

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Gnestahus nr 1
Org nr: 716402-0930

2019-07-01 – 2020-06-30



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Gnestahus nr 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

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 Gnesta kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år främst på grund av högre underhålls-och reparationskostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningen ambition om en långsiktigt hållbar ekonomi är genomförbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 440% till 263%.

I resultatet ingår avskrivningar med 795 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -66 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Österkärv 3:6 i Gnesta kommun. På fastigheterna finns 88 lägenheter och byggnaderna är uppförda 1989-1990. Fastigheternas adress är Granbackavägen 2-180 i Gnesta.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via försäkringsförmedlare Proinova.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	32
3 rum och kök	30
4 rum och kök	26
Summa	88

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1

Total tomtarea	28 447 m ²
Total bostadsarea	7 353 m ²
Total lokalarea	1 050 m ²
Årets taxeringsvärde	58 593 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	58 593 000 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 369 tkr och planerat underhåll för 2 916 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: För de närmaste 10 åren uppgår föreningens underhållskostnader till ca 13 000 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 283 tkr (153 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 998 tkr (119 kr/m²).

Hos föreningen är reservationen gjord med hänsyn tagen till saldo i underhållsfonden. (119 > 153)

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fiberinstallation	2010	
Asfaltarbeten	2013	
Obligatorisk ventilationskontroll	2018	
Tvättstugerenovering	2018	
Nya fläktar förskolan	2018	
Totalrenovering av tvättstugor	2019	
Byten Ventilationsaggregat	2019	Åtgärder efter OVK besiktning
Renovering av räcken	2019	
Underhåll tak	2019	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp	Kommentar
Installationer	1 446 204	Byten av ventilationsaggregat
Husropp utvändigt	449 732	Målning fasad
Husropp utvändigt tak	420 181	Rengöring tak
Markytor	69 176	Beskärning och fällning av träd. Föryngring av häckar.
Garage och p-platser	449 750	Renovering garagelängor

Planerat underhåll

	År
Målning fasad	2020-2025
Takrenovering	2020-2030
Fönsterbyte	2020-2025
Åtgärder OVK-besiktning, Byten aggregat	2019-2022
Garagerenovering	2020-2022

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jonas Mauritzson	Ordförande	2020
Therés Sundin	Sekreterare	2021
Tove Lindberg	Vice ordförande	2021
Nils Klasson	Ledamot	2021
Kirsi Niiranen Moisio	Ledamot	2020
Andreas Gustavsson	Ledamot	2020
Magnus Tholander	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Sundström	Suppleant	2021
Siw Andersson	Suppleant	2020
Monika Dalhäll	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2020
Lars Danielsson	Förtroendevald revisor	2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ingegerd Johansson	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jill Jansson	2020
Gunilla Astvik-Winér	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen bytt ut ett flertal ventilationsaggregat, ett arbete som kommer att fortlöpa till 2022. Föreningen har efter anmärkningar från OVKn 2017/2018 bestämt sig för att succesivt byta ut alla aggregat i lägenheterna för att försäkra sig om att medlemmarnas boendemiljö är optimal. Föreningen har även påbörjat renoveringsarbete med garagelängorna samt låtit genomföra rengöring av tak och målningsarbeten utomhus för att förlänga livslängden på byggnaderna. Föreningen har många stora kostnader i underhållsplanen de närmsta tio åren. Därför har styrelsen med hjälp av Riksbyggen låtit upprätta en tio års budget. Framtiden visar enligt denna budget att föreningen kommer kunna finansiera sina stora underhåll med hjälp av de likvida medlen, samt att man kommer kunna öka amorteringen på sina skulder. På så vis ser styrelsen att man kommer kunna nå sina långsiktiga mål med fastighetsförvaltningen.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 127 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 128 personer.

