

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Nyköpingshus nr 8
Org nr: 719000-3538



Medlemsvinst

RBF Nyköpingshus 8 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.
Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.
Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

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

Det här året uppgick beloppet till 2 400 kronor i återbäring samt 4 239 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Noter.....	13

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Nyköpingshus 8 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-11-22. Nuvarande stadgar registrerades 2019-04-15. Föreningen har sitt säte i Nyköpings kommun.

Årets resultat är något bättre än föregående år.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år, men även intäkterna har ökat. Främst handlar det om kostnader och intäkter avseende vattenskada.

Resultatet är sämre än budgeterat. Detta främst p g a högre underhålls- och övriga driftkostnader än budgeterats.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 396 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 886 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hagtornet 1 i Nyköpings kommun. På fastigheten finns 104 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1954. Fastigheternas adress är Rosenkällavägen 28-32 i Nyköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via försäkringsmäklare Proinova.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	13
2 rum och kök	41
3 rum och kök	36
4 rum och kök	11
5 rum och kök	3

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	21
Antal garage	24
Antal p-platser	18

Total tomtarea	11 742 m ²
Total bostadsarea	6 679 m ²
Total lokalarea	845 m ²

Årets taxeringsvärde	49 050 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	44 345 000 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 153 tkr och planerat underhåll för 162 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.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 740 tkr per år.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till ca 6,2 miljoner kr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 740 tkr.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År
--	----

Stambyte, el o vvs	1995
Fasader och fönster	1996
Balkongrenovering	2007
Bredbandsinstallation	2010
Stamrensning	2013
Gemensamma utrymmen	2015
Husropp utvändigt	2015
Garage o P-platser	2015
Byte av termostater + injustering av värmesystemet	2016
Installation av nytt expansionskärl	2016
Provtryckning och tätning av inkanaler till alla kök	2016
Målning av räcken - franska balkonger	2016
Lagning av puts på garagevägg 32 C	2016
Demontering av trapphiss 32 B	2016
Iordningställande av övernattningsrum i 28 D	2016
Målning av balkonger	2017
Ledbelysning i gemensamma utrymmen	2018



Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Renovering av marmorgolv i trapphus	29 813
Brandklassad innerdörr	8 656
Målning av tvättstuga	43 729
Fiber till undercentral	4 288
Spygatt	14 890
Tvätt av balkonger (yttersidor)	55 644
Tvätt, slipning o oljning av entréportar	3 446
Målning av en balkong	1 838

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Hans Nyström	Ordförande	2021
Göran Eklind	Sekreterare	2020
Peter Andersson	Vice ordförande	2021
Rolf Eriksson	Ledamot	2021
Anna-Lena Lingdén	Ledamot	2020
Monica Widegren	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anneli Boqvist	Suppleant	2021
Alfred Theis	Suppleant	2020
Tobias Nordström	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

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

Revisorsuppleant		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Henrik Lillmåns	Revisorsuppleant	2020

Valberedning		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Inga-Britt Eriksson		2020
Britt Lundholm		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 127 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 128 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2014-04-01 då den höjdes med 2 %.

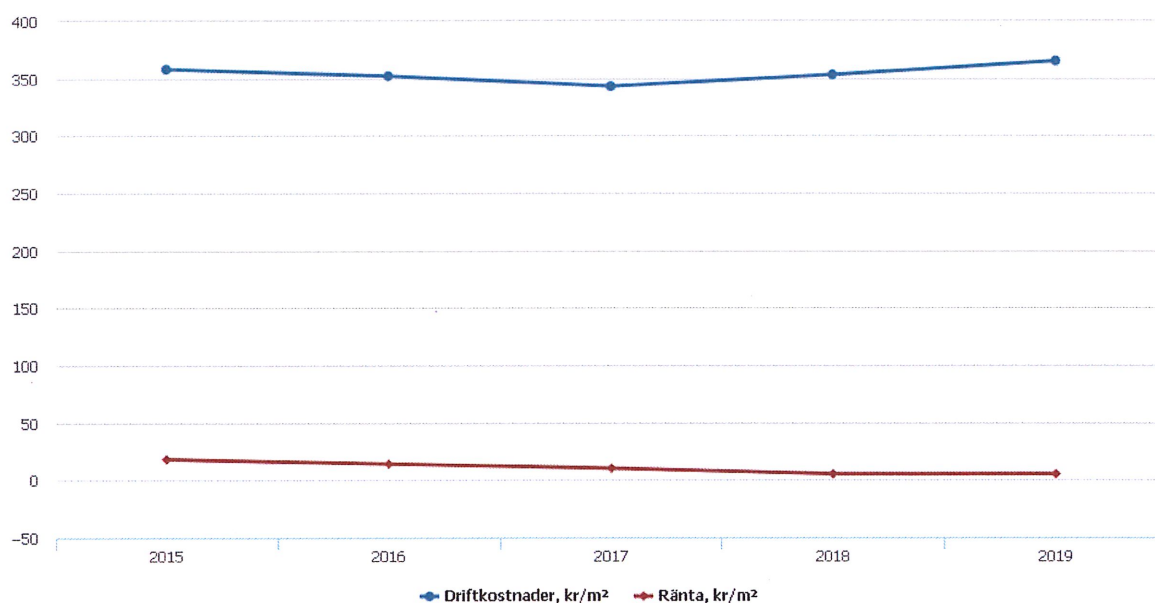
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 524 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 16 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 692	3 686	3 691	3 687	3 687
Resultat efter finansiella poster	490	459	497	-398	330
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	146	111	126	-230	461
Balansomslutning	6 283	5 936	5 792	5 425	6 906
Soliditet %	53	47	41	34	33
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	524	524	524	524	524
Driftkostnader, kr/m ²	365	353	343	352	358
Ränta, kr/m ²	5	5	10	14	18
Lån, kr/m ²	292	308	332	338	478



