
Årsredovisning

2021-07-01 – 2022-06-30

RBF Nyköpingshus 14
Org nr: 719000-3496



Medlemsvinst

RBF Nyköpingshus 14 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 uppgick beloppet till 24 000 kronor i återbäring samt 27 648 kronor i utdelning.



Innehållsförteckning

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

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Nyköpingshus 14 får
härmed avge årsredovisning för
räkensåret
2021-07-01 till 2022-06-30

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.

Föreningen har sitt säte i Nyköpings kommun. Nuvarande stadgar registrerades 2016-02-15.

Årets resultat är lägre än föregående år främst på grund av högre underhållskostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd.

I resultatet ingår avskrivningar med 801 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 307 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Strandpiparen 1 och Tofsvipan 1 i Nyköpings Kommun. På fastigheterna finns 6 byggnader med 192 lägenheter samt 8 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1963-1965. Fastigheternas adress är Erikslundsvägen 13-25 och 16-28 samt Ängstugevägen 27-35 och 37-45 i Nyköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via försäkringsförmedlare Proinova.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring

Lägenhetsfördelning

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	36
2 rum och kök	36
3 rum och kök	114
4 rum och kök	6

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	8
Garage	46
Garage	17
P-Platser	132

Total tomtarea	27 221 m ²
Total Bostadsarea	13 216 m ²
Total Lokalarea	490 m ²

Årets taxeringsvärde	113 561 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	92 751 000 kr

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 583 tkr och planerat underhåll för 609 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2022 och visar på ett underhållsbehov på 20 259 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 717 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fasadputsning	1990
Garage	1990
Stambyte	2005
Fönsterbyte	2006
Säkerhetsdörrar	2008
Tvättstugeutrustning	2012
Taksäkerhet	2013
Innergårdsarbete	2016
Garage	2016
Innergårdsarbete - tilläggsarbete	2017
OVK-åtgärder	2017
Spolning och slamsugning	2017
Byte belysning i trapphus samt asfaltering miljöstation	2018
Byte armaturer samt filmning och spolning bottenplatta	2018
Målning fönster, dörrar, garagefoder.	2018
Fällning träd samt bortforsling och stubbfräsning	2018
Underhåll av lekplatser	2020

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Lagning entrégolv, ny armatur	143 414
Nedtagning armatur, underhåll belysning	37 688
Taksprickor	35 938
Utbyte lekplatsutrustning, granplantering	391 863

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte maskiner i tvättstugor	2023-2024	



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Petronella Keereweer Ringgren	Ordförande	2022
Kent Eriksson	Vice ordförande	2023
Jan-Olof Dake	Sekreterare	2023
Lars Jahrluf	Ledamot	2022
Mikael Aghammar	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mimmi Paldanius	Suppleant	2023
Sune Johansson	Suppleant	2022
Camilla Lindgren	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Revisorer	Uppdrag
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisionsbyrå
Mona Bäckbro	Förtroendevald revisor
Gunnel Larsson	Revisorsuppleant

Valberedning

Nils Arnell

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen löst ett lån på 1,5 mkr som påverkar föreningens räntekostnader positivt i framtiden.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 236 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 30 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 30 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 236 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften på bostäder senast 2020-10-01 då den höjdes med 1,5 %.

