

Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Nyköpingshus nr 9
Org nr: 719000-3421



Medlemsvinst

RBF Nyköpingshus 9 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.
Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.
Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren.

Det här året uppgick beloppet till 16 000 kronor i återbäring samt 37 440 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Noter	13

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Nyköpingshus 9 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-07-01 till 2019-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1955-03-18. Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-02-14.

Föreningen har sitt säte i Nyköpings kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år. Främst beroende på lägre underhållskostnader och ökade intäkter.

Räntekostnaderna har minskat p. g. a att man har löst 3 st lån och satt om lån till än bättre ränta än tidigare.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 183% till 178%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 086 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 3 171 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Andersberg 20 och Andersberg 21 i Nyköpings kommun. På fastigheterna finns 195 lägenheter samt 2 uthyrningslokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1956-1958.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via försäkringsmäklare Proinova.

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

Lägenhetsfördelning

Antal rum	Antal lgh
1 rok	39
2 rok	95
3 rok	49
4 rok	9
5 rok	3
Totalt	195

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	15
Garage	41
P-platser	38

Total tomtarea 16 119 m²

Total bostadsarea 11 119 m²

Total lokalarea 316 m²

Årets taxeringsvärde 72 012 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 63 823 000 kr

Intäkter från lokalthyror utgör ca 1,44 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Nyköping. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 255 tkr och planerat underhåll för 113 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: För de närmaste 10 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 1 372 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 138 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll
Beskrivning

År

Takförbättringar	1995
Stambyte	2000
Fönster och balkongdörrar	2006
Fasad	2006
Säkerhetsdörrar	2008
Dränering	2012
Trapphus	2012
Gårdsrenovering	2014
Stamspolning	2014
Lokaler	2015
Ventilation	2015+2016
Energioptimering	2016
Stamspolning	2018

Årets utförda underhåll (i tkr)
Beskrivning

Belopp

Installationer - ytterbelysning	93 125 kr
Markytor - trädbeskrning	20 238 kr



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Joakim Nilsson	Ordförande	2019
Lars Larsson	Sekreterare	2019
Mats Edberg	Vice ordförande	2020
Elliot Jansson	Ledamot	2020
Elin Nilsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Suppleant	2020
Suppleant	2019
Suppleant	2019
Suppleant	2020
Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor 2019
Jörgen Norberg	Förtroendevald revisor 2019

Revisorssuppleant

Mandat t.o.m. ordinarie stämma
2019

Valberedning

Mandat t.o.m. ordinarie stämma
2019
2019

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen valt att lösa tre av sina lån på totalt 2 782 tkr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 228 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 226 personer.

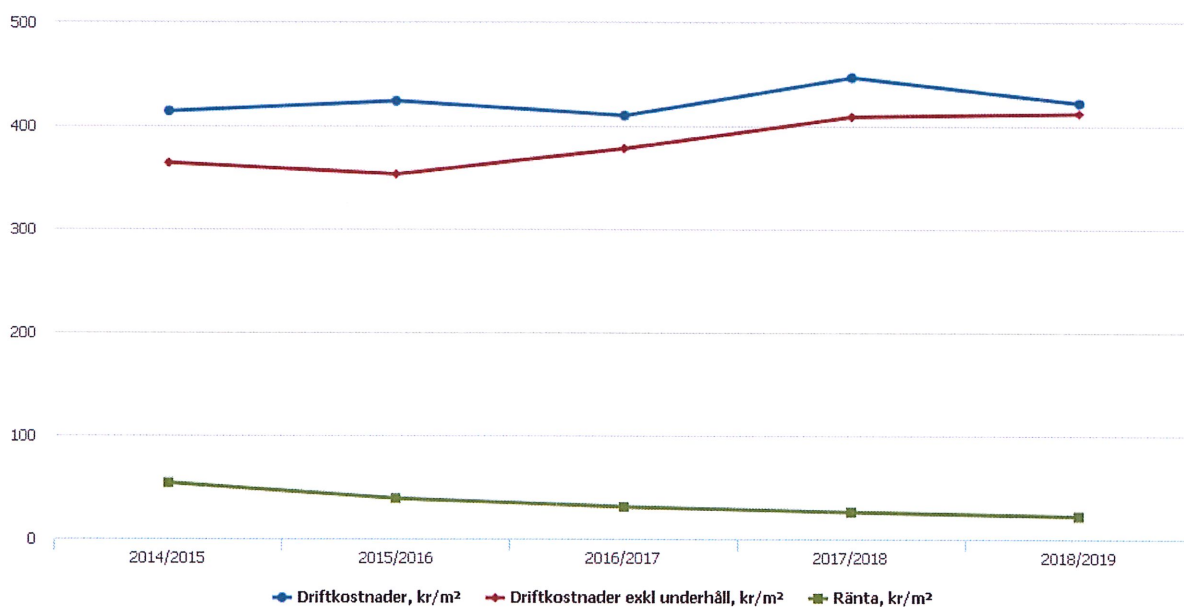
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2018-10-01 då den höjdes med 1%.