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	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	180 001	1 125 000	2 629 833	-1 574 857	459 087
Disposition enl. årsstämmobeslut				459 087	-459 087
Reservering underhållsfond			740 000	-740 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-158 015	158 015	
Överföring från uppskrivningsfonden		-125 000		125 000	
Årets resultat					489 573
Vid årets slut	180 001	1 000 000	3 211 818	-1 572 755	489 573

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-1 115 770
Årets resultat	489 573
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-740 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	158 015
Summa	-1 083 182

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **- 1 083 182**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 692 444	3 686 278
Övriga rörelseintäkter	Not 3	191 406	61 849
Summa rörelseintäkter		3 883 850	3 748 128
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 746 212	-2 657 053
Övriga externa kostnader	Not 5	-77 974	-97 127
Personalkostnader	Not 6	-182 202	-147 625
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-396 444	-392 250
Summa rörelsekostnader		-3 402 831	-3 294 055
Rörelseresultat		481 019	454 073
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		41 760	41 760
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 628	3 489
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-37 834	-40 234
Summa finansiella poster		8 554	5 014
Resultat efter finansiella poster		489 573	459 087
Årets resultat		489 573	459 087

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	2 364 087	2 645 437
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	274 413	347 559
Summa materiella anläggningstillgångar		2 638 500	2 992 996
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		435 000	435 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		435 000	435 000
Summa anläggningstillgångar		3 073 500	3 427 996
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		55	87
Övriga fordringar		5 446	10 352
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	118 634	116 991
Summa kortfristiga fordringar		124 135	127 430
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	3 085 508	2 380 596
Summa kassa och bank		3 085 508	2 380 596
Summa omsättningstillgångar		3 209 643	2 508 026
Summa tillgångar		6 283 142	5 936 022

15

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	180 001	180 001
Uppskrivningsfond	1 000 000	1 125 000
Fond för yttre underhåll	3 211 818	2 629 833
Summa bundet eget kapital	4 391 819	3 934 834
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 572 755	-1 574 857
Årets resultat	489 573	459 087
Summa fritt eget kapital	-1 083 182	-1 115 770
Summa eget kapital	3 308 637	2 819 064
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	2 081 686
Summa långfristiga skulder	2 081 686	2 197 970
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	116 284
Leverantörskulder	338	118 772
Skatteskulder	6 081	3 729
Övriga skulder	Not 16	152 466
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	617 651
Summa kortfristiga skulder	892 820	918 988
Summa eget kapital och skulder	6 283 142	5 936 022

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 aviserar 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	Slutår
	Linjär	
Bredband	Linjär	2019
Ventilation	Linjär	2025
Fiberoptimering	Linjär	2025
Inventarier - tvättmaskin o torktumlare	Linjär	2026
Markanläggningar - stenparti	Linjär	2027
Installationer - sparventiler	Linjär	2020
Byggnad	Linjär	2027
Skyltar	Linjär	2023

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 497 304	3 497 306
Hyror, lokaler*	47 540	62 864
Hyror, garage	115 200	115 200
Hyror, p-platser	32 400	32 400
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler*	0	-21 492
Summa nettoomsättning	3 692 444	3 686 278

