

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Nyköpingshus nr 21
Org nr: 716402-0773





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Nyköpingshus nr
21 får härmed avge årsredovisning för
räenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-02-20. Nuvarande stadgar registrerades 2016-01-29.

Föreningen har sitt säte i Nyköping kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år främst p g a högre underhållskostnader.

Däremot är årets resultat bättre än budgeterat, då kostnaderna för underhåll blev lägre än budgeterat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger inte full kostnadstäckning p g a planerat underhåll 2021.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 173% till 49%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 173% till 191%.

I resultatet ingår avskrivningar med 462 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 716 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Kompaniet 27 i Nyköpings kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 48 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1988.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Södermanland.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	12
3 rum och kök	16
4 rum och kök	12
5 rum och kök	8

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	32

Total bostadsarea 4 272 m²

Årets taxeringsvärde 43 800 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 43 800 000 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.

Föreningen är delaktig i Kompaniets Samfällighetsförening.

Fastigheten Kompaniet 27 har enligt beslut år 1987 ägarandel i vissa gemensamhetsanläggningar. Med andelsskapet följer skyldighet att utföra och förvalta anläggningarna. Dessa skyldigheter delas av samtliga medlemmar i samfällighetsföreningen i förhållande till andelstalen. För att utföra och förvalta anläggningarna bildades Kompaniets Samfällighetsförening.

- Kompaniet 23, Brf Nyköpingshus 25
- Kompaniet 25, Håkan Thelin
- Kompaniet 27, Riksbyggen Brf Nyköpingshus 21
- Kompaniet 28, Nötudden Fastigheter AB
- Kompaniet 30, Hotel Kompaniet

De gemensamhetsanläggningar som fastigheten Kompaniet 27 har andelar i är följande:

Kompaniet ga:1:

Kör- och gångvägar inom kvarteret samt infartsområde vid hotellentrén.

Kompaniet ga:3:

Omfattar spillvatten- och dagvattenledningar

Enligt överenskommelse hösten 1996, träffade samfällighetsföreningen avtal om gemensam snöröjning för Brf Nyköpingshus 21 och 25 samt hotellet.

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 44 tkr och planerat underhåll för 496 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.

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 656 tkr per år.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till ca 7 537 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 754 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 627 tkr.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Underhåll i tvättstuga	84 376
Stamspolning	125 215
Diverse målningarbeten	73 963
Byte vattenmätare	30 758
Arbete med kall- o varmvattenledningar	14 808
Rensning och injustering av ventilation	166 863



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Göran Hagberg	Ordförande	2022
Gerhard Wendt	Sekreterare	2021
Kerstin Stenberg	Vice ordförande	2022
Lars Merkel	Ledamot	2021
Bengt Sandström	Ledamot	2022
Magnus Wimmercranz	Ledamot	2021
Sophia Carenborn Visén	Ledamot Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carl-Erik Johansson	Suppleant	2021
Oskar Westergren	Suppleant	2021
Ida Lindell	Suppleant Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2021
Pia Nordström	Förtroendevald revisor	2021
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gösta Nilsson		2021
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mats Furberg		2021
Carl-Erik Johansson		2021

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.

Covid-19

P g a Covid -19-pandemin kunde föreningen inte ha de traditionsenliga sommar- och julfesterna.

Föreningen fick även pausa underhållsarbetet av ventilationen som påbörjades i mars p g a pandemin. Arbetet slutfördes i oktober.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 69 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 69 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 3%.