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

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 706 kr/m²/år. ✓

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	8 396	8 331	8 211	8 072	4 983
Resultat efter finansiella poster	2 085	1 604	1 572	894	619
Resultat exklusive avskrivningar	3 171	2 815	2 751	2 026	1 694
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	134	139	143	119	101
Balansomslutning	24 516	25 587	26 020	26 576	26 550
Soliditet %	37	21	20	14	11
Likviditet %	178	183	131	99	124
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	716	709	677	685	678
Driftkostnader, kr/m ²	422	447	410	424	414
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	412	409	378	353	364
Ränta, kr/m ²	22	26	31	39	54
Lån, kr/m ²	1 210	1 487	1 594	1 614	1 719



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	522 221	5 032 347	-237 682	1 603 737
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 603 737	-1 603 737
Reservering underhållsfond		1 535 000	-1 535 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-113 363	113 363	
Årets resultat				2 085 249
Vid årets slut	522 221	6 453 984	-55 582	2 085 249

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 366 055
Årets resultat	2 085 249
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 535 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	113 363
Summa	2 029 666

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	2 029 666
-----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 395 599	8 330 726
Övriga rörelseintäkter	Not 3	77 580	52 068
Summa rörelseintäkter		8 473 179	8 382 794
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-4 822 275	-5 108 332
Övriga externa kostnader	Not 5	-110 646	-91 587
Personalkostnader	Not 6	-153 406	-146 399
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 085 782	-1 210 957
Summa rörelsekostnader		-6 172 109	-6 557 276
Rörelseresultat		2 301 070	1 825 518
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		37 440	73 320
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		121	172
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-253 382	-295 273
Summa finansiella poster		-215 821	-221 781
Resultat efter finansiella poster		2 085 249	1 603 737
Årets resultat		2 085 249	1 603 737

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	20 118 698	21 138 677
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	363 131	401 828
Summa materiella anläggningstillgångar		20 481 829	21 504 277
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		390 000	390 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		390 000	390 000
Summa anläggningstillgångar		20 871 829	21 930 505
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		4 983	1 439
Övriga fordringar	Not 11	5 481	19 310
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	141 902	99 940
Summa kortfristiga fordringar		152 366	120 689
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 492 221	3 535 550
Summa kassa och bank		3 492 221	3 535 550
Summa omsättningstillgångar		3 644 587	3 656 239
Summa tillgångar		24 516 416	25 586 744

✓

Balansräkning

Belopp i kr	2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	522 221	522 221
Fond för yttre underhåll	6 453 984	5 032 347
Summa bundet eget kapital	6 976 205	5 554 568
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-55 583	-237 682
Årets resultat	2 085 249	1 603 737
Summa fritt eget kapital	2 029 666	1 366 055
Summa eget kapital	9 005 871	6 920 622
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	13 462 786
Summa långfristiga skulder	13 462 786	16 670 252
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	378 912	332 212
Leverantörsskulder	168 303	106 911
Skatteskulder	25 573	22 207
Övriga skulder	Not 14	568 078
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	906 893
Summa kortfristiga skulder	2 047 759	1 995 870
Summa eget kapital och skulder	24 516 416	25 586 744

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Takförbättringar	Linjär	25
Energioptimering	Linjär	10
Fasadrenovering	Linjär	26
Trapphus	Linjär	40
Lokaler	Linjär	20
Badrum	Linjär	40
Fönster och balkonger	Linjär	40
Säkerhetsdörrar	Linjär	40
Dränering	Linjär	40
Markanläggning - lekplats o belysning	Linjär	20
Tvättmaskin	Linjär	5
Torktumlare	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	7 941 003	7 881 701
Årsavgifter, lokaler	166 984	166 984
Hyror, bostäder	6 420	6 420
Hyror, lokaler	121 312	119 552
Hyror, garage	112 260	112 037
Hyror, p-platser	50 468	50 958
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 444	-4 536
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 392	-1 766
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-12	-624
Summa nettoomsättning	8 395 599	8 330 726