*Föregående år låg den tidigare uthyrningslokalen (nuvarande övernattningslägenheten) bokförd på både hyror lokaler samt hyresbortfall. Bokföringsmässigt är uthyrningslokalen borttagen under 2019. Intäkterna för övernattningslägenheten syns i not 3.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Pantförskrivnings- o överlåtelseavgift	13 150	31 280
Övernattningslägenhet	9 500	8 200
Inkassointäkter	360	1 080
Andrahandsuthyrningsintäkter*	40 169	21 289
Försäkringsersättningar	128 227	0
Summa övriga rörelseintäkter	191 406	61 849

* Föreningen började ta ut en avgift för andrahandsuthyrning 2018-07-01.

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-162 303	-179 871
Reparationer*	-153 294	-107 662
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-149 708	-142 450
Försäkringspremier	-87 747	-71 911
Kabel- och digital-TV	-116 995	-112 212
Återbäring från Riksbyggen	2 400	2 750
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-3 083
Serviceavtal	-1 275	0
Obligatoriska besiktningar	-20 691	0
Snö- och halkbekämpning	-71 900	-66 588
Förbrukningsinventarier	-24 782	-21 817
Fordons- och maskinkostnader	-500	0
Frakter och transporter	0	-867
Vatten	-237 900	-224 436
Fastighetsel	-107 219	-99 204
Uppvärmning	-980 164	-992 947
Sophantering och återvinning	-66 893	-62 376
Förvaltningsarvode drift	-567 241	-574 379
Summa driftkostnader	-2 746 212	-2 657 053

*Under reparationer avser 104 tkr kostnader för vattenskador.



Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-938	-8 408
Annonsering och reklam	0	-49
IT-kostnader	-4 879	-4 642
Lämnade skadestånd	0	-4 540
Arvode, yrkesrevisorer	-14 000	-14 750
Övriga förvaltningskostnader	-21 951	-11 184
Kreditupplysningar	-1 800	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 805	-29 971
Representation	0	-2 348
Kontorsmateriel	-1 546	-6 773
Telefon och porto	-4 927	-2 156
Medlems- och föreningsavgifter	-10 530	-10 530
Köpta tjänster	-3 127	0
Bankkostnader	-2 471	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-77 974	-97 127

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Lön till kollektivanställda	-50 904	-29 904
Styrelsearvoden	-49 999	-49 999
Sammanträdesarvoden	-50 960	-47 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 500	-7 500
Övriga kostnadsersättningar	0	-3 000
Pensionskostnader	-266	0
Sociala kostnader	-22 572	-9 622
Summa personalkostnader	-182 202	-147 625

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-125 000	-125 000
Avskrivning Markanläggningar	-3 854	-3 854
Avskrivningar tillkommande utgifter	-152 496	-152 496
Avskrivning Maskiner och inventarier	-23 014	-18 819
Avskrivning Installationer	-92 081	-92 081
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-396 444	-392 250

N

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	4 239	3 427
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	359	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	31	62
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 628	3 489

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-37 557	-39 648
Övriga räntekostnader	-277	-586
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-37 834	-40 234

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	5 579 072	5 579 072
Mark	548 000	548 000
Tillkommande utgifter	4 971 116	4 971 116
Markanläggning	38 540	0
	11 136 728	11 098 188
Årets anskaffningar		
Markanläggning	0	38 540
	0	38 540
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	11 136 728	11 136 728
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 579 072	-5 579 072
Tillkommande utgifter	-4 033 365	-3 880 898*
Markanläggningar	-3 854	0
	- 9 616 291	- 9 459 970
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-152 496	-152 496
Årets avskrivning markanläggningar	-3 854	-3 854
	- 156 350	- 156 350
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 9 772 641	- 9 616 320*
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	1 125 000	1 250 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-125 000	-125 000
	1 000 000	1 125 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 364 087	2 645 408*
Varav		
Byggnader	1 000 000	1 125 000
Mark	548 000	548 000
Tillkommande utgifter	785 255	937 722*
Markanläggningar	30 832	34 686
Taxeringsvärden		
Bostäder	48 400 000	43 000 000
Lokaler	650 000	1 345 000
Totalt taxeringsvärde	49 050 000	44 345 000
<i>varav byggnader</i>	<i>34 650 000</i>	<i>31 729 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>14 400 000</i>	<i>12 616 000</i>
<i>*Fel i föregående års årsredovisning</i>		

