
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Riksbyggen Brf Nyköpingshus 23
Org nr: 716402-0922



Medlemsvinst

RBF Nyköpingshus 23 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.

Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året beslutade Riksbyggen att inte betala ut återbäring samt utdelning med anledning av Coronapandemin.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Brf
Nyköpingshus 23 får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 8 565 929 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-12-04. Nuvarande stadgar registrerades 2018-09-25.

Föreningen har sitt säte i Nyköpings kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år. Förändringen beror främst på lägre kostnader för underhåll och besiktningar samt lägre snöröjningskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 181% till 26%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 181% till 147%.

I resultatet ingår avskrivningar med 238 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 512 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Illern 8 i Nyköpings kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 19 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1989. Fastighetens adress är Östra Bergsgatan 19 i Nyköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	3
2 rum och kök	4
3 rum och kök	8
4 rum och kök	4

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	12
Antal p-platser	10

Total tomtarea	1 665 m ²
Total bostadsarea	1 487 m ²
Total lokalarea	156 m ²
Årets taxeringsvärde	15 851 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	15 851 000 kr

Riksbyggens kontor i Nyköping 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 76 tkr och planerat underhåll för 94 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 3 075 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 308 tkr (207 kr/m²).

Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 202 tkr (136 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer, stamspolning och service ventilation	93 677

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lars-Erik Andersson	Ordförande	2022
Bo Arvidsson	Vice ordförande	2021
Monica Björklund	Sekreterare	2021
Anders Lind	Ledamot	2022
Raoul Wallberg	Ledamot	2021
Helen Gabrielsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lisbet Johansson	Suppleant	2021
Mikael Sjöbeck	Suppleant	2021
Magnus Tholander	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserat revisionsbolag	2021
Inga Johansson	Förtroendevald revisor	2021

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mårten Cronberg	2021

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Frank Johansson (sammanställande)	2021
Eva Sterning	2021

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 31 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 30 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-04-01 då den höjdes med 1,5 %.

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

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 872 kr/m²/år.

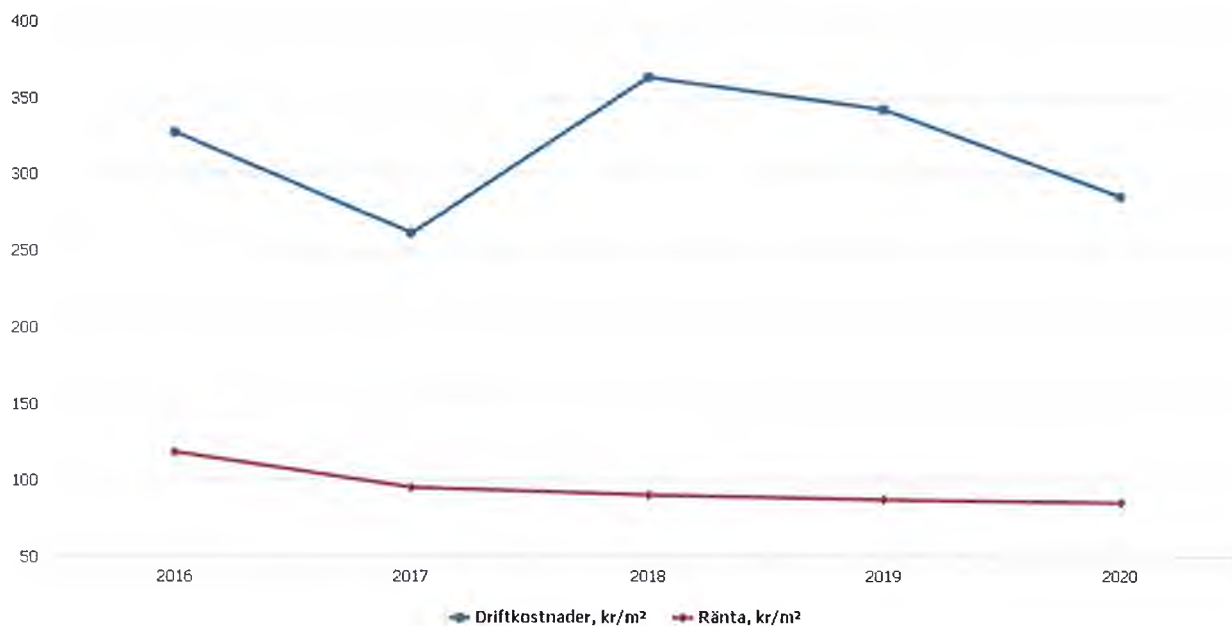
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar. Föreningen går i många tankar gällande miljön och man har börjat undersöka eventuell solcellsinvestering/elstolpar inför framtiden.

