
Årsredovisning

RBF NYKÖPINGSHUS 7
1/7 2013 - 30/6 2014
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 föreningsstämmor 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, 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 7
för härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2013-07-01 - 2014-06-30

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Ingemar Larsson	Ordförande	Stämman	2015
Peter Kangedal	Vice ordförande	Stämman	2015
Bo Nittsten	Sekreterare	Stämman	2014
Annika Lejon	Ledamot	Stämman	2015
Iris Pettersson	Ledamot	Stämman	2014
Sven Larsson	Ledamot	Stämman	2014
Katarina Skeppstedt	Ledamot	Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Liv Kastberg		Stämman	2014
Tage Carlsson		Stämman	2015
Karin Widerstedt		Riksbyggen	

I tur att avgå är ledamöterna Bo Nittsten, Iris Pettersson och Sven Larssonsamt suppleanten Liv Kastberg.

Ordinarie revisorer

Urban Jakobsson	Föreningsrevisor	Stämman
Sara Keyser	Registrerat revisionsbolag	Stämman

Revisorssuppleanter

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

Valberedning

Ann-Christin Blomgren	Valberedning	Stämman
Birgitta Nittsten	Valberedning/sammankallande	Stämman

Firmateckning

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

5

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 m²

Total lokalarea: 1 021 m²

Årets taxeringsvärde 38 480 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 38 480 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam, via försäkringsmäklare Osseén. 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 239 tkr och planerat underhåll för 706 tkr. Kostnaderna specificeras i not 4 och 5 till resultaträkningen. Reparationskostnaderna har stigit från året innan och då särskilt gällande fastigheternas installationer, den största posten under installationer avser rör och ledningar i fastigheten. Årets underhåll består till största delen av byte av värmeväxlare, nya termostater, nya ventiler och injustering av värmesystemet.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 2,5 miljoner för de närmaste 3 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 670 tkr. De största åtgärder som ligger i plan är tilläggsisolering och omputsning av husen, pågående projekt, samt åtgärder på garage och mindre åtgärder på tak.

9

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 725 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet således bättre. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3) som träder i kraft. Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll med stor sannolikhet kommer att förändras. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning samt jämfört med budgeten som är framtagen för 2014.

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 25 november 2013. Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

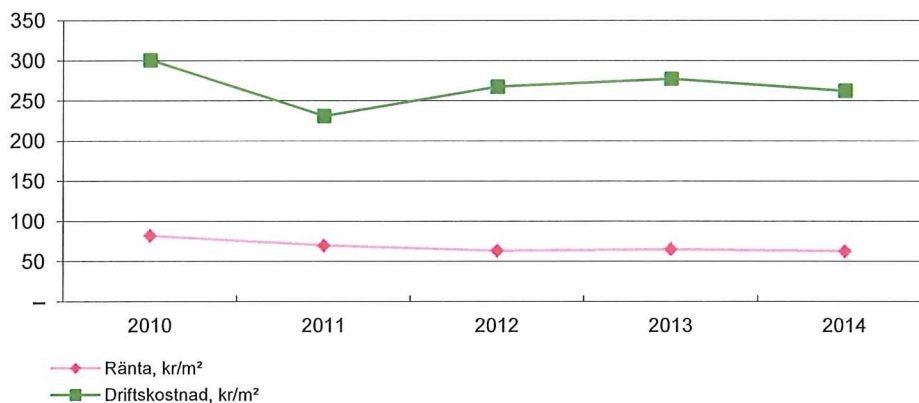
Antal medlemmar: 145 (2014-06-30)

Ekonomi

Årets resultat är bättre än föregående år vilket till största delen beror dels på ökade intäkter i form av den avgiftsjustering som gjorts i kombination med att driftskostnaderna har minskat. Det är föreningens värmekostnad som står för den största minskningen.

✓

Kostnadsutveckling, räntor/drifstkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	4 722	4 420	4 514	4 164	4 175
Årets resultat	243	368	241	680	- 2 520
Balansomslutning	23 576	15 802	16 269	15 935	15 557
Soliditet	10%	13%	11%	9%	5%
Likviditet	280%	250%	214%	182%	86%
Avgifts- och hyresbortfall	0,12%	0,13%	0,15%	0,09%	0,10%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	657	626	626	593	587
Drifstkostnad, kr/m ²	262	277	268	231	301
Ränta, kr/m ²	63	65	63	70	82
Underhållsfond, kr/m ²	216	221	173	148	91
Lån, kr/m ²	2 464	1 607	1 681	1 707	1 732

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

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2013 då avgifterna höjdes med 5%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja avgiften med 3,5 % från 1 juli 2014. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 657 kr/m²/år.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 17 st).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

✓

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	190 288
Årets resultat före fondförändring	242 501
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-670 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>705 670</u>
Summa överskott	468 459

