
Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

RBF Nässjöhus nr 4
Org nr: 727000-1642



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Nässjöhus nr 4 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
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.

Årets resultat är lägre än föregående år på grund av högre reparationskostnader samt projektkostnader för tak och solceller.

Årets resultat jämfört med budget har ökat med 327 Tkr på grund av att inga underhåll utfördes under året.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-07-01 då den höjdes med 3%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften från och med 2020-07-01 med 3%.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 707% till 717%.

I resultatet ingår avskrivningar med 460 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 962 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Dalvik 13- 14 i Nässjö kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 60 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1967.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.

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

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
6	12	36	6	60

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	p-platser
1	28	9

Total bostadsarea 4 623 m²

Total lokalarea 263 m²

Årets taxeringsvärde 28 652 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 28 652 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,10 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Jönköpings län. 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.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Kabel-TV	Comhem AB

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 63 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 903 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 195 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 14 963 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 496 tkr (324 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 560 tkr (121 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen understiger reserveringen den genomsnittliga underhållskostnaden, vilket kan komma att påverka respektive bostadsrättsinnehavares framtida årsavgift. Styrelsen har beslutat att under en femårsperiod komma upp till samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Inget planerat underhåll har utförts under 19/20 men större underhållsarbete planeras under 20/21.

Ombyggnation:

Standardförbättringar utgör:

Tilläggsisolering av ytterväggar. Vindisolering, nya termostater, reparation av torkrum och tvättstugor, fönstertätning mm se bokslut 1987-06-30.

Fjärrvärme se bokslut per 1989-06-30.

Renovering av daghemmet Svalan se bokslut 1992-06-30.

Renovering av badrum se bokslut 1996-06-30.

Byte av fönster se bokslut 1998-06-30.

Balkonginglasning se bokslut 2004-06-30.

Summa:

845 000 kr

274 000 kr

280 000 kr

1 881 000 kr

3 119 325 kr

4 900 000 kr

11 299 325kr

Föreningen har planerat att utföra nedanstående underhåll under 20/21:
Byte av tak har påbörjats under sommaren 2020.

Vision Riksbyggens Bostadsrättsförening Nässjöhus nr 4

Bostadsrättsföreningen Nässjöhus nr 4 skall vara en välskött och attraktiv förening med god ekonomi och stort engagemang i viktiga frågor som boende, miljö, energi och trygghet. Resultatet skall vara nöjda och trygga medlemmar samt eftersökta bostäder.

Mål och strategier

Kort- och långsiktigt arbeta med föreningens ekonomi genom att låta upprätta väl genomarbetade budgetar.

Skapa en god boendemiljö genom att förvalta, underhålla och förädla föreningens fastigheter och därmed säkerhetsställa värdet av lägenheterna.

Planera och genomföra periodiska underhållsåtgärder i enlighet med föreningens underhållsplan. Planen skall uppdateras och revideras årligen.

Kort- och långsiktigt arbeta med trygghetsfrågor som belysning, brandskydd och passagesystem. Minska föreningens energikonsumtion genom bättre energihushållning, bl.a. genom energisnål belysning, effektivare styrning och övervakning av fläktsystem samt information och tips till medlemmarna angående energi-besparande åtgärder.

Verka på både kort och lång sikt för att på ett bättre och mer miljövänligt och kostnadseffektivt sätt vårda, sköta och utveckla föreningens utemiljöer till gagn för boende, besökare och förbipasserande.

Regelbundet informera medlemmarna om pågående och planerade aktiviteter samt var lyhörda för medlemmarnas önskemål. Tillgängliga kanaler är Mitt Riksbyggen och informationsbladet "Nässjöhus nr 4". 

