
Årsredovisning

RBF NYKÖPINGSBUS 7
1/7 2014 - 30/6 2015
Org nr 719000-3447

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



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RBF NYKÖPINGSHUS 7
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2014-07-01 - 2015-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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.

Riksbyggens kontor i Nyköping har 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.

Efter den senaste stämman 24/11-2014 och extra stämman den 10/2 -2015 , därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Ingemar Larsson	Ordförande	Stämman	2015
Peter Kangedal	Vice ordförande	Stämman	2015
Bo Nittsten	Sekreterare	Stämman	2016
Nils Arkevid	Ledamot	Stämman	2015
Iris Pettersson	Ledamot	Stämman	2016
Sven Larsson	Ledamot	Stämman	2016
Katarina Skeppstedt	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Liv Kastberg		Stämman	2016
Tage Carlsson		Stämman	2015
Karina Widerstedt		Riksbyggen	
Revisorer och övriga funktionärer			
Ordinarie revisorer			
Urban Jakobsson	Föreningsrevisor	Stämman	
Pwc	Auktoriserad revisor	Stämman	
Valberedning			
Ann-Christin Blomgren	Valberedning	Stämman	
Birgitta Nittsten	Valberedning	Stämman	

J

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 681 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 364 tkr och planerat underhåll för 121 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Huskropp utvändigt	34
Markytor	87

Årets resultat är bättre än föregående år tack vare mindre underhållskostnader

Driftkostnaderna i föreningen är oförändrat jämfört med föregående år. Räntekostnaderna har minskat p.g.a. nytt lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 564 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 733 tkr.

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 K2-regelverket.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Vid årets början uppgick föreningens medlemsantal till 146 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 22 personer.

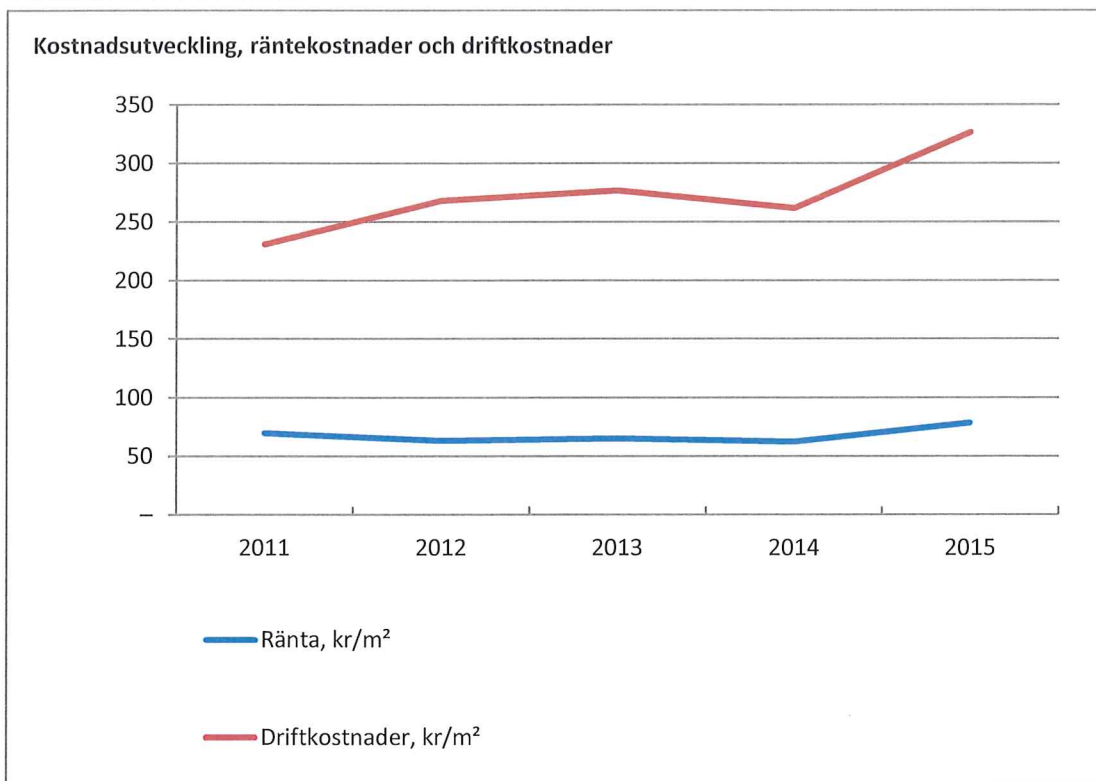
Årets avgående medlemmar uppgår till 22 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 146 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 22 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 9).