Genom anslag på anslagstavla och i hiss ges medlemmarna löpande information från styrelsen om aktuella händelser. Om informationen bedöms viktig delas den ut i alla boendes brevlådeinkast.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 375	1 365	1 350	1 355	1 348
Resultat efter finansiella poster	275	152	120	262	123
Resultat exklusive avskrivningar	512	402	370	512	373
Balansomslutning	13 971	14 273	15 160	15 102	15 048
Soliditet %	36	33	30	30	28
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	147	181	262	225	132
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	26	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	872	872	859	862	859
Driftkostnader, kr/m ²	285	342	363	261	327
Ränta, kr/m ²	85	87	90	95	118
Lån, kr/m ²	5 259	5 633	6 190	6 260	6 421



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 479 999	965 303	149 163	152 211
Disposition enl. årsstämmobeslut			152 211	-152 211
Reservering underhållsfond		202 000	-202 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-93 677	93 677	
Årets resultat				274 710
Vid årets slut	3 479 999	1 073 626	193 051	274 710

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	301 374
Årets resultat	274 710
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-202 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	93 677
Summa	467 762

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **467 762**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 374 545	1 365 214
Övriga rörelseintäkter	Not 3	26 032	66 832
Summa rörelseintäkter		1 400 576	1 432 045
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-468 797	-562 369
Övriga externa kostnader	Not 5	-230 800	-274 099
Personalkostnader	Not 6	-49 372	-50 981
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-237 530	-249 780
Summa rörelsekostnader		-986 499	-1 137 229
Rörelseresultat		414 077	294 817
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	912
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-139 372	-143 517
Summa finansiella poster		-139 367	-142 605
Resultat efter finansiella poster		274 710	152 211
Årets resultat		274 710	152 211

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	13 283 672	13 477 890
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	43 060	86 373
Summa materiella anläggningstillgångar		13 326 732	13 564 263
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		28 500	9 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		28 500	9 500
Summa anläggningstillgångar		13 355 232	13 573 763
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 10	13 501	14 489
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	94 180	117 981
Summa kortfristiga fordringar		107 681	132 470
Kassa och bank			
Kassa och bank		507 726	567 055
Summa kassa och bank		507 726	567 055
Summa omsättningstillgångar		615 407	699 525
Summa tillgångar		13 970 639	14 273 288

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	3 479 999	3 479 999	
Fond för yttre underhåll	1 073 625	965 303	
Summa bundet eget kapital	4 553 624	4 445 302	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	193 052	149 163	
Årets resultat	274 710	152 211	
Summa fritt eget kapital	467 762	301 374	
Summa eget kapital	5 021 386	4 746 676	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	6 556 382	9 140 710
Övriga långfristiga skulder	Not 13	5 200	0
Summa långfristiga skulder		6 561 582	9 140 710
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	2 084 328	114 620
Leverantörsskulder		53 732	9 314
Övriga skulder	Not 14	41 764	41 478
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	207 847	220 490
Summa kortfristiga skulder		2 387 671	385 902
Summa eget kapital och skulder		13 970 639	14 273 288

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr o m 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

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
Byggnader	Linjär	77
Tillkommande utgifter	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5
Installationer	Linjär	7

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 295 985	1 291 203
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	0	-999
Hyror, bostäder	1 760	0
Hyror, garage	57 600	57 384
Hyror, p-platser	19 200	18 186
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-400
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-160
Summa nettoomsättning	1 374 545	1 365 214

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga lokalintäkter	-333	-3 996
Övriga ersättningar	3 304	2 558
Fakturerade kostnader	180	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-4
Övriga rörelseintäkter	180	95
Försäkringsersättningar	22 700	68 179
Summa övriga rörelseintäkter	26 032	66 832

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-93 677	-133 713
Reparationer	-76 419	-97 403
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-31 891	-30 903
Försäkringspremier	-19 679	-19 362
Kabel- och digital-TV	-24 149	-23 714
Återbäring från Riksbyggen	0	3 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 304	-1 246
Serviceavtal	-16 838	-15 893
Obligatoriska besiktningar	-13 727	-29 599
Snö- och halkbekämpning	-5 593	-24 938
Förbrukningsinventarier	-2 336	-506
Vatten	-41 363	-38 192
Fastighetsel	-26 640	-29 423
Uppvärmning	-96 961	-99 518
Sophantering och återvinning	-18 219	-17 915
Förvaltningsarvode drift	0	-3 244
Summa driftskostnader	-468 797	-562 369

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-192 294	-186 695
Lokalkostnader	-6 351	0
Arvode, yrkesrevisorer	-10 545	-10 340
Övriga förvaltningskostnader	-1 200	-20 935
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 312	-3 023
Representation	-5 297	-10 234
Kontorsmateriel	-4 988	-3 969
Telefon och porto	-4 176	-4 935
Medlems- och föreningsavgifter	-1 710	-1 710
Konsultarvoden	0	-11 875
Bankkostnader	-928	-227
Övriga externa kostnader	0	-20 155
Summa övriga externa kostnader	-230 800	-274 099