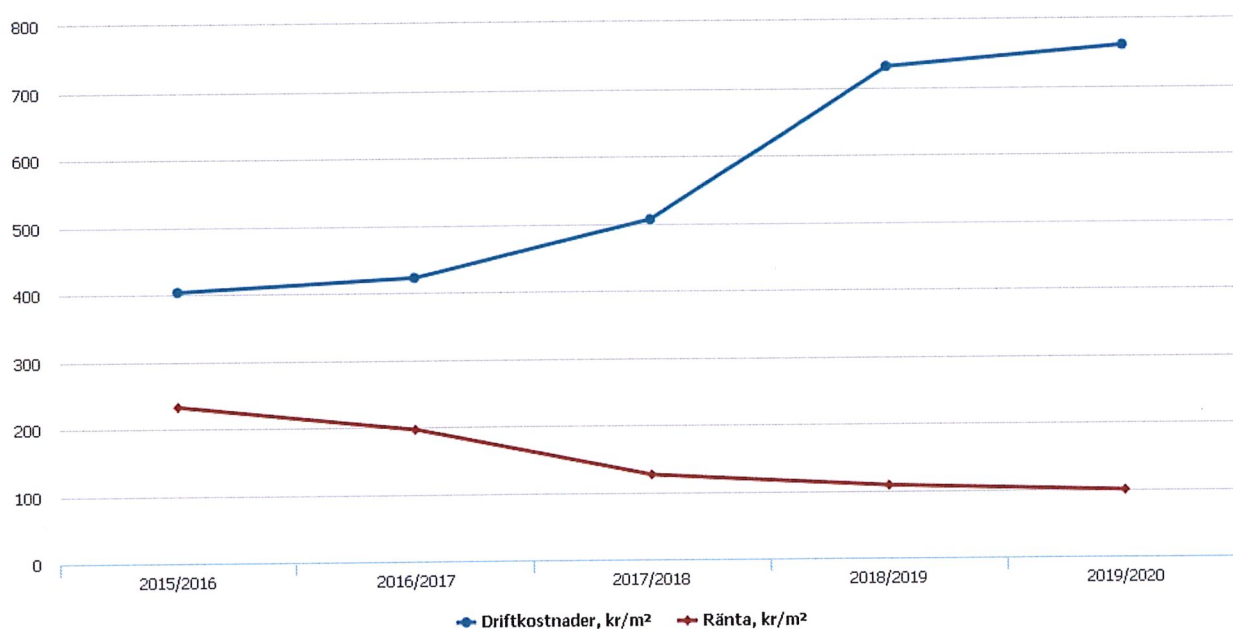
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 836 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	7 080	7 070	7 080	7 068	7 068
Resultat efter finansiella poster	-848	-348	1 348	1 217	1 098
Resultat exklusive avskrivningar	-53	452	2 149	2 017	1 899
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	119	119	120	113	78
Balansomslutning	66 635	67 273	68 634	67 979	67 247
Soliditet %	19	20	18	18	17
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	836	836	836	836	836
Driftkostnader, kr/m ²	760	731	506	422	403
Ränta, kr/m ²	99	108	126	196	232
Lån, kr/m ²	6 164	6 268	6 362	7 049	7 124



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	9 944 009	998 000	2 840 956	-348 373
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		2 000 000	-2 000 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-348 373	348 373
Reservering underhållsfond		998 000	-998 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 916 206	2 916 206	
Årets resultat				-848 128
Vid årets slut	9 944 009	1 079 794	2 410 788	-860 975

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	492 582
Årets resultat	-848 128
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-998 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 916 206
Summa	1 562 660

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 562 660**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 080 434	7 070 302
Övriga rörelseintäkter	Not 3	350 062	621 106
Summa rörelseintäkter		7 430 496	7 691 408
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-6 390 220	-6 141 455
Övriga externa kostnader	Not 5	-89 722	-57 375
Personalkostnader	Not 6	-178 953	-168 085
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-794 742	-800 442
Summa rörelsekostnader		-7 453 637	-7 167 358
Rörelseresultat		-23 141	524 050
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	12 672
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 804	24 392
Räntekostnader och liknande resultatposter		-835 791	-909 488
Summa finansiella poster		-824 987	-872 424
Resultat efter finansiella poster		-848 128	-348 373
Årets resultat		-848 128	-348 373