U

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	4 864	4 722	4 420	4 514	4 164
Årets resultat	1 168	243	368	241	680
Balansomslutning	23 520	23 576	15 802	16 269	15 935
Soliditet	15%	10%	13%	11%	9%
Likviditet	231%	280%	250%	214%	182%
Avgifts- och hyresbortfall	0,12%	0,12%	0,13%	0,15%	0,09%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	680	657	626	626	593
Driftkostnader, kr/m ²	326	262	277	268	231
Ränta, kr/m ²	78	63	65	63	70
Underhållsfond, kr/m ²	273	216	221	173	148
Lån, kr/m ²	2 417	2 464	1 607	1 681	1 707

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och Lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

✓

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	468 459
Årets resultat före fondförändring	1 168 461
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-570 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>121 416</u>
Summa överskott	1 188 336

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 188 336
----------------------------	-----------

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

✓

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-07-01 2015-06-30	2013-07-01 2014-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	4 863 560	4 705 694
Övriga rörelseintäkter	2	207 064	15 921
Summa rörelseintäkter, m.m.		5 070 624	4 721 616
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-2 575 038	-3 123 657
Övriga externa kostnader	4	- 77 755	- 83 392
Personalkostnader	5	- 75 724	- 82 497
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6	- 564 156	- 725 473
Summa rörelsekostnader		-3 292 673	-4 015 019
Rörelseresultat		1 777 951	706 597
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7	1 058	2 001
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	8 634	27 720
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 619 182	- 493 816
Summa finansiella poster		- 609 491	- 464 095
Resultat efter finansiella poster		1 168 461	242 501
Årets resultat	17	1 168 461	242 501

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-06-30	2014-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	20 880 284	12 013 582
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		–	5 970 215
Summa materiella anläggningstillgångar		20 880 284	17 983 797
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	11 500	11 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		11 500	11 500
Summa anläggningstillgångar		20 891 784	17 995 297
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	12	5 308	9 922
Övriga fordringar	13	80 050	79 499
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	34 215	35 055
Summa kortfristiga fordringar		119 573	124 476
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	15	1 500 000	3 000 000
Summa kortfristiga placeringar		1 500 000	3 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	1 009 068	2 456 074
Summa kassa och bank		1 009 068	2 456 074
Summa omsättningstillgångar		2 628 641	5 580 551
SUMMA TILLGÅNGAR		23 520 425	23 575 847

Balansräkning

Belopp i kr Not 2015-06-30 2014-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	17		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		171 110	171 110
Fond för yttre underhåll		2 154 209	1 705 625
Summa bundet eget kapital		<u>2 325 319</u>	<u>1 876 735</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		19 875	225 958
Årets resultat		1 168 461	242 501
Summa fritt eget kapital		<u>1 188 336</u>	<u>468 459</u>
Summa eget kapital		<u>3 513 655</u>	<u>2 345 194</u>

Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	18 869 011	19 240 331
Summa långfristiga skulder		<u>18 869 011</u>	<u>19 240 331</u>

Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	196 112	196 112
Leverantörsskulder	19	105 607	915 480
Övriga skulder	20	258 419	300 796
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	577 621	577 934
Summa kortfristiga skulder		<u>1 137 759</u>	<u>1 990 322</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **23 520 425** **23 575 847**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning		19 602 000	19 602 000
Summa ställda säkerheter		<u>19 602 000</u>	<u>19 602 000</u>

Ansvarförbindelser

Övriga ansvarförbindelser Inga Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverat fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

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.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Badrum	Rak	40	2049
Stam	Rak	40	2035
Balkonger	Rak	30	2033
Fasad	Rak	100	2114
Sophus	Rak	20	2032