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Sten-Örjan Jismark	Ordförande	2021
Marianne Ek	Vice ordförande	2021
Anita Skogefors	Ledamot	2021
Ove Jergefelt	Ledamot	2020
Annica Petersson	Ledamot	2020
Marie Wallman	Ledamot Riksbyggen	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bengt-Göran Hjälms	Suppleant	2020
Per-Olof Karlsson	Suppleant	2020
Kerstin Högberg	Suppleant	2020
Marcus Gustavsson	Suppleant Riksbyggen	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Clas Engström	Förtroendevald revisor	2020
KPMG AB (Jönköping)	Auktoriserad revisor	2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Milenko Lukic	2020

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

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

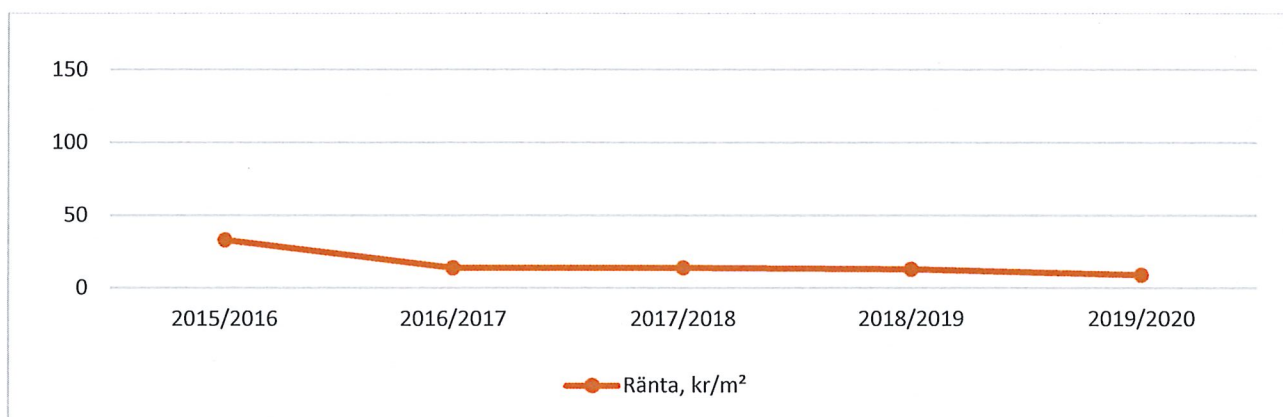
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 81 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 83 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2020-07-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 562 kr/m²/år. 

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	2 734	2 662	2 656	2 615	2 617
Resultat efter finansiella poster	502	599	408	641	180
Årets resultat	502	599	408	641	180
Resultat exklusive avskrivningar	962	1 059	868	1 101	640
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	402	609	718	460	490
Balansomslutning	9 660	9 109	10 364	10 135	9 660
Soliditet %	68	66	48	49	45
Likviditet %	717	707	813	661	442
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	562	546	546	546	546
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	230	244	253	213	200
Ränta, kr/m ²	9	13	14	14	33
Lån, kr/m ²	521	588	944	975	1 005



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	359 221			4 624 605	435 454	598 927
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut						
Disposition enl. årsstämmobeslut					598 927	-598 927
Reservering underhållsfond				560 000	-560 000	
Ianspråktagande av underhållsfond						
Nya insatser och upplåtelseavgifter						
Överföring från uppskrivningsfonden						
Årets resultat						502 309
Vid årets slut	359 221	0	0	5 184 605	474 381	502 309

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 034 382
Årets resultat	502 309
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-560 000
Summa	976 691

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

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	2 733 932	2 662 347
Övriga rörelseintäkter	Not 3	204 864	211 991
Summa rörelseintäkter		2 938 796	2 874 338
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 218 790	-1 129 232
Övriga externa kostnader	Not 5	-635 711	-560 735
Personalkostnader	Not 6	-85 885	-88 833
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-460 020	-460 020
Summa rörelsekostnader		-2 400 405	-2 238 819
Rörelseresultat		538 391	635 519
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	11 520
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	9 498	10 972
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-45 580	-59 083
Summa finansiella poster		-36 082	-36 591
Resultat efter finansiella poster		502 309	598 927
Årets resultat		502 309	598 927

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	5 293 142	5 753 162
Summa materiella anläggningstillgångar		5 293 142	5 753 162
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	120 000	120 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		120 000	120 000
Summa anläggningstillgångar		5 413 142	5 873 162
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	4 227	0
Övriga fordringar	Not 14	40 965	122 830
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	166 185	69 865
Summa kortfristiga fordringar		211 377	192 695
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	4 035 067	3 043 483
Summa kassa och bank		4 035 067	3 043 483
Summa omsättningstillgångar		4 246 444	3 236 178
Summa tillgångar		9 659 586	9 109 339