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

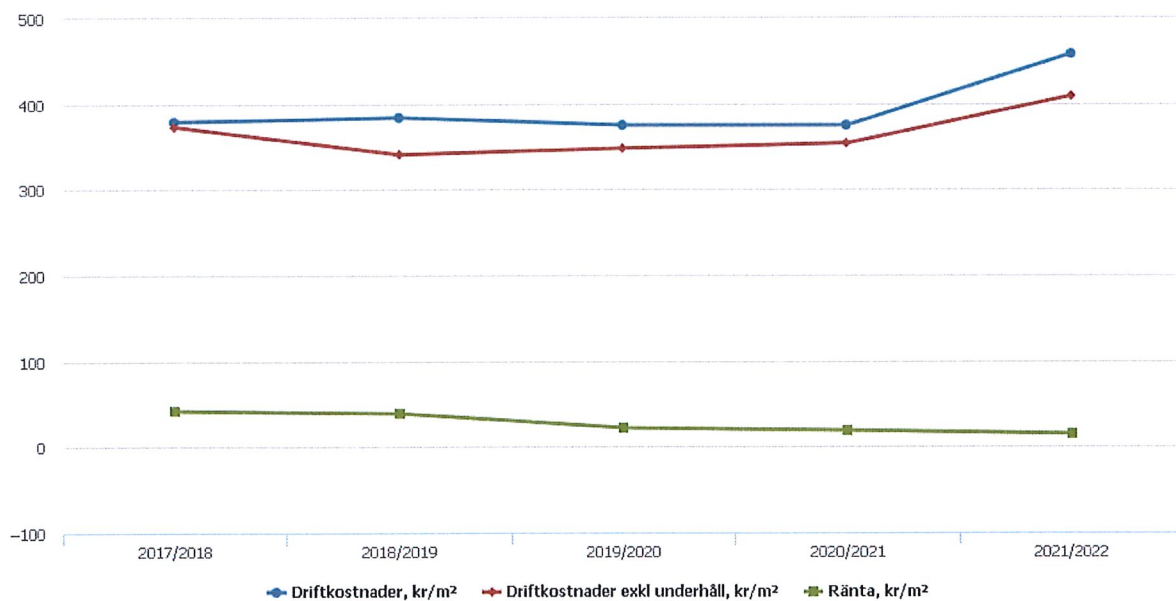
Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 756 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 21 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 23 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	10 798	10 721	10 634	10 506	10 421
Resultat efter finansiella poster	1 506	2 649	1 666	1 176	1 262
Resultat exklusive avskrivningar	2 307	3 449	3 405	2 951	3 040
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	125	113	60	105	57
Balansomslutning	24 979	25 290	25 034	25 631	29 796
Soliditet %	40	34	23	10	10
Likviditet %	104	88	171	122	220
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	756	754	741	736	731
Driftkostnader, kr/m ²	458	375	375	384	379
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	413	354	348	341	373
Ränta, kr/m ²	15	19	22	39	42
Lån, kr/m ²	912	1 075	1 247	1 404	1 844



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	1 052 989	4 169 693	640 402	2 649 005
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 649 005	-2 649 005
Reservering underhållsfond		1 717 000	-1 717 000	
Extra avsättning underhållsfond		2 500 000	-2 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-608 903	608 903	
Årets resultat				1 506 384
Vid årets slut	1 052 989	7 777 790	- 318 691	1 506 384

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	789 406
Årets resultat	1 506 384
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 717 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	608 903
Summa	-1 187 694

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 187 694**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	10 798 340	10 721 279
Övriga rörelseintäkter	Not 3	107 099	25 267
Summa rörelseintäkter		10 905 439	10 746 546
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 273 427	-5 138 451
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 070 836	-1 812 867
Personalkostnader	Not 6	-81 120	-119 817
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-800 515	-800 515
Summa rörelsekostnader		-9 225 898	-7 871 649
Rörelseresultat		1 679 542	2 874 897
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		27 648	27 648
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		760	115
Räntekostnader och liknande resultatposter		-201 565	-253 655
Summa finansiella poster		-173 157	-225 892
Resultat efter finansiella poster		1 506 384	2 649 005
Årets resultat		1 506 384	2 649 005



Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	18 337 810	19 092 247
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	455 692	501 769
Summa materiella anläggningstillgångar		18 793 502	19 594 017
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	288 000	288 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		288 000	288 000
Summa anläggningstillgångar		19 081 502	19 882 017
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	2 217
Övriga fordringar		4 886	4 885
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	648 957	596 620
Summa kortfristiga fordringar		653 843	603 722
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	5 243 898	4 804 093
Summa kassa och bank		5 243 898	4 804 093
Summa omsättningstillgångar		5 897 741	5 407 815
Summa tillgångar		24 979 243	25 289 831