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-06-30 2014-06-30

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	4 669 936	4 512 018
Hyror, lokaler	91 673	91 226
Hyror, garage	82 368	82 368
Hyror, p-platser	25 362	25 657
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 4 867	- 5 574
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 794	-
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 118	-
	<u>4 863 560</u>	<u>4 705 694</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar	1 662	2 843
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 100	15
Inkassointäkter	900	180
Försäkringsersättningar	204 602	12 883
	<u>207 064</u>	<u>15 921</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	364 163	204 209
Självrisk	-	34 310
Underhåll	121 416	705 670
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	63 934	132 490
Försäkringspremier	63 216	60 343
Fastighetsskötsel	398 442	369 246
Återbäring från Riksbyggen	- 11 300	- 17 100
Städning gemensamma utrymmen	196 728	168 570
Obligatoriska besiktningar	2 023	5 260
Bevakningskostnader	-	99
Snö- och halkbekämpning	46 224	56 453
Förbrukningsmateriel	14 850	16 569
Vatten	253 701	230 750
El	110 339	103 110
Uppvärmning	894 040	978 776
Sophantering och återvinning	57 261	74 902
	<u>2 575 038</u>	<u>3 123 657</u>

2015-06-30 2014-06-30

Not 4 Övriga externa kostnader

Lokalkostnader	–	500
IT-kostnader	792	990
Juridiska kostnader	1 125	450
Arvode, yrkesrevisorer	19 830	18 750
Möteskostnader	1 714	551
Övriga förvaltningskostnader	900	900
Kreditupplysningar	2 250	450
Kontorsmateriel	8 735	8 569
Telefon och porto	396	–
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	461
Medlems- och föreningsavgifter	21 600	12 000
Köpta tjänster	18 563	23 056
Bankkostnader	1 100	100
Övriga externa kostnader	750	16 615
	<u>77 755</u>	<u>83 392</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	9 184	5 600
Fast styrelsearvode	28 000	30 200
Sammanträdesarvoden	28 550	30 240
Arvode till valberedningen	1 500	1 080
Övriga ersättningar	- 1 920	1 920
Övriga kostnadsersättningar	1 432	658
Föreningsvald revisor	–	1 080
Summa	<u>66 746</u>	<u>70 778</u>
Sociala kostnader	8 978	11 719
	<u>75 724</u>	<u>82 497</u>

Not 6 Avskrivning av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	16 640	16 640
Standardförbättringar	547 516	708 833
	<u>564 156</u>	<u>725 473</u>

Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på aktier och andelar i andra företag	1 058	2 001
	<u>1 058</u>	<u>2 001</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	871	2 894
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	7 600	24 826
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	163	–
	<u>8 634</u>	<u>27 720</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	619 182	493 816
	<u>619 182</u>	<u>493 816</u>

2015-06-30 2014-06-30

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	3 408 683	3 408 683
Mark	529 000	529 000
Standardförbättringar	22 984 459	22 984 459
	<u>26 922 142</u>	<u>26 922 142</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	9 430 858	–
	<u>9 430 858</u>	<u>–</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>36 353 000</u>	<u>26 922 142</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 109 168	-3 092 528
Standardförbättringar	-11 799 392	-11 090 559
	<u>-14 908 560</u>	<u>-14 183 087</u>
Årets avskrivning byggnader	- 16 640	- 16 640
Årets avskrivning standardförbättringar	- 547 516	- 708 833
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-15 472 716</u>	<u>-14 908 560</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>20 880 284</u>	<u>12 013 582</u>
Varav		
Byggnader	282 875	299 515
Mark	529 000	529 000
Standardförbättringar	20 068 409	11 185 067
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	–	–

✓

2015-06-30 2014-06-30

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

23 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	11 500	11 500
	<u>11 500</u>	<u>11 500</u>

Not 12 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar	5 308	9 922
	<u>5 308</u>	<u>9 922</u>

Not 13 Övriga fordringar

Fastighetsavgift/skatt	50 438	50 438
Skattekonto	29 612	29 061
	<u>80 050</u>	<u>79 499</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	19	2 296
Förutbetalda försäkringspremier	32 309	30 908
Övriga periodiserade kostnader	1 887	1 852
	<u>34 215</u>	<u>35 055</u>