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	468 459
----------------------------	---------

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

J

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-07-01 2014-06-30	2012-07-01 2013-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 711 269	4 422 386
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 5 574	- 5 956
Övriga förvaltningsintäkter	3	15 921	3 761
		<u>4 721 616</u>	<u>4 420 191</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 238 519	- 105 225
Planerat underhåll	5	- 705 670	- 274 249
Fastighetsavgift/skatt		- 132 490	- 132 388
Driftkostnader	6	-2 068 619	-2 187 248
Övriga kostnader	7	- 61 751	- 67 876
Personalkostnader	8	- 82 497	- 101 619
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 725 473	- 702 737
		<u>-4 015 019</u>	<u>-3 571 341</u>
Rörelseresultat		706 597	848 851
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella anläggningstillgångar		2 001	-
Ränteintäkter och liknande poster	10	27 720	31 876
Räntekostnader och liknande poster	11	- 493 816	- 513 133
		<u>- 464 095</u>	<u>- 481 257</u>
Resultat efter finansiella poster		242 501	367 593
Årets resultat		242 501	367 593
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 670 000	- 652 000
Ianspråktagande av underhållsfond		705 670	274 249
Resultat efter fondförändring		278 171	- 10 158

S

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	12 013 582	12 739 054
Pågående byggnation och förskott	14	5 970 215	–
		<u>17 983 797</u>	<u>12 739 054</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav		11 500	11 500
Summa anläggningstillgångar		17 995 297	12 750 554
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		9 922	5 333
Skattefordringar		50 438	10 276
Övriga fordringar		29 061	28 397
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	35 055	29 436
		<u>124 476</u>	<u>73 442</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	16	3 000 000	–
Kassa och bank			
Avräkning med Swedbank		2 456 074	2 978 066
Summa omsättningstillgångar		5 580 551	3 051 508
SUMMA TILLGÅNGAR		23 575 847	15 802 062

J

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-06-30	2013-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Insatser		171 110	171 110
Underhållsfond		1 705 625	1 741 295
		<u>1 876 735</u>	<u>1 912 405</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		190 288	200 445
Årets resultat		242 501	367 593
Avsättning till underhållsfond		- 670 000	- 652 000
Ianspråktagande av underhållsfond		705 670	274 249
		<u>468 459</u>	<u>190 288</u>
Summa eget kapital		2 345 194	2 102 693
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	18	19 240 331	12 480 245
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	18	196 112	196 112
Leverantörsskulder		915 480	109 970
Medlemmarnas reparationsfonder		288 221	446 103
Övriga kortfristiga skulder		12 575	13 435
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	577 934	453 505
		<u>1 990 322</u>	<u>1 219 125</u>
Summa skulder		21 230 653	13 699 370
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 575 847	15 802 062
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		19 602 000	16 360 000
Ansvarsförbindelser		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. 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

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 074 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 inneha vet 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.

2014-06-30 2013-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	4 512 018	4 297 159
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfond	–	- 64 950
Hyor, lokaler	91 226	86 903
Hyor, garage	82 368	78 445
Hyor, p-platser	25 657	24 830
	<u>4 711 269</u>	<u>4 422 386</u>

Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall

Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 5 574	- 4 859
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	–	- 1 040
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	–	- 56
	<u>- 5 574</u>	<u>- 5 956</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

Övriga ersättningar	2 843	1 929
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	15	37
Inkassointäkter	180	1 795
Försäkringsersättningar	12 883	–
	<u>15 921</u>	<u>3 761</u>

Not 4 Reparationer

Material gemensamma utrymmen	–	334
Bostäder	1 533	15 013
Vattenskador	69 902	–
Gemensamma utrymmen	25 489	51 965
Installationer	110 605	30 566
Huskropp	29 659	962
Gårdar och grönanläggningar	573	–
Garage och parkeringsplatser	758	6 385
	<u>238 519</u>	<u>105 225</u>

2014-06-30 2013-06-30

Not 5 Planerat underhåll

Lokaler, gemensamma utrymmen	2 316	–
Installationer	682 880	187 500
Huskroppar	20 474	11 249
Gårdar och grönanläggningar	–	75 500
	<u>705 670</u>	<u>274 249</u>

Not 6 Driftkostnader

Försäkringspremier	60 343	58 153
IT-kostnader	990	929
Juridiska kostnader	450	–
Arvode, yrkesrevisorer	18 750	18 750
Möteskostnader	551	75
Övriga förvaltningskostnader	900	900
Fastighetskötsel	369 246	396 691
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 17 100	- 14 700
Städning gemensamma utrymmen	168 570	144 350
Obligatoriska besiktningar	5 260	22 442
Snö- och halkbekämpning	56 453	39 613
Förbrukningsmateriel	16 668	19 837
Vatten	230 750	230 106
El	103 110	124 741
Uppvärmning	978 776	1 091 182
Sophantering och återvinning	74 902	54 179
	<u>2 068 619</u>	<u>2 187 248</u>