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Pant- och överlåtelseavgifter	33 181	41 171
Inkassointäkter	1 620	1 800
Intäkter andrahandsuthyrning	42 779	4 483
Försäkringsersättningar	0	4 614
Summa övriga rörelseintäkter	77 580	52 068

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-113 363	-428 881
Reparationer	-254 619	-209 428
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-234 320	-244 642
Försäkringspremier	-161 082	-144 257
Kabel- och digital-TV	-197 906	-214 882
Återbäring från Riksbyggen	16 000	18 250
Snö- och halkbekämpning	-100 132	-120 876
Drift och förbrukning, övrigt	0	-775
Förbrukningsinventarier	-64 565	-32 815
Vatten	-501 541	-453 285
Fastighetsel	-242 367	-265 541
Uppvärmning	-1 730 949	-1 794 881
Sophantering och återvinning	-138 455	-139 659
Förvaltningsarvode drift	-1 098 978	-1 076 659
Summa driftkostnader	-4 822 275	-5 108 332

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-15 685	-613
Lokalkostnader	-172	-344
Arvode, yrkesrevisorer	-18 000	-13 750
Övriga förvaltningskostnader	-20 197	-8 171
Kreditupplysningar	-1 800	-180
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-35 067	-47 222
Kontorsmateriel	0	-10 982
Medlems- och föreningsavgifter	-17 550	-8 775
Bankkostnader	-2 175	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-110 646	-91 587

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Styrelsearvoden	-58 433	-59 000
Sammanträdesarvoden	-52 200	-51 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 200	-3 600
Sociala kostnader	-35 573	-32 799
Summa personalkostnader	-153 406	-146 399

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

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning Markanläggningar	-153 622	-153 622
Avskrivningar tillkommande utgifter	-866 357	-996 050
Avskrivning Maskiner och inventarier	-13 575	-9 057
Avskrivning Installationer	-52 228	-52 228
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 085 782	-1 210 957

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-253 055	-293 679
Övriga räntekostnader	-327	-1 594
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-253 382	-295 273

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Byggnader	7 247 117	7 247 117
Mark	354 100	354 100
Tillkommande utgifter	26 813 406	26 813 406
Markanläggning	4 741 452	4 741 452
	39 156 075	39 156 075
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	39 156 075	39 156 075
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 247 117	-7 247 117
Tillkommande utgifter	-10 045 787	-9 049 737
Markanläggningar	-724 494	-570 872
	- 18 017 398	- 16 867 726
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-866 357	-996 050
Årets avskrivning markanläggningar	-153 622	-153 622
	- 1 019 979	- 1 149 672
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 19 037 377	- 18 017 398
Restvärde enligt plan vid årets slut	20 118 698	21 138 677
Varav		
Mark	354 100	354 100
Tillkommande utgifter	15 901 262	16 767 619
Markanläggningar	3 863 336	4 016 958
Taxeringsvärden		
Bostäder	69 400 000	61 600 000
Lokaler	2 612 000	2 223 000
Totalt taxeringsvärde	72 012 000	63 823 000
<i>varav byggnader</i>	<i>51 497 000</i>	<i>46 408 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>20 515 000</i>	<i>17 415 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	84 039	38 754
Installationer	925 717	925 717
	1 009 756	964 471
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	27 106	45 285
	27 106	45 285
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 036 862	1 009 756
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-47 811	-38 754
Installationer	-560 117	-507 889
	- 607 928	- 546 643
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-13 575	-9 057
Installationer	-52 228	-52 228
	- 65 803	- 61 285
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-61 386	-47 811
Installationer	-612 345	-560 117
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 673 731	- 607 928
Restvärde enligt plan vid årets slut	363 131	401 828
Varav		
Inventarier och verktyg	49 759	36 228
Installationer	313 372	365 600

Not 11 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Skattefordringar	0	1 717
Skattekonto	5 481	5 443
Fordringar hos leverantörer	0	12 150
Summa övriga fordringar	5 481	19 310

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	87 789	73 294
Förutbetald kabel-tv-avgift	45 338	17 872
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 775	8 775
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	141 902	99 940