Balansräkning

Belopp i kr	2022-06-30	2021-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 052 989	1 052 989	
Fond för yttre underhåll	7 777 790	4 169 693	
Summa bundet eget kapital	8 830 779	5 222 682	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-318 690	640 402	
Årets resultat	1 506 384	2 649 005	
Summa fritt eget kapital	1 187 694	3 289 406	
Summa eget kapital	10 018 473	8 512 088	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	9 267 800	10 649 764
Summa långfristiga skulder		9 267 800	10 649 764
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	3 225 384	4 079 446
Leverantörsskulder		937 793	629 329
Skatteskulder		10 071	17 959
Övriga skulder		206 023	237 660
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 313 699	1 163 585
Summa kortfristiga skulder		5 692 970	6 127 979
Summa eget kapital och skulder		24 979 243	25 289 831



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	Färdigavskrivet år
Fasad, garage	Linjär	2020
Stambyte	Linjär	2042
Säkerhetsdörrar	Linjär	2048
Taksäkerhet	Linjär	2043
Fönster	Linjär	2046
Innergårdar	Linjär	2055
Individuell elmätning	Linjär	2031
Sensorbelysning	Linjär	2030

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Årsavgifter, bostäder	9 991 428	9 965 504
Hyror, lokaler	34 704	41 652
Hyror, garage	327 492	306 990
Hyror, p-platser	149 696	146 288
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-12 820	-20 448
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 686	-111
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 138	-83
Elavgifter	310 664	281 487
Summa nettoomsättning	10 798 340	10 721 279

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Övriga lokalintäkter	2 090	0
Pant- och överlåtelseavgifter	46 156	24 147
Inkassoavgifter	0	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-22	0
Övriga rörelseintäkter	1 821	580
Försäkringsersättningar	57 054	0
Summa övriga rörelseintäkter	107 099	25 267

Not 4 Driftskostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Underhåll	-608 903	-292 802
Reparationer	-583 019	-186 642
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-309 738	-296 894
Försäkringspremier	-260 257	-235 345
Kabel- och digital-TV	-381 907	-149 730
Återbäring från Riksbyggen	23 100	19 600
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 160	0
Serviceavtal	0	-10 038
Obligatoriska besiktningar	-2 450	0
Snö- och halkbekämpning	-211 336	-309 613
Drift och förbrukning, övrigt	-23 310	-28 648
Förbrukningsinventarier	-78 229	-37 747
Vatten	-815 438	-660 969
Fastighetsel	-688 878	-701 549
Uppvärmning	-1 902 300	-1 880 562
Sophantering och återvinning	-294 094	-309 227
Förvaltningsarvode drift	-135 509	-58 287
Summa driftskostnader	-6 273 427	-5 138 451



Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 981 910	-1 701 458
Lokalkostnader	-725	0
IT-kostnader	1 597	-7 337
Arvode, yrkesrevisorer	-15 688	-19 500
Övriga förvaltningskostnader	-3 816	-2 219
Kreditupplysningar	-1 270	-2 405
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-45 721	-37 454
Kontorsmateriel	0	-2 727
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-4 881
Medlems- och föreningsavgifter	-17 280	-17 280
Köpta tjänster	-3 923	-11 275
Bankkostnader	-2 100	-1 550
Övriga externa kostnader	0	-4 781
Summa övriga externa kostnader	-2 070 836	-1 812 867

Not 6 Personalkostnader

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Styrelsearvoden*	-15 550	-94 450
Sammanträdesarvoden*	-32 330	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 225	-3 865
Övriga kostnadsersättningar	0	-105
Sociala kostnader**	-26 015	-21 397
Summa personalkostnader	-81 120	-119 817

*Arvoden och mötesarvoden är 50 800 kr för lågt bokad. Stämman har beslutat om 110 000 kr, styrelsen avstår 18 498 kr.