Not 7 Övriga kostnader

Lokalkostnader	500	–
Kreditupplysningar	450	3 300
Kontorsmateriel	8 569	4 709
Konstaterade förluster hyror/avgifter	461	–
Medlems- och föreningsavgifter	12 000	–
Köpta tjänster	23 056	23 516
Bankkostnader	100	100
Övriga externa kostnader	16 615	36 251
	<u>61 751</u>	<u>67 876</u>

✓

2014-06-30 2013-06-30

Not 8 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	66 040	83 353
Övriga kostnadsersättningar	658	300
Föreningsvald revisor och valberedning	4 080	2 160
Summa	<u>70 778</u>	<u>85 813</u>
Sociala kostnader	11 719	15 806
	<u>82 497</u>	<u>101 619</u>

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	16 640	16 640
Standardförbättringar	708 833	686 097
	<u>725 473</u>	<u>702 737</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	2 894	1 512
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	24 826	30 343
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	–	21
	<u>27 720</u>	<u>31 876</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	493 816	513 133
	<u>493 816</u>	<u>513 133</u>

2014-06-30 2013-06-30

Not 12 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	3 408 683	3 075 889
Mark	529 000	529 000
Standardförbättringar	22 984 459	22 984 459
	<u>26 922 142</u>	<u>26 589 348</u>
Årets anskaffningar		
Byggnader	–	332 794
	<u>–</u>	<u>332 794</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>26 922 142</u>	<u>26 922 142</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 092 528	-3 075 889
Standardförbättringar	-11 090 559	-10 404 462
	<u>-14 183 087</u>	<u>-13 480 351</u>
Årets avskrivning byggnader	- 16 640	- 16 640
Årets avskrivning standardförbättringar	- 708 833	- 686 097
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-14 908 560</u>	<u>-14 183 087</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	12 013 582	12 739 054
Varav		
Byggnader	299 515	316 154
Mark	529 000	529 000
Standardförbättringar	11 185 067	11 893 900
Taxeringsvärden		
bostäder	36 000 000	36 000 000
lokaler	2 480 000	2 480 000
Totalt taxeringsvärde	<u>38 480 000</u>	<u>38 480 000</u>
varav byggnader	30 183 000	30 183 000

J

2014-06-30 2013-06-30

Not 14 Pågående byggnation och förskott

Pågående byggnation och förskott, Fasadrenovering	5 970 215	–
	<u>5 970 215</u>	<u>–</u>

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	2 296	–
Förutbetalda försäkringspremier	30 908	29 436
Övriga periodiserade kostnader	1 852	–
	<u>35 055</u>	<u>29 436</u>

Not 16 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	3 000 000	–
-------------------------------------	-----------	---

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	3 000 000	1,45	2014-07-12

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Insatser	fond	resultat	Årets resultat
Vid årets början	171 110	1 741 295	- 177 306	367 593
Disposition enl årsstämmobeslut			367 593	- 367 593
Avsättning till underhållsfond		670 000	- 670 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 705 670	705 670	
Årets resultat				<u>242 501</u>
Vid årets slut	171 110	1 705 625	225 958	242 501

2014-06-30 2013-06-30

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	19 436 443	12 676 357
Avgår nästa års amortering	- 196 112	- 196 112
Skuld vid årets slut	19 240 331	12 480 245

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	3,07%	2016-01-13	1 830 845		40 240	1 790 605
SBAB	3,77%	2018-10-12	1 911 000		42 000	1 869 000
SBAB	4,70%	2018-11-09	1 911 000		42 000	1 869 000
STADSHYPOTEK	2,49%	2017-03-30		3 500 000	21 901	3 478 099
STADSHYPOTEK	3,01%	2019-03-30		3 500 000	21 901	3 478 099
STADSHYPOTEK	3,03%	2017-03-30	1 350 356		13 536	1 336 820
STADSHYPOTEK	3,19%	2015-09-01	5 673 156		58 336	5 614 820
			12 676 357	7 000 000	239 914	19 436 443


Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 196 112 kr, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 784 448 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 18 455 883 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och sociala avgifter	17 688	17 220
Upplupna räntekostnader	32 202	33 754
Upplupna elkostnader	6 669	7 946
Upplupna värmekostnader	54 555	45 661
Upplupna revisionsarvoden	19 830	19 830
Upplupna styrelsearvoden	57 880	56 320
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	169
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	389 110	272 605
	577 934	453 505

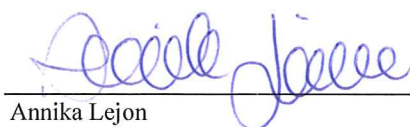
5


Nyköping 2014- 09-16.

