmateriel	19 837	2 349
Vatten	230 106	195 524
El	124 741	119 052
Uppvärmning	1 091 182	1 051 333
Sophantering	54 179	68 684
	<u>2 187 248</u>	<u>2 110 675</u>

**Not 7 Övriga kostnader**

Kreditupplysningar	3 300	1 250
Kontorsmateriel	4 709	4 554
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	10
Medlems- och föreningsavgifter	0	12 000
Köpta tjänster	23 516	200
Bankkostnader	100	100
Övriga externa kostnader	36 251	18 287
	<u>67 876</u>	<u>36 401</u>

**Not 8 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	83 353	55 800
Övriga kostnadsersättningar	300	880
Valberedning/Föreningsvald revisor	2 160	2 160
Summa	<u>85 813</u>	<u>58 840</u>
Sociala kostnader	15 806	5 090
	<u>101 619</u>	<u>63 930</u>

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	16 640	0
Standardförbättringar	686 097	664 236
	<u>702 737</u>	<u>664 236</u>

**Not 10 Ränteintäkter och liknande poster**

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	1 512	1 093
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	30 343	35 237
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	21	170
	<u>31 876</u>	<u>36 500</u>

2013-06-30 2012-06-30

**Not 11 Räntekostnader och liknande poster**

Räntekostnader, fastighetslån	513 133	499 484
	<u>513 133</u>	<u>499 484</u>

**Not 12 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	3 075 889	3 075 889
Mark	529 000	529 000
Standardförbättringar	<u>22 984 459</u>	<u>22 984 459</u>

26 589 348 26 589 348

Årets anskaffningar

Byggnader	332 794	0
	<u>332 794</u>	<u>0</u>

Summa anskaffningsvärden

26 922 142 26 589 348

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-3 075 889	-3 075 889
Standardförbättringar	<u>-10 404 462</u>	<u>-9 740 226</u>
	<u>-13 480 351</u>	<u>-12 816 115</u>

Årets avskrivning byggnader

- 16 640 0

Årets avskrivning standardförbättringar

- 686 097 - 664 236

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-14 183 087 -13 480 351

Restvärde enligt plan vid årets slut

12 739 054 13 108 997

Varav

Byggnader	316 154	0
Mark	529 000	529 000
Standardförbättringar	<u>11 893 900</u>	<u>12 579 997</u>

Taxeringsvärden

bostäder

36 000 000 33 600 000

lokaler

2 480 000 571 000

Totalt taxeringsvärde

38 480 000 34 171 000

varav byggnader

30 183 000 26 321 000**Not 13 Långfristiga värdepappersinnehav**

Andelar i Riksbyggen

11 500 11 500

11 500 11 500

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	0	2 000
Förutbetalda försäkringspremier	29 436	28 718
Övriga periodiserade kostnader	0	1 744
	<u>29 436</u>	<u>32 462</u>

<b>Not 15 Eget kapital</b>	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>	<b>Fritt</b>
	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	171 110	1 363 544	- 40 498	240 943
Disposition enl årsstämmobeslut			240 943	- 240 943
Avsättning till underhållsfond		652 000	- 652 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 274 249	274 249	
Årets resultat				<u>367 593</u>
Vid årets slut	171 110	1 741 295	- 177 306	367 593

**Not 16 Fastighetslån**

Fastighetslån	12 676 357	13 262 006
Avgår nästa års amortering	<u>- 196 112</u>	<u>- 200 828</u>
Skuld vid årets slut	12 480 245	13 061 178

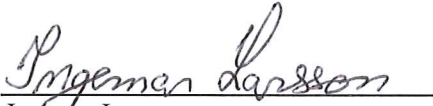
Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	3,07%	2016-01-13	1 871 085		40 240	1 830 845
SBAB	4,40%	2014-01-09	1 953 000		42 000	1 911 000
SBAB	4,70%	2018-11-09	1 953 000		42 000	1 911 000
STADSHYPOTEK	3,03%	2017-03-30	389 000		389 000	
STADSHYPOTEK	3,19%	2015-09-01	5 731 492		58 336	5 673 156
STADSHYPOTEK	3,03%	2013-03-30	1 364 429		14 073	1 350 356
			<b>13 262 006</b>		<b>585 649</b>	<b>12 676 357</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 196 112 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

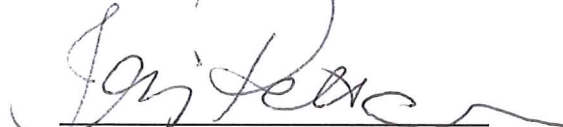
Upplupna löner och sociala avgifter	17 220	12 222
Upplupna räntekostnader	33 754	35 744
Upplupna elkostnader	7 946	2 493
Upplupna värmekostnader	45 661	46 681
Upplupna revisionsarvoden	19 830	19 830
Upplupna styrelsearvoden	56 320	39 660
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	169	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	<u>272 605</u>	<u>337 945</u>
	453 505	494 575