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvoden	-25 000	-22 550
Sammanträdesarvoden	-7 200	-17 100
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-13 069	-5 950
Sociala kostnader	-4 103	-5 381
Summa personalkostnader	-49 372	-50 981

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-181 763	-181 763
Avskrivningar tillkommande utgifter	-12 455	-12 455
Avskrivning Installationer	-43 313	-55 563
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-237 530	-249 780

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	16 161 749	16 161 749
Mark	776 310	776 310
Tillkommande utgifter	124 550	124 550
	17 062 609	17 062 609
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	17 062 609	17 062 609
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 509 989	-3 328 226
Tillkommande utgifter	-74 730	-62 275
	-3 584 719	-3 390 501
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-181 763	-181 763
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-12 455	-12 455
	-194 218	-194 218
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 778 937	-3 584 719
Restvärde enligt plan vid årets slut	13 283 672	13 477 890
Varav		
Byggnader	12 469 997	12 651 760
Mark	776 310	776 310
Tillkommande utgifter	37 365	49 820
Taxeringsvärden		
Bostäder	15 377 000	15 377 000
Lokaler	474 000	474 000
	15 851 000	15 851 000
<i>varav byggnader</i>	<i>11 253 000</i>	<i>11 253 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 598 000</i>	<i>4 598 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Installationer	683 171	683 171
	683 171	683 171
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	683 171	683 171
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-596 799	-541 236
	-596 799	-541 236
Årets avskrivningar		
Installationer	-43 312	-55 563
	-43 312	-55 563
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	-640 111	-596 799
	-640 111	-596 799
Restvärde enligt plan vid årets slut	43 060	86 373
Varav		
Installationer	43 060	86 373

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	11 581	12 569
Skattekonto	1 920	1 920
Summa övriga fordringar	13 501	14 489

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	15 356	19 679
Förutbetalt förvaltningsarvode	48 150	47 844
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 777	3 965
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 336	46 493
Förutbetalda hyreskostnader	561	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	94 180	117 981

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	8 640 710	9 255 330
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-91 644	-114 620
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 992 684	-
Långfristig skuld vid årets slut	6 556 382	9 140 710

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,42%	2028-12-01	3 414 670,00	0,00	541 644,00	2 873 026,00
STADSHYPOTEK	1,42%	2021-03-01	2 015 660,00	0,00	22 976,00	1 992 684,00
STADSHYPOTEK	1,58%	2024-04-30	3 825 000,00	0,00	50 000,00	3 775 000,00
Summa			9 255 330,00	0,00	614 620,00	8 640 710,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 91 644 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av upptaget kortfristig lån så kommer föreningen att faktiskt amortera ytterligare 22 976 kr.

Beaktat villkorsändringsdagar samt aktuella redovisningsprinciper så förfaller av den långfristiga skulden 3 891 576 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld på 2 664 806 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter bokslutsdagen.

Not 13 Övriga långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Depositioner för fjärrkontroller till garageportar	5 200	0
Summa övriga långfristiga skulder	5 200	0

Not 14 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	41 478	41 478
Skuld sociala avgifter och skatter	286	0
Summa övriga skulder	41 764	41 478

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	10 683	12 851
Upplupna räntekostnader	15 506	21 029
Upplupna elkostnader	2 669	2 438
Upplupna värmekostnader	13 145	13 071
Upplupna revisionsarvoden	21 000	10 455
Upplupna styrelsearvoden	34 000	40 900
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	813
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	10 280
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	110 844	108 652
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	207 847	220 490

Not Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	13 849 000	13 849 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

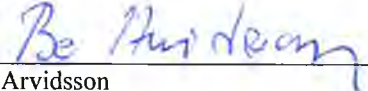
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

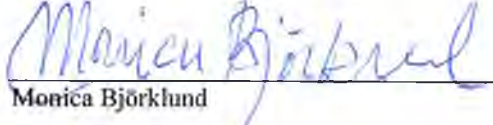
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Nyköping 21-03-11
Ort och datum


Lars-Erik Andersson


Bo Arvidsson


Monica Björklund



Anders Lind


Raoul Wallberg


Helen Gabriellsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 22 mars 2011, 16 mars 2011

Grant Thornton Sweden AB


Maria Johansson
Auktoriserad revisor


Inga Johansson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Nyköpingshus 23,
organisationsnummer 716402-0922

Rapport om årsredovisningen

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i Rbf Nyköpingshus 23 för räkenskapsåret 2020-01-01 till 2020-12-31. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

Uttalanden

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

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

Nyköping 2021- 03-16



Inga Johansson
Föreningsrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Nyköpingshus 23
Org. nr. 716402-0922

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2020-01-01 -- 2020-12-31.

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 31 december 2020 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.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för föreningen för räkenskapsåret 2020-01-01 -- 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Norrköping 22 mars 2021

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson

Auktoriserad revisor

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.

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 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.

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 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

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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.

Arsavgift

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 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 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 planerade 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 23

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Nyköpingshus 23 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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