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	57 705 222	58 499 965
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		57 705 222	58 499 965
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		132 000	132 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		132 000	132 000
Summa anläggningstillgångar		57 837 222	58 631 965
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 10	40 601	18 987
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	269 950	120 014
Summa kortfristiga fordringar		310 551	139 001
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	8 487 752	8 501 732
Summa kassa och bank		8 487 752	8 501 732
Summa omsättningstillgångar		8 798 303	8 640 733
Summa tillgångar		66 635 525	67 272 697

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 944 009	9 944 009
Fond för yttre underhåll		1 079 795	998 000
Summa bundet eget kapital		11 023 804	10 942 009
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 410 788	2 840 956
Årets resultat		-848 128	-348 373
Summa fritt eget kapital		1 562 660	2 492 582
Summa eget kapital		12 586 464	13 434 591
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	50 705 373	51 873 373
Summa långfristiga skulder		50 705 373	51 873 373
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	1 093 000	793 000
Leverantörsskulder	Not 14	733 140	291 536
Övriga skulder	Not 15	119 519	119 519
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 398 030	760 678
Summa kortfristiga skulder		3 343 689	1 964 733
Summa eget kapital och skulder		66 635 525	67 272 697

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
Byggnader	Linjär	100
Fiberinstallation	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	6 148 440	6 150 255
Årsavgifter, lokaler	660 624	660 624
Hyror, bostäder	0	1 728
Hyror, lokaler	5 184	4 888
Hyror, garage	189 000	189 000
Hyror, p-platser	79 200	79 148
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-478	-4 550
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 536	-735
Rabatter	0	-10 056
Summa nettoomsättning	7 080 434	7 070 302

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Kabel-tv-avgifter	246 048	297 528
Övriga lokalintäkter	1 300	1 115
Övriga ersättningar	13 384	9 931
Fakturerade kostnader	1 980	900
Övriga rörelseintäkter	4 160	58 134
Försäkringsersättningar	83 190	253 498
Summa övriga rörelseintäkter	350 062	621 106

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-2 916 206	-2 589 269
Reparationer	-369 468	-730 911
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-155 682	-151 106
Försäkringspremier*	-54 865	-107 806
Kabel- och digital-TV	-244 753	-225 522
Återbäring från Riksbyggen	0	17 000
Systematiskt brandskyddsarbete *	-48 905	0
Obligatoriska besiktnings *	-28 750	-56 256
Snö- och halkbekämpning	-80 778	-72 251
Förbrukningsinventarier	-33 914	-21 961
Vatten	-403 871	-363 875
Fastighetsel	-153 533	-154 414
Uppvärmning	-971 797	-972 894
Sophantering och återvinning	-190 796	-183 277
Förvaltningsarvode drift	-736 903	-528 913
Summa driftkostnader	-6 390 220	-6 141 455

* Då försäkringspremien betalas per kalenderår är halva årskostnaden upptagen i årets kostnader och kostnaden för juli-dec 2020 är bokad som en förutbetalad kostnad. Detta gjordes inte fg år vilket är anledningen till att endast jan-juni 2020 syns i årets driftskostnader (juli-dec 2019 ligger på fg år)

* Systematiskt brandskyddsarbete avser till största del inköp av brandsläckare.

* Obligatoriska besiktnings avser energideklaration.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration *	-24 500	-5 000
IT-kostnader	0	-238
Arvode, yrkesrevisorer	-18 688	-14 350
Övriga förvaltningskostnader	-6 488	-5 183
Kreditupplysningar	-4 050	-1 125
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 145	-7 625
Kontorsmateriel	-1 713	-6 498
Telefon och porto	0	-1 732
Medlems- och föreningsavgifter	-3960	-11 610
Köpta tjänster	-11 090	-2 104
Bankkostnader	-2 087	-1 910
Summa övriga externa kostnader	-89 722	-57 375

*Avser extrabeställd 10-årsbudget.