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

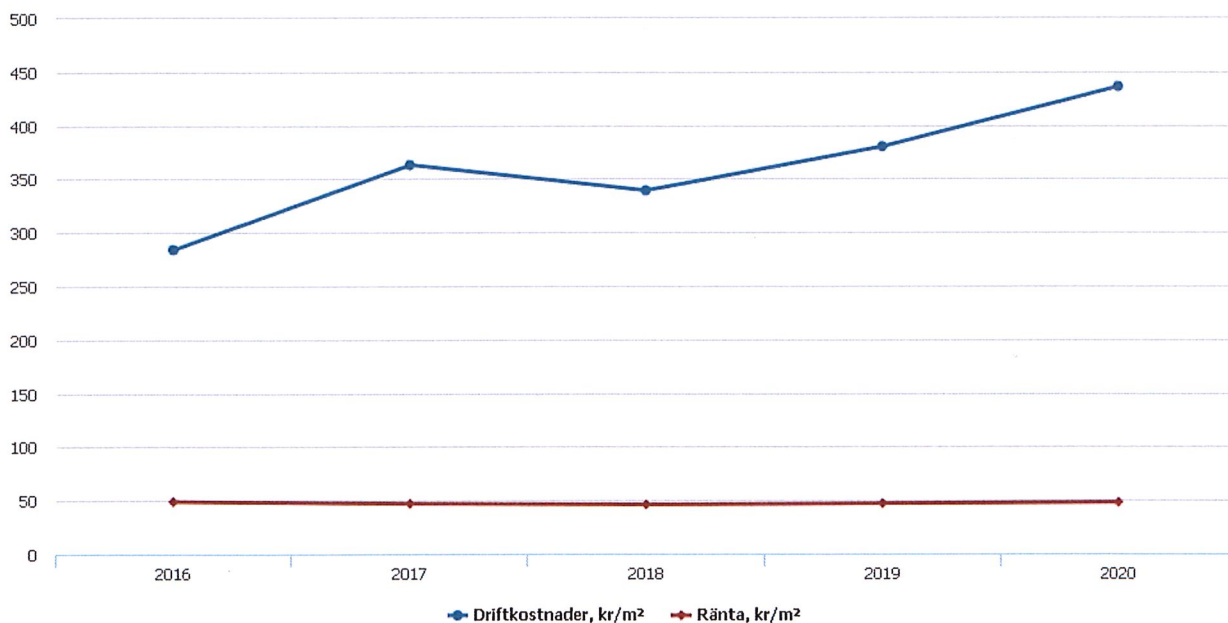
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 615 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 864	2 875	2 741	2 698	2 626
Resultat efter finansiella poster	254	565	540	454	662
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	89	371	420	270	576
Balansomslutning	26 821	26 893	26 490	26 529	27 139
Soliditet %	41	40	38	36	34
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	191	173	92	135	178
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	49				
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	615	615	597	588	588
Driftkostnader, kr/m ²	436	380	339	363	284
Ränta, kr/m ²	48	47	46	47	49
Lån, kr/m ²	3 587	3 669	3 751	3 833	4 102



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	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 632 999	3 400 507	3 135 619	565 429
Disposition enl. årsstämmobeslut			565 429	-565 429
Reservering underhållsfond		627 000	-627 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-495 684	495 684	
Årets resultat				253 922
Vid årets slut	3 632 999	3 531 823	3 569 732	253 922

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 701 049
Årets resultat	253 922
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-627 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	495 684
Summa	3 823 656

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **3 823 656**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 863 780	2 874 824
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 880	112 729
Summa rörelseintäkter		2 877 660	2 987 553
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 861 861	-1 623 022
Övriga externa kostnader	Not 5	-50 236	-111 077
Personalkostnader	Not 6	-46 822	-55 876
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-461 664	-440 424
Summa rörelsekostnader		-2 420 583	-2 230 399
Rörelseresultat		457 077	757 154
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	7 008
Räntekostnader och liknande resultatposter		-203 155	-198 732
Summa finansiella poster		-203 155	-191 724
Resultat efter finansiella poster		253 922	565 429
Årets resultat		253 922	565 429



Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	25 006 078	25 379 878
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	106 200	0
Summa materiella anläggningstillgångar		25 112 278	25 379 878
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		73 000	73 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		73 000	73 000
Summa anläggningstillgångar		25 185 278	25 452 878
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60	60
Övriga fordringar		13 412	5 786
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	124 328	74 226
Summa kortfristiga fordringar		137 800	80 072
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 497 687	1 360 351
Summa kassa och bank		1 497 687	1 360 351
Summa omsättningstillgångar		1 635 487	1 440 423
Summa tillgångar		26 820 765	26 893 301



Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 632 999	3 632 999
Fond för yttre underhåll		3 531 823	3 400 507
Summa bundet eget kapital		7 164 822	7 033 506
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 569 733	3 135 619
Årets resultat		253 922	565 429
Summa fritt eget kapital		3 823 656	3 701 049
Summa eget kapital		10 988 477	10 734 555
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	12 470 992	15 324 992
Summa långfristiga skulder		12 470 992	15 324 992
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	2 854 000	350 000
Leverantörsskulder		73 230	60 546
Skatteskulder		3 890	2 726
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	430 176	420 483
Summa kortfristiga skulder		3 361 296	833 754
Summa eget kapital och skulder		26 820 765	26 893 301



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	90
Standardförbättringar - aluminiumbeklädnad fönster	Linjär	20
Torktumlare + torkskåp	Linjär	5
Motionsrum	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 629 063	2 625 876
Hyror, p-platser	66 180	66 180
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 550	-2 629
Elavgifter	171 087	185 397
Summa nettoomsättning	2 863 780	2 874 824

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga lokalintäkter	5 100	4 140
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	2 594	10 668
Övriga rörelseintäkter	6 186	8 355
Försäkringsersättningar	0	89 566
Summa övriga rörelseintäkter	13 880	112 729