Nyköping 2013-10-20


  
Ingemar Larsson

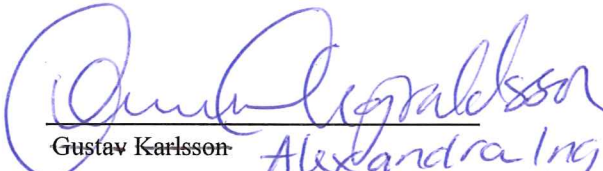
  
Peter Kangedal


  
Bo Nittsten

  
Iris Pettersson

  
Sven Larsson


  
Mikael Aghammar


  
Gustav Karlsson

  
Alexandra Ingvaldsson Lindgren

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 NOVEMBER 2013.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Urban Jakobsson  
Föreningsrevisor

  
Sara Keyser  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nyköpings hus 7, 719000-3447

### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nyköpings hus 7 för räkenskapsåret 2012-07-01 – 2013-06-30.

#### 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. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och utfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om 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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkning- och balansräkningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nyköpings hus 7 för räkenskapsåret 2012-07-01 – 2013-06-30.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### Revisorns ansvar

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

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

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 inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

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

Nyköping den 5 NOVEMBER 2013.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sara Keyser

Auktoriserad revisor

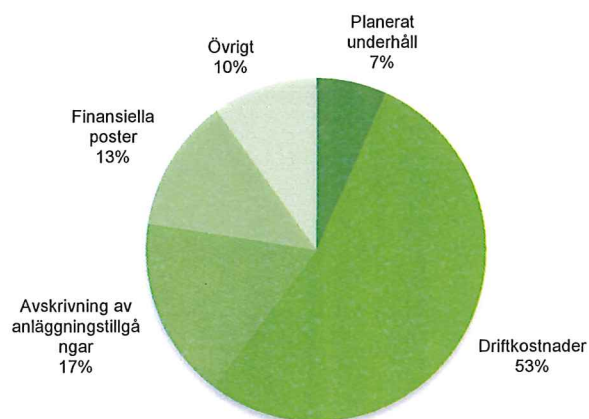
Urban Jakobsson

Föreningsrevisor

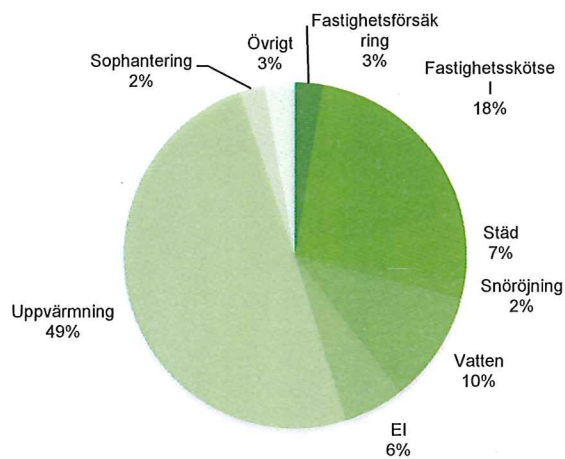
Urban Jakobsson

# Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	105 225	267 306
Planerat underhåll	274 249	459 246
Fastighetsavgift/skatt	132 388	209 644
Driftkostnader	2 187 248	2 110 675
Övriga kostnader	67 876	36 401
Personalkostnader	101 619	63 930
Avskrivning av anläggningstillgångar	702 737	664 236
Finansiella poster	513 133	499 484
<b>Summa kostnader</b>	<b>4 084 474</b>	<b>4 310 922</b>



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Fastighetsförsäkring	58 153	56 331
IT-kostnader	929	0
Juridiska kostnader	0	- 160
Revisionsarvode, externt	18 750	19 200
Möteskostnader	75	0
Övriga förvaltningskostnader	900	900
Fastighetskötsel	396 691	391 605
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 14 700	- 8 000
Städ	144 350	162 607
Sotning	0	4 959
Obligatoriska besiktningar	22 442	3 474
Snöröjning	39 613	42 818
Förbrukningsmateriel	19 837	2 349
Vatten	230 106	195 524
El	124 741	119 052
Uppvärmning	1 091 182	1 051 333
Sophantering	54 179	68 684
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>2 187 248</b>	<b>2 110 675</b>



**Nyckeltalsanalys för driftkostnader**                      **2013**                      **2012**

<b>BOA (kvm):</b>	<b>6867</b>	<b>6867</b>
	<b>Kr / kvm</b>	<b>Kr / kvm</b>
Revisionsarvode, externt	3	3
Fastighetskötsel	58	57
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2	-1
Städ	21	24
Sotning	0	1
Obligatoriska besiktningar	3	1
Snöröjning	6	6
Förbrukningsmateriel	3	0
Vatten	34	28
El	18	17
Uppvärmning	159	153
Sophantering	8	10
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>319</b>	<b>307</b>

---

# 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 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 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 7

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF NYKÖPINGSHUS 7 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](http://www.riksbyggen.se)