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-39 000	-34 000
Sammanträdesarvoden	-44 400	-41 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-53 100	-51 700
Övriga kostnadsersättningar	0	-215
Sociala kostnader	-42 453	-40 770
Summa personalkostnader	-178 953	-168 085

Medelantalet anställda har under året varit 1 personer varav män 1 respektive kvinnor 0.

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

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-794 742	-794 742
Avskrivning Installationer	0	-5 700
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-794 742	-800 442

*Installationer är färdigavskriven

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	76 028 759	76 028 759
Mark	2 073 250	2 073 250
	78 102 009	78 102 009
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	78 102 009	78 102 009
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-19 602 044	-18 807 302
	-19 602 044	-18 807 302
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-794 742	-794 742
	-794 742	-794 742
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-20 396 786	-19 602 044
Restvärde enligt plan vid årets slut	57 705 222	58 499 965
Varav		
Byggnader	55 631 972	56 426 713
Mark	2 073 250	2 073 250
	58 593 000	58 593 000
Totalt taxeringsvärde	58 593 000	58 593 000
<i>varav byggnader</i>	<i>43 922 000</i>	<i>43 922 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>14 671 000</i>	<i>14 671 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	95 077	95 077
Installationer	57 000	57 000
	152 077	152 077
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	152 077	152 077
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-95 077	-95 077
Installationer	-57 000	-51 300
	-152 077	-146 377
Årets avskrivningar		
Installationer	0	-5 700
	0	-5 700
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-95 077	-95 077
Installationer	-57 000	-57 000
	-152 077	-152 077
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-152 077	-152 077
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Installationer*	0	0

*Färdigavskrivna

Not 10 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattefordringar	1 629	6 205
Skattekonto	27 357	13 056
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	11 615	-274
	40 601	19 261
Summa övriga fordringar	40 601	19 261

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	10 412	12 072
Förutbetalda försäkringspremier	54 865	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	180 493	86 875
Förutbetald kabel-tv-avgift	20 502	20 502
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 679	565
	269 950	120 014
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	269 950	120 014

* Förutbetalda försäkringspremier avser fastighetsförsäkring hos Proinova juli-dec 2020. Fg år bokades inte denna post upp som upplupet därav 0.

Not 12 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Handkassa	2 449	1 149
Bankmedel	8 485 303	6 955 366
Transaktionskonto	0	1 545 217
Summa kassa och bank	8 487 752	8 501 732

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	51 798 373	52 666 373
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 093 000	-793 000
Långfristig skuld vid årets slut	50 705 373	51 873 373

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,28%	2021-06-01	4 800 000,00	100 000,00	4 700 000,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,67%	2021-09-30	7 543 000,00	168 000,00	7 375 000,00
STADSHYPOTEK	1,28%	2022-06-01	4 389 490,00	100 000,00	4 289 490,00
STADSHYPOTEK	1,28%	2022-06-01	5 215 704,00	100 000,00	5 115 704,00
STADSHYPOTEK	1,95%	2023-10-30	11 460 000,00	0,00	11 460 000,00
STADSHYPOTEK	1,66%	2024-06-01	3 800 000,00	100 000,00	3 700 000,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,38%	2025-03-31	9 551 685,00	210 000,00	9 341 685,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	1,61%	2027-03-31	5 906 494,00	90 000,00	5 816 494,00
Summa			52 666 373,00	868 000,00	51 798 373,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 093 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 4 372 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 46 333 373 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån ska normalt redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Om lånet skulle redovisas som kortfristig skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 14 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	116 663	116 663
Skuld sociala avgifter och skatter	2 856	2 856
Summa övriga skulder	119 519	119 519