**Sociala kostnader: Beräknat på upplupna arvoden.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Avskrivning Markanläggningar	-92 500	-92 500
Avskrivningar tillkommande utgifter	-661 938	-661 938
Avskrivning Installationer	-46 077	-46 077
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-800 515	-800 515



Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Byggnader	9 842 261	9 842 261
Mark	647 750	647 750
Tillkommande utgifter	47 181 121	47 181 121
Markanläggning	3 700 000	3 700 000
	61 371 132	61 371 132
Årets anskaffningar		
Markanläggning	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	61 371 132	61 371 132
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 842 261	-9 842 261
Tillkommande utgifter	-31 881 624	-31 249 686
Markanläggningar	-555 000	-462 500
	-42 278 885	-41 554 447
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	0	0
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-661 938	-661 938
Årets avskrivning markanläggningar	-92 500	-92 500
	-754 438	-754 438
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-43 033 323	-42 308 885
Restvärde enligt plan vid årets slut	18 337 810	19 092 247
Varav		
Byggnader	0	0
Mark	647 750	647 750
Tillkommande utgifter	14 637 560	15 299 497
Markanläggningar	3 052 500	3 145 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	110 600 000	89 800 000
Lokaler	3 551 000	2 951 000
Totalt taxeringsvärde	113 651 000	92 751 000
<i>varav byggnader</i>	<i>84 452 000</i>	<i>68 167 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>29 199 000</i>	<i>24 584 000</i>



Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Installationer	1 084 504	1 084 504
	1 084 504	1 084 504
Årets anskaffningar		
Installationer	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 084 504	1 084 504
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-582 735	-536 658
	-582 735	-536 658
Årets avskrivningar		
Installationer	-46 077	-46 077
	-46 077	-46 077
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-628 812	-582 735
	-628 812	-582 735
Restvärde enligt plan vid årets slut	455 692	501 769
Varav		
Installationer	455 692	501 769

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2022-06-30	2021-06-30
Andra långfristiga fordringar	288 000	288 000
Summa andra långfristiga fordringar	288 000	288 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	130 256	130 001
Förutbetalt förvaltningsarvode	457 161	423 380
Förutbetald kabel-tv-avgift	55 420	37 509
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 121	5 730
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	648 957	596 620



Not 12 Kassa och bank

	2022-06-30	2021-06-30
Handkassa	4 795	2 705
Transaktionskonto	5 239 103	4 801 388
Summa kassa och bank	5 243 898	4 804 093

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-06-30	2021-06-30
Inteckningslån	12 493 184	14 729 210
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-255 200	-288 736
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 970 184	-3 790 710
Långfristig skuld vid årets slut	9 267 800	10 649 764

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats'	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,74%	2021-07-30	731 620,00	0,00	731 620,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,42%	2021-12-01	1 155 670,00	0,00	1 155 670,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,74%	2022-07-30	1 160 300,00	0,00	33 536,00	1 126 764,00
STADSHYPOTEK	1,79%	2023-04-30	1 903 420,00	0,00	60 000,00	1 843 420,00
STADSHYPOTEK	1,42%	2024-04-30	2 304 000,00	0,00	128 000,00	2 176 000,00
STADSHYPOTEK	1,42%	2025-04-30	2 419 200,00	0,00	67 200,00	2 352 000,00
STADSHYPOTEK	1,18%	2025-06-30	1 685 000,00	0,00	20 000,00	1 665 000,00
STADSHYPOTEK	1,61%	2030-06-30	3 370 000,00	0,00	40 000,00	3 330 000,00
Summa			14 729 210,00	0,00	2 236 026,00	12 493 184,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 255 200 kr och omförhandla 2 970 184 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden villkorsändras 4 017 000 kr mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Totalt amorteras 1 020 800 mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 3 130 000 kr villkorsändras senare än 5 år efter balansdagen men beräknas att sättas om då lånefinansieringen är långfristig.



Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna sociala avgifter	34 160	21 397
Upplupna räntekostnader	19 484	23 558
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	68 856	1 094
Upplupna elkostnader	67 241	54 014
Upplupna värmekostnader	78 869	75 599
Upplupna revisionsarvoden	18 000	19 500
Upplupna styrelsearvoden	63 166	98 315
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	127 647	5 944
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	836 276	864 165
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 313 699	1 163 585

Not Ställda säkerheter

	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckningar	36 177 000	36 177 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser



Revisionsberättelse

Till årsstämman i Riksbyggens bostadsrättsförening Nyköpingshus 14,
organisationsnummer 719000-3496

Rapport om årsredovisningen

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i Riksbyggen Bostadsrättsförening Nyköpingshus 14 för räkenskapsåret 2021-07-01 till 2022-06-30. 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 behandlar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Nyköping 2022-11-29

Mona Bäckbro,

Föreningsrevisor

Verifikat

Transaktion 09222115557482490224

Dokument

233514 Revisionsberättelse föreningsrevisor

Huvuddokument

1 sida

Startades 2022-11-29 19:52:20 CET (+0100) av Christian Johansson (CJ)

Färdigställt 2022-11-29 19:56:54 CET (+0100)

Signerande parter

Christian Johansson (CJ)

Riksbyggen

christian.x.johansson@riksbyggen.se

Signerade 2022-11-29 19:52:22 CET (+0100)

Mona Bäckbro (MB)

mona.backbro@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MONA BÄCKBRO"

Signerade 2022-11-29 19:56:54 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopier bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Nyköpingshus 14
Org. nr. 719000-3496

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2021-07-01—2022-06-30.

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 2022 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 uppger, 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 2021/2022 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 revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 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

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
28.11.2022 11:49

SENT BY OWNER:
Maria Johansson • 28.11.2022 09:08

DOCUMENT ID:
BJpu3JGPI

ENVELOPE ID:
HyM2un1fDs-BJpu3JGPI

DOCUMENT NAME:
2206 RB NY 14.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Maria Eva-Lotta Johansson maria.johanson@se.gt.com	Signed Authenticated	28.11.2022 11:49 28.11.2022 11:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/11/04) IP: 83.252.224.183

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Styrelsens underskrifter

Nyköping

Datum

Petronella Keereweer Ringgren

Kent Eriksson

Jan-Olof Dake

Lars Jahrulf

Mikael Aghammar

Vår revisionsberättelse har lämnats

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson
Auktoriserad revisor

Mona Bäckbo
Förtroendevald revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557482220677

Dokument

233514 Årsredovisning 2021-2022

Huvuddokument

20 sidor

Startades 2022-11-25 14:55:44 CET (+0100) av Christian Johansson (CJ)

Färdigställt 2022-11-28 11:50:07 CET (+0100)

Signerande parter

Christian Johansson (CJ)

Riksbyggen

christian.x.johansson@riksbyggen.se

Signerade 2022-11-25 14:55:46 CET (+0100)

Petronella Keereweer Ringgren (PKR)

famringgren@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETRONELLA KEEREWEER RINGGREN"

Signerade 2022-11-25 19:44:56 CET (+0100)

Kent Eriksson (KE)

kent.er.rb@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KENT ERIKSSON"

Signerade 2022-11-25 17:28:18 CET (+0100)

Jan-Olof Dake (JD)

j-o.dake@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan-Olof Dake"

Signerade 2022-11-25 15:45:14 CET (+0100)

Lars Jahrluf (LJ)

lars.jahrluf@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Jahrluf"

Mikael Aghammar (MA)

Mikael.Aghammar@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIKAEL AGHAMMAR"



Verifikat

Transaktion 09222115557482220677

<i>Signerade 2022-11-26 10:12:14 CET (+0100)</i>	<i>Signerade 2022-11-28 07:52:39 CET (+0100)</i>
Mona Bäckbro (MB) <i>mona.backbro@gmail.com</i>	Maria Johansson (MJ) <i>maria.johansson@se.gt.com</i>
 BankID	 BankID
<i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MONA BÄCKBRO"</i> <i>Signerade 2022-11-28 11:38:56 CET (+0100)</i>	<i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Maria Eva-Lotta Johansson"</i> <i>Signerade 2022-11-28 11:50:07 CET (+0100)</i>

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



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.

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.

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.

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.

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 planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

RBF Nyköpingshus 14

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Nyköpingshus 14 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