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	13 841 698	17 002 464
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-378 912	-332 212
Långfristig skuld vid årets slut	13 462 786	16 670 252

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,40%	2018-10-30	390 262,00	390 262,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,56%	2018-12-30	411 142,00	411 142,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,32%	2019-03-07	1 980 450,00	1 980 450,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,40%	2019-09-30	2 524 530,00	97 724,00	2 426 806,00
STADSHYPOTEK	1,77%	2019-12-30	1 715 480,00	37 704,00	1 677 776,00
STADSHYPOTEK	1,69%	2020-01-30	1 653 000,00	38 000,00	1 615 000,00
STADSHYPOTEK	1,32%	2020-01-30	1 965 390,00	20 580,00	1 944 810,00
STADSHYPOTEK	1,57%	2020-06-01	501 344,00	19 792,00	481 552,00
STADSHYPOTEK	1,44%	2021-04-30	1 690 128,00	38 412,00	1 651 716,00
STADSHYPOTEK	1,56%	2022-04-30	2 562 678,00	80 000,00	2 482 678,00
STADSHYPOTEK	1,43%	2023-06-01	1 608 060,00	46 700,00	1 561 360,00
Summa			17 002 464,00	3 160 766,00	13 841 698,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 378 912 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Skuld som förfaller inom fem år är 1 894 560 kr.

Not 14 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	568 078	601 977
Avräkning hyror och avgifter	0	5 880
Summa övriga skulder	568 078	607 857

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna sociala avgifter	37 000	33 000
Upplupna räntekostnader	16 442	19 759
Upplupna elkostnader	16 176	39 743
Upplupna värmekostnader	71 243	72 565
Upplupna revisionsarvoden	17 000	16 800
Upplupna styrelsearvoden	120 200	109 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 244
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	628 832	631 172
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	906 893	926 683

Ställda säkerheter

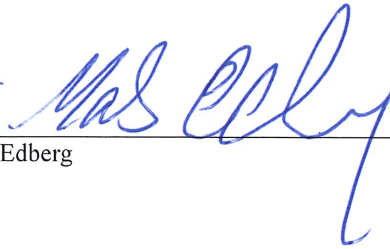
	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckning	23 781 700	23 781 700



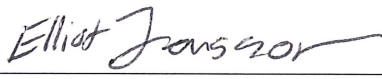
Styrelsens underskrifter

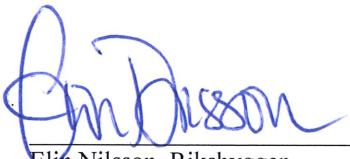
Nyköping 2019-09-15
Ort och datum


Joakim Nilsson


Mats Edberg

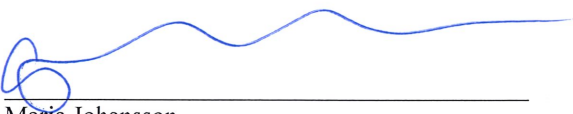

Lars Larsson

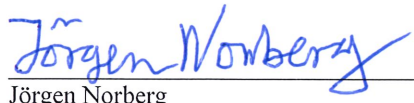

Elliot Jansson


Elin Nilsson, Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-09-26, 2019-09-27

Grant Thornton Sweden AB


Maria Johansson
Auktoriserad revisor


Jörgen Norberg
Förtroendevald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Nyköpingshus 9
Org. nr. 719000-3421

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2018-07-01 -- 2019-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning i föreningen för räkenskapsåret 2018-07-01 -- 2019-06-30 samt av förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande

om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 26 september 2019

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Riksbyggen bostadsrättsförening
Nyköpingshus nr 9, organisationsnummer 719000-3421.

Rapport om årsredovisningen

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i Riksbyggen Bostadsrättsförening
Nyköpingshus nr 9 för räkenskapsåret.

2018-07-01 till 2019-06-30. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

Uttalanden

Jag i bedömer att bostadsrättsföreningens verksamhet skötts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till att rikta någon anmärkning mot styrelsens ledamöter.

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

Nyköping 2019- 09-23



Jörgen Norberg
Föreningsrevisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

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).

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

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 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

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. 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.

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 är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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 eller andelstal 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings räntesintäkter 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 ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad 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.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planensliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Nyköpingshus nr 9

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Nyköpingshus 9 i samarbete med
Riksbyggen*

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