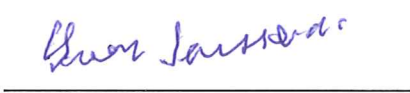

Ingemar Larsson


Peter Kangedal


Bo Nittsten



Annika Lejon

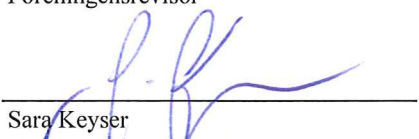

Iris Pettersson


Sven Larsson


Katarina Skeppstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats den 3 oktober 2014.


Urban Jakobsson
Föreningsrevisor


Sara Keyser
Auktoriserad revisor
PwC

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nyköpingshus nr 7, org.nr 719000-3447

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nyköpingshus nr 7 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. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Nyköpingshus nr 7 för räkenskapsåret 2013-07-01 - 2014-06-30.

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.

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 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 vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Nyköping 2014-10-03

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Sara Keyser
Auktoriserad revisor

Urban Jacobsson
Föreningsvald revisor

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 förutbetalad 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 motsvaras 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

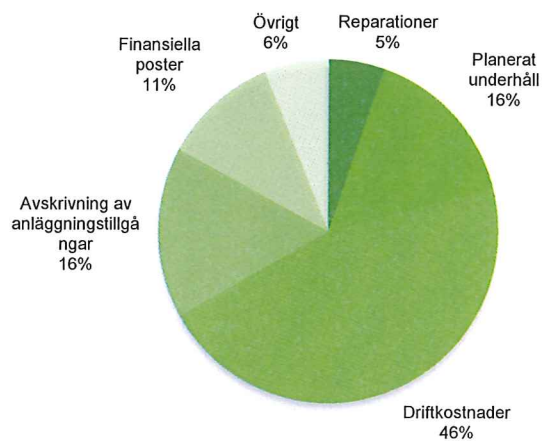
Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

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

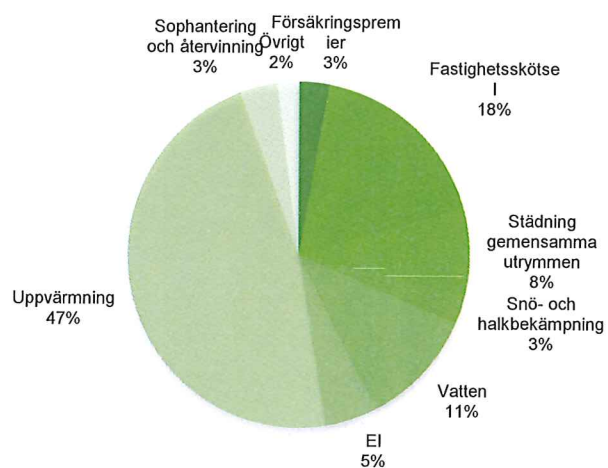
RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2014	2013
Reparationer	238 519	105 225
Planerat underhåll	705 670	274 249
Fastighetsavgift/skatt	132 490	132 388
Driftkostnader	2 068 619	2 187 248
Övriga kostnader	61 751	67 876
Personalkostnader	82 497	101 619
Avskrivning av anläggningstillgångar	725 473	702 737
Finansiella poster	493 816	513 133
Summa kostnader	4 508 835	4 084 474



Driftskostnadsfördelning	2014	2013
Försäkringspremier	60 343	58 153
IT-kostnader	990	929
Juridiska kostnader	450	0
Arvode, yrkesrevisor	18 750	18 750
Möteskostnader	551	75
Övriga förvaltningskostnader	900	900
Fastighetsskötsel	369 246	396 691
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	- 17 100	- 14 700
Städning gemensamma utrymmen	168 570	144 350
Obligatoriska besiktningar	5 260	22 442
Bevakningskostnader	0	0
Snö- och halkbekämpning	56 453	39 613
Förbrukningsmateriel	16 668	19 837
Vatten	230 750	230 106
El	103 110	124 741
Uppvärmning	978 776	1 091 182
Sophantering och återvinning	74 902	54 179
Summa driftkostnader	2 068 619	2 187 248



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2014

2013

BOA (kvm):

6867

6867

Kr / kvm

Kr / kvm

Försäkringspremier	9	8
IT-kostnader	0	0
Juridiska kostnader	0	0
Arvode, yrkesrevisorer	3	3
Möteskostnader	0	0
Övriga förvaltningskostnader	0	0
Fastighetsskötsel	54	58
Rabatt/återbäring från Riksbyggen	-2	-2
Städning gemensamma utrymmen	25	21
Obligatoriska besiktningar	1	3
Bevakningskostnader	0	0
Snö- och halkbekämpning	8	6
Förbrukningsmateriel	2	3
Vatten	34	34
El	15	18
Uppvärmning	143	159
Sophantering och återvinning	11	8
Summa driftkostnader	301	319