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		359 221	359 221
Fond för yttre underhåll		5 184 605	4 624 605
Summa bundet eget kapital		5 543 826	4 983 826
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		474 382	435 454
Årets resultat		502 309	598 927
Summa fritt eget kapital		976 691	1 034 382
Summa eget kapital		6 520 517	6 018 207
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 547 158	2 633 158
Summa långfristiga skulder		2 547 158	2 633 158
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	86 000	86 000
Leverantörsskulder	Not 18	175 660	59 401
Övriga skulder	Not 19	636	1 002
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	329 615	311 570
Summa kortfristiga skulder		591 911	457 974
Summa eget kapital och skulder		9 659 586	9 109 339

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	60
Standardförbättringar	Linjär	30
Balkonginglasning	Linjär	30
Garagebyggnad	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen 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	2 599 104	2 523 444
Hyror, lokaler	84 720	84 720
Hyror, garage	84 924	84 924
Hyror, p-platser	8 100	8 100
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-33 180	-33 180
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 800	-1 800
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 300	-6 225
Rabatter	-4 000	0
Bränsleavgifter, bostäder	2 364	2 364
Summa nettoomsättning	2 733 932	2 662 347

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Balkonginglasning	194 400	194 400
Övriga ersättningar	7 694	16 227
Fakturerade kostnader	0	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-7	-50
Övriga rörelseintäkter	2 777	1 234
Summa övriga rörelseintäkter	204 864	211 991

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	0	0
Reparationer	-62 733	-37 929
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-91 920	-91 140
Försäkringspremier	-49 315	-40 738
Digital-TV ComHem	-66 093	-65 616
Återbäring från Riksbyggen	0	6 700
Obligatoriska besiktningar samt OVK	0	-5 106
Snö- och halkbekämpning	-50 379	-63 565
Övriga fastighetskostnader	-5 410	-17 510
Förbrukningsmaterial	-31 426	-1 051
Vatten	-252 964	-214 397
Fastighetsel	-81 537	-93 152
Uppvärmning	-455 640	-444 123
Sophantering och återvinning	-53 947	-50 581
Trädgårdsskötsel, extra debiterat	-17 426	-11 025
Summa driftkostnader	-1 218 790	-1 129 232

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-466 737	-480 842
Arvode, yrkesrevisorer	-17 938	-17 938
Övriga förvaltningskostnader, energi- & fastighetsdeklaration	-4 522	-38 055
Kreditupplysningar	0	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 877	-13 041
Kontorsmateriel	-182	0
Telefon och porto	-5 128	-5 054
Medlems- och föreningsavgifter	0	-3 600
Konsultarvoden projekt	-130 598	0
Bankkostnader	-1 730	-1 980
Summa övriga externa kostnader	-635 711	-560 735

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Lön till kollektivanställda	-3 390	-420
Styrelsearvoden	-70 950	-69 130
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-3 245
Övriga kostnadsersättningar	-185	-638
Sociala kostnader	-11 360	-15 399
Summa personalkostnader	-85 885	-88 833

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

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Byggnader	-119 014	-119 014
Avskrivningar Standardförbättringar	-197 497	-197 497
Avskrivningar Balkonginglasning	-130 000	-130 000
Avskrivning Markanläggningar	-13 509	-13 509
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-460 020	-460 020

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Andelsutdelning från Riksbyggen	0	11 520
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	11 520

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	9 498	10 963
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	9
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 498	10 972

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-45 580	-58 633
Övriga räntekostnader	0	-450
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-45 580	-59 083

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	4 681 221	4 681 221
Mark	337 000	337 000
Tillkommande utgifter	11 299 325	11 299 325
Markanläggning	282 561	282 561
	16 600 107	16 600 107
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	16 600 107	16 600 107

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-3 616 439	-3 497 425
Tillkommande utgifter	-6 977 746	-6 650 249
Markanläggningar	-252 761	-239 252
	- 10 846 945	- 10 386 925
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-119 014	-119 014
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-327 497	-327 497
Årets avskrivning markanläggningar	-13 509	-13 509
	-460 020	- 460 020
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 306 965	- 10 846 946
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 293 142	5 753 161