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	249 028	249 028
Installationer	786 276	728 620
	1 035 304	977 648
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	41 948	0
Installationer	0	57 656
	41 948	57 656
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 077 252	1 035 304
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-98 478	-79 659
Installationer	-589 267	-497 185*
	- 687 745	- 576 844*
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-23 014	18 819
Installationer	-92 081	-92 081
	- 115 095	- 110 900
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-121 492	-98 478
Installationer	-681 348	-589 267
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 802 840	- 687 744*
Restvärde enligt plan vid årets slut	274 413	347 560*
Varav		
Inventarier och verktyg	169 485	150 550
Installationer	104 928	197 010

*Fel i föregående års årsredovisning

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	88 919	87 747
Förutbetald kabel-tv-avgift	29 715	29 244
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	118 634	116 991

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	1 853	981
Transaktionskonto Handelsbanken	1 773 540	0
Bankkonto SBAB	1 309 715	1 005 476
Transaktionskonto Swedbank	0	1 374 139
Summa kassa och bank	3 085 508	2 380 596

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	2 197 970	2 314 254
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-116 284	-116 284
Långfristig skuld vid årets slut	2 081 686	2 197 970

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,32%	2020-03-01	794 683,00	39 244,00	755 439,00
STADSHYPOTEK	1,93%	2022-01-30	721 000,00	20 000,00	701 000,00
STADSHYPOTEK	1,76%	2022-12-01	798 571,00	57 040,00	741 531,00
Summa			2 314 254,00	116 284,00	2 197 970,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 116 284 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 581 tkr.

Not 15 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	149 967	154 324
Skuld sociala avgifter och skatter	2 499	3 115
Avräkning hyror och avgifter	0	2 580
Summa övriga skulder	152 466	160 019



Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	20 000	20 000
Upplupna räntekostnader	4 109	4 296
Upplupna elkostnader	13 615	9 755
Upplupna värmekostnader	122 869	130 888
Upplupna revisionsarvoden	14 500	17 000
Upplupna styrelsearvoden	100 620	99 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 422	32 255
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 505	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	289 010	206 190
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	617 651	520 185

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	8 800 900	8 800 900

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

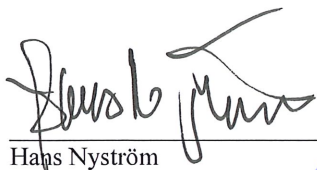
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

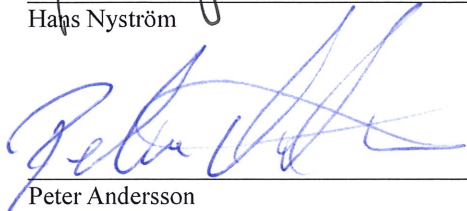
Nyköping 2020-01-29
Ort och datum



Hans Nyström



Göran Eklind



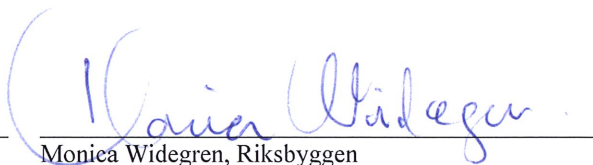
Peter Andersson



Rolf Eriksson



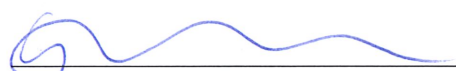
Anna-Lena Lingdén



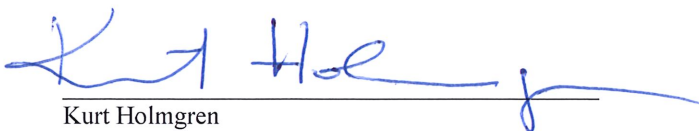
Monica Widegren, Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-06

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson
Auktoriserad revisor



Kurt Holmgren
Förtroendevald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Nyköpingshus 8
Org.nr 719000-3538

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för föreningen för räkenskapsåret 2019-01-01 -- 2019-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2019 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 revisionssed 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 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 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 eventuella 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 2019-01-01 --2019-12-31 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 revisionssed 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 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.

Norrköping den 6 mars 2020

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Nyköpinghus nr 8,
organisationsnummer 719000-3538.

Rapport om årsredovisningen

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i Riksbyggen Bostadsrättsförening Nyköpingshus nr 8 för räkenskapsåret 2019-01-01--2019-12-31. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

Uttalanden

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

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

Nyköping 2020-03-06

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Kurt Holmgren', with a long horizontal flourish extending to the right.

Kurt Holmgren
Föreningsrevisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Ekonomisk förening

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

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig 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.

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

Nyköpingshus nr 8

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Nyköpingshus 8 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