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna sociala avgifter	28 458	26 100
Upplupna räntekostnader	93 726	93 427
Upplupna driftskostnader	6 706	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	486 863	0
Upplupna elkostnader	7 125	7 262
Upplupna vattenavgifter	36 960	32 465
Upplupna värmekostnader	35 607	35 057
Upplupna kostnader för renhållning	13 342	12 496
Upplupna revisionsarvoden	14 500	10 000
Upplupna styrelsearvoden	91 800	83 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 960	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 584	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	574 399	460 670
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 398 030	760 678

Not Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	68 171 000	68 171 000

Not Eventualförpliktelser

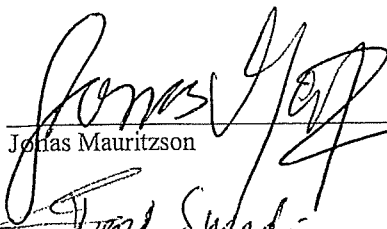
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

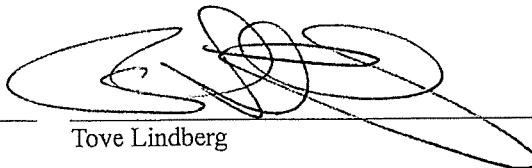
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

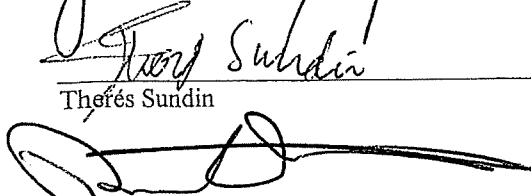
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

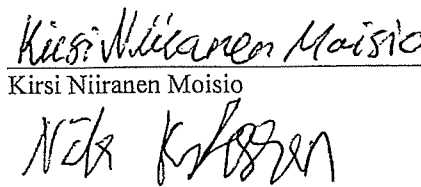
Styrelsens underskrifter

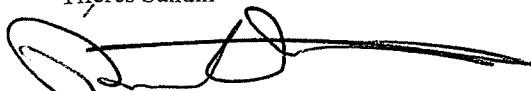
Gnesta 2020-10-30
Ort och datum


Jonas Mauritzson

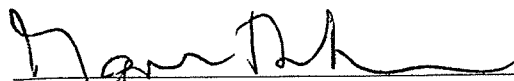

Tove Lindberg


Therés Sundin


Kirsi Niiranen Moisio


Andreas Gustavsson

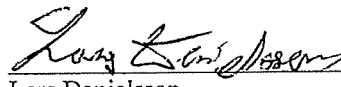

Nils Klasson


Magnus Tholander

Vår revisionsberättelse har lämnats: 9/11-20, 15/9-20

Grant Thornton Sweden AB


Maria Johansson
Auktoriserad revisor


Lars Danielsson
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Gnestadhus nr 1
Org. nr. 716402-0930

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2019-07-01 -- 2020-06-30.

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 2020 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 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 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

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, förfalskning, 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 vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för föreningen för räkenskapsåret 2019-07-01 -- 2020-06-30 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 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 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 bostadsrättslagen.

Norrköping den 9 november 2020

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

RB Gnestahus 1 Lars Danielsson förtroendevald Revisor.

Revisionsberättelse Gnestahus 1

Räkenskapsåret 2019-2020

Metod.

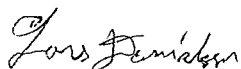
Jag har inom min mandatperiod löpande via styrelseprotokoll och ekonomiska dokument granskat styrelsens arbete med föreningen.

Jag har ej funnit något att anmärka på avseende styrelsen arbete under räkenskapsåret.

Rekommendation.

Jag rekommenderar stämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för verksamhetsåret.

Gnesta den 2020-09-15



Lars Danielsson

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).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. 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 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 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 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 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 planenliga 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 Gnestahus nr 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Gnestahus nr 1 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