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen		1 500 000		3 000 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
	30 dagar	1 500 000	0,45	2015-07-30
				<u>1 500 000</u>
				<u>3 000 000</u>

✓

2015-06-30 2014-06-30

Not 16 Kassa och bank

Förvaltningskonto i Swedbank	1 009 068	2 456 074
	<u>1 009 068</u>	<u>2 456 074</u>

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	171 110	1 705 625	225 958	242 501
Disposition enl. årsstämmobeslut			242 501	- 242 501
Reservering underhållsfond		570 000	- 570 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 121 416	121 416	
Årets resultat				<u>1 168 461</u>
Vid årets slut	171 110	2 154 209	19 875	1 168 461

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	19 065 123	19 436 443
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 196 112	- 196 112
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>18 869 011</u>	<u>19 240 331</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB BANK AB	3,07%	2016-01-13	1 790 605		40 240	1 750 365
SBAB BANK AB	3,77%	2018-10-12	1 869 000		42 000	1 827 000
SBAB BANK AB	4,70%	2018-11-09	1 869 000		42 000	1 827 000
STADSHYPOTEK	2,49%	2017-03-30	3 478 099		87 604	3 390 495
STADSHYPOTEK	3,01%	2019-03-30	3 478 099		87 604	3 390 495
STADSHYPOTEK	3,03%	2017-03-30	1 336 820		13 536	1 323 284
STADSHYPOTEK	3,19%	2015-09-01	5 600 236		58 336	5 556 484
			19 421 859		371 320	19 065 123

2015-06-30 2014-06-30

Not 19 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	105 607	915 480
	<u>105 607</u>	<u>915 480</u>

Not 20 Övriga skulder

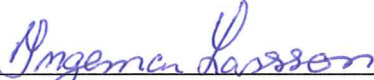
Medlemmarnas reparationsfonder	245 924	288 221
Avräkning hyror och avgifter	12 495	12 575
	<u>258 419</u>	<u>300 796</u>

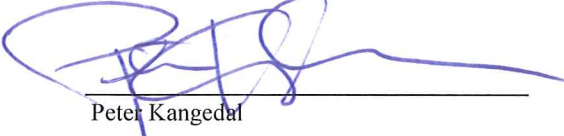
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	18 117	17 688
Upplupna räntekostnader	31 652	32 202
Upplupna elkostnader	6 261	6 669
Upplupna värmekostnader	48 153	54 555
Upplupna revisionsarvoden	19 830	19 830
Upplupna styrelsearvoden	59 310	57 880
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	177	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	394 121	389 110
	<u>577 621</u>	<u>577 934</u>

✓

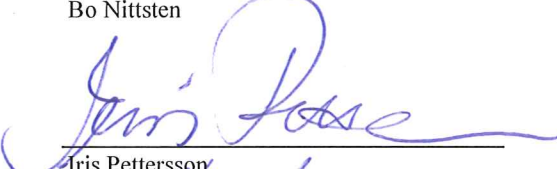
Nyköping 2015 -11-03



Ingemar Larsson



Peter Kangedal


Bo Nittsten



Nils Arkevid Tage Carlsson

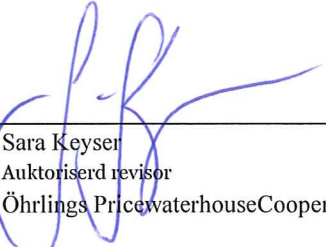

Iris Pettersson


Sven Larsson


Katarina Skeppstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats *den 19 november 2015*


Urban Jacobsson
Föreningsvald revisor


Sara Keyser
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nyköpingshus 7 för räkenskapsåret 2014-07-01 – 2015-06-30.

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.

Revisorernas ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2015 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 Bostadsrättsföreningen Nyköpingshus nr 7 för räkenskapsåret 2014-07-01 – 2015-06-30.

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.

Revisorernas 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 revisionssed 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 ersättningskyldig 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 2015-11-19

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Sara Keyser
Auktoriserad revisor

Urban Jakobsson
Föreningsrevisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

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

Avskrivning

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

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) 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 bostadsrättshavarnas 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.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

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.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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