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-495 684	-136 951
Reparationer	-43 610	-190 606
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-68 592	-66 096
Arrendeavgifter	0	-28 000
Samfällighetsavgifter	-28 000	0
Försäkringspremier	-40 138	-49 492
Kabel- och digital-TV	-88 580	-86 975
Återbäring från Riksbyggen	0	7 700
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 641	-4 795
Serviceavtal	-17 770	-21 026
Obligatoriska besiktningar	-68 486	-71 839
Snö- och halkbekämpning	-8 011	-15 664
Drift och förbrukning, övrigt	-8 069	-1
Förbrukningsinventarier	-38 560	-26 419
Fordons- och maskinkostnader	-209	-1 276
Frakter och transporter	-1 920	0
Vatten	-128 857	-132 604
Fastighetsel	-157 302	-212 910
Uppvärmning	-375 418	-318 023
Sophantering och återvinning	-44 054	-43 599
Förvaltningsarvode drift	-246 960	-224 446
Summa driftskostnader	-1 861 861	-1 623 022



Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Lokalkostnader	-3 060	-6 034
Resekostnader	-370	0
Annonsering och reklam	-31	0
Arvode, yrkesrevisorer	-12 575	-11 938
Övriga förvaltningskostnader	-5 939	-57 216
Kreditupplysningar	0	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 129	-10 223
Kontorsmateriel	-6 239	-6 789
Telefon och porto	-220	0
Tidskrifter och facklitteratur	0	-4 651
Medlems- och föreningsavgifter	-5 820	-5 820
Köpta tjänster	-4 115	-6 125
Konsultarvoden	-9 188	0
Bankkostnader	-550	-2 057
Summa övriga externa kostnader	-50 236	-111 077

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden*	-25 100	-26 250
Sammanträdesarvoden	-17 830	-12 860
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	130	-8 180
Sociala kostnader	-4 022	-8 586
Summa personalkostnader	-46 822	-55 876

* För lågt uppbokat arvode i fg års bokslut gör att utfallet 2020 blir lägre än vad som är uppbokat i bokslutet. I bokslutet 2020 är det uppbokat 36 900 kr i fast styrelsearvode och 13 200 kr i mötesarvode. Totalt 50 100 kr (0,75 IBB 2020).



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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-391 054	-391 054
Avskrivningar tillkommande utgifter	-49 370	-49 370
Avskrivning inventarier och verktyg	-21 240	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-461 664	-440 424

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	33 304 757	33 304 757
Mark	1 409 025	1 409 025
Tillkommande utgifter	987 405	987 405
	35 701 187	35 701 187
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter - motionsrum	66 624	0
	66 624	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	35 767 811	35 701 187

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-10 222 569	-9 831 515
Tillkommande utgifter	-98 740	-49 370
	-10 321 309	-9 880 885
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-391 054	-391 054
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-49 370	-49 370
	-440 424	-440 424
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 761 733	-10 321 309
Restvärde enligt plan vid årets slut	25 006 078	25 379 878

Varav

Byggnader	22 691 134	23 082 188
Mark	1 409 025	1 409 025
Tillkommande utgifter	905 919	888 665

Taxeringsvärden

Bostäder	43 800 000	43 800 000
Totalt taxeringsvärde	43 800 000	43 800 000
<i>varav byggnader</i>	<i>31 000 000</i>	<i>31 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>12 800 000</i>	<i>12 800 000</i>



Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg – torktumlare o torkskåp	127 440	0
	127 440	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	127 440	0
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	0	0
	0	0
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-21 240	0
	-21 240	0
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-21 240	0
	-21 240	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-21 240	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	106 200	0
Varav		
Inventarier och verktyg	106 200	0

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	42 535	40 138
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 243	21 851
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 550	12 237
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	124 328	74 226



Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	15 324 992	15 674 992
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-350 000	-350 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 504 000	-
Långfristig skuld vid årets slut	12 470 992	15 324 992

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,20%	2021-01-30	2 504 000,00	0,00	2 504 000,00
STADSHYPOTEK	1,30%	2024-06-01	4 970 992,00	350 000,00	4 620 992,00
STADSHYPOTEK	1,38%	2022-01-30	5 000 000,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,38%	2023-01-30	3 200 000,00	0,00	3 200 000,00
Summa			15 674 992,00	350 000,00	15 324 992,00

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra 1 lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 350 000 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Det lån som ska omförhandlas under nästa räkenskapsår har en lagd årlig amorteringsplan på 0 kr. Beräknad löpande amortering de närmaste fem åren är 1 750 000 kr.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	12 000	11 000
Upplupna räntekostnader	20 188	19 681
Upplupna driftskostnader	0	2 731
Upplupna elkostnader	22 440	24 189
Upplupna värmekostnader	48 795	48 388
Upplupna revisionsarvoden	12 700	12 500
Upplupna styrelsearvoden	55 890	44 890
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 160	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 460	17 721
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	235 543	239 383
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	430 176	420 483