Varav

Byggnader	945 768	1 064 782
Mark	337 000	337 000
Tillkommande utgifter	3 994 082	4 321 579
Markanläggningar	16 291	29 800

Taxeringsvärden

Bostäder	27 800 000	27 800 000
Lokaler	852 000	852 000
Totalt taxeringsvärde	28 652 000	28 652 000
<i>varav byggnader</i>	<i>21 539 000</i>	<i>21 539 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 113 000</i>	<i>7 113 000</i>

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
240st Garantikapitalbevis á 500kr i Intresseföreningen	120 000	120 000
Summa andra långfristiga fordringar	120 000	120 000

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	4 227	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	4 227	0

Not 14 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattefordringar	15 612	16 392
Skattekonto	25 353	106 438
Summa övriga fordringar	40 965	122 830

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	5 103	4 903
Förutbetalda försäkringspremier	27 377	21 937
Förutbetalt förvaltningsarvode	117 119	26 563
Förutbetald kabel-tv-avgift	16 585	16 462
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	166 185	69 865

Not 16 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
SBAB, placeringskonto	3 656 010	2 546 712
Swedbank, transaktionskonto	379 057	496 771
Summa kassa och bank	4 035 067	3 043 483

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	2 633 158	2 719 158
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-86 000	-86 000
Långfristig skuld vid årets slut	2 547 158	2 633 158

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,73%	2020-08-25	1 894 658,00	0,00	36 000,00	1 858 658,00
STADSHYPOTEK	1,63%	2021-09-30	824 500,00	0,00	50 000,00	774 500,00
Summa			2 719 158,00	0,00	86 000,00	2 633 158,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 86 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 430 000 kr.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 1 lån med villkorsändringsdag under år 2020/2021 (Nästkommade räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020/2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 18 Leverantörsskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Leverantörsskulder	175 660	59 401
Summa leverantörsskulder	175 660	59 401

Not 19 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skuld sociala avgifter och skatter	636	102
Avräkning hyror och avgifter	0	900
Summa övriga skulder	636	1 002

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna löner	390	0
Upplupna räntekostnader	5 091	5 189
Upplupna elkostnader	10 152	10 421
Upplupna vattenavgifter	39 042	36 347
Upplupna värmekostnader	19 188	18 541
Upplupna kostnader för renhållning	5 662	5 153
Upplupna revisionsarvoden	17 000	15 000
Övriga upplupna kostnader, medlemsavgift Intresseföreningen	0	3 600
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	233 090	217 319
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	329 615	311 570

Not Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	12 450 900	7 900 500

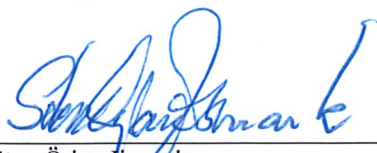
Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Styrelsens underskrifter

Nässjö 2020-09-29

Ort och datum



Sten-Örjan Jismark



Marianne Ek



Anita Skogfors



Ove Jergefelt



Annica Petersson



Marie Wallman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-10-07

KPMG AB



Olle Nilsson
Auktoriserad revisor



Claes Engström
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Nässjöhus nr 4, org. nr 727000-1642

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Nässjöhus nr 4 för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30.

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 2020 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 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 misstag.

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

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte in-nehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oe-gentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säker-het, 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 misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska be-slut 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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat ut-ifrån 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig infor-mation 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 omstän-digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an-vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis-ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an-tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions-bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak-tor 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 uppmärk-samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent-liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill-räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut-satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da-tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el-ler 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 in-formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie-rat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revis-ionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovis-ningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Nässjöhus nr 4 för räkenskapsåret 2019-07-01—2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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 fortlöppande 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överträdelse 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.

Jönköping den 7 oktober 2020

KPMG AB



Olle Nilsson

Auktoriserad revisor



Claes Engström

Förtroendevald revisor

RBF Nässjöhus nr 4

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Nässjöhus nr 4 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