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	31 098 000	31 098 000

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

Ort och datum

Göran Hagberg

Gerhard Wendt

Kerstin Stenberg

Lars-Olof Merkel

Magnus Wimmercranz

Bengt Sandström

Sophia Carenborn Visén, Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson
Auktoriserad revisor

Pia Nordström
Förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557443990785

Dokument

233521 Årsredovisning 2020-12-31

Huvuddokument

21 sidor

Startades 2021-03-22 10:41:32 CET (+0100) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2021-03-25 12:37:58 CET (+0100)

Initierare

Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

Magnus Wimmercranz (MW)

RBF Nyköpingshus 21 ()

magnus.wz@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Carl Fredrik Magnus Wimmercranz"

Signerade 2021-03-22 11:54:13 CET (+0100)

Lars Merkel (LM)

RBF Nyköpingshus 21 ()

larsmerkel21@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars- Merkel"

Signerade 2021-03-22 11:11:22 CET (+0100)

Sophia Carenborn Visén (SCV)

RBF Nyköpingshus 21 (RB-ledamot)

Sophia.CarenbornVisen@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SOPHIA CAREBORN VISÉN"

Signerade 2021-03-22 11:03:28 CET (+0100)

Pia Nordström (PN)

RBF Nyköpingshus 21 (Förtroendevald revisor)

nordstrompk@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pia Nordström"

Signerade 2021-03-23 14:43:13 CET (+0100)

Bengt Sandström (BS)

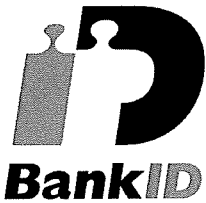
Gerhard Wendt (GW)



Verifikat

Transaktion 09222115557443990785

RBF Nyköpingshus 21 ()
bengt.kvedby@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Bengt Sandström"
Signerade 2021-03-22 14:59:29 CET (+0100)

RBF Nyköpingshus 21 ()
891SRJ@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Gerhard Wendt"
Signerade 2021-03-25 10:31:27 CET (+0100)

Kerstin Stenberg (KS)
RBF Nyköpingshus 21 ()
kerstinstenberg@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Kerstin Stenberg"
Signerade 2021-03-22 14:14:21 CET (+0100)

Maria Johansson (MJ)
RBF Nyköpingshus 21 (Auktoriserad revisor)
maria.johansson@se.gt.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Maria Eva-Lotta Johansson"
Signerade 2021-03-25 12:37:58 CET (+0100)

Göran Hagberg (GH)
RBF Nyköpingshus 21 ()
hagbergshus2017@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GÖRAN HAGBERG"
Signerade 2021-03-23 09:14:52 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de



Verifikat

Transaktion 09222115557443990785

dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Nyköpingshus 21
Org. nr. 716402-0773

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

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

Norrköping 2021

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	BkxXFXg5Nd-SJ-QYQx9Ed
Document	2012 RB.pdf
Pages	2
Sent by	Maria Johanson

Signing parties

Maria Johanson	maria.johanson@se.gt.com	Action: Sign	Method: BankID SE
----------------	--------------------------	--------------	-------------------

Activity log

E-mail invitation sent to maria.johanson@se.gt.com 2021-03-25 12:27:15 CET,
Clicked invitation link Maria Johanson Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/85.0.4183.102 Safari/537.36 Edg/85.0.564.51,2021-03-25 12:37:54 CET,IP address: 88.131.44.131
Document viewed by Maria Johanson Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/85.0.4183.102 Safari/537.36 Edg/85.0.564.51,2021-03-25 12:37:55 CET,IP address: 88.131.44.131
Document signed by Maria Eva-Lotta Johansson Birth date: 1976/11/04,2021-03-25 12:38:13 CET,

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



Revisionsberättelse

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Riksbyggen bostadsrättsförening
Nyköpingshus nr 21, organisationsnummer 716402-0773.

Rapport om årsredovisningen

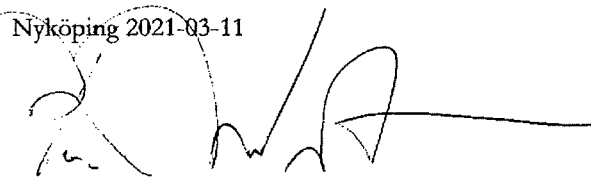
I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i Rbf Nyköpingshus nr 21 för räkenskapsåret 2020-01-01 till 2020-12-31. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

Uttalanden

Jag bedömer att bostadsrättsföreningens verksamhet 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 vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Nyköping 2021-03-11



Pia Nordström
Föreningsrevisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, arvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.



Riksbyggen Bostadsrättsförening Nyköpingshus nr 21

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Nyköpingshus nr 21 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

