

Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

RB BRF
Nynäshamnshus nr 4
Org nr: 712400-1103



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, ärvas eller överlåtas 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 åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

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

Dagordning § 59

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämmoordförande.
- d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet.
- f) Val av rösträknare.
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning.
- i) Framläggande av revisorernas berättelse.
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.
- k) Beslut om resultatdisposition.
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- r) Val av valberedning.
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämmen i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF
Styrelsens ord
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Nynäshamnshus nr 4 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2018-09-01 till 2019-08-31

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 om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Nynäshamns Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-01-03. Nuvarande stadgar registrerades 2018-04-06.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 077 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -3 055 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet. Årets resultat är sämre än föregående år, det på grund av att en del av investeringen av nya fasader och fönster redovisas som underhåll.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Havsrönen 5 i Nynäshamns Kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 95 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1958. Fastighetens adress är Valthornsvägen 4-6.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Protector. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning:

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
8	63	13	11	95

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
18	26

Total tomtarea 7 483 m²

Total bostadsarea 6 125 m²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. 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
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Gemensam låneupphandling
Alexissons Trädgårdsanläggning	Trädgårdsskötsel
Nynäs-Ösmo LBC	Snöröjning
Coromatic AB	Värmeanläggning
Bergs Låsverkstad AB	Låssystem
Nynäs Städtjänst&Service AB, ny från 20190101	Städning
Energikundservice Sverige (Fortum Sverige AB) & Kraftringen Nät AB	El
Nynäshamns Kommun	Vatten
SRV Återvinning AB	Sophämtning
Cewe Instrument	IMD-mätning
Com Hem AB	Kabel-TV
Obenetwork AB	Bredband

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 184 och planerat underhåll för 6 051. Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2019 och visar på ett underhållsbehov på 792 tkr per år för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 129 kr/m² och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån och/eller avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Ny tvättmaskin	50 563 kr
Del av fasad- och balkongarbete som avser underhåll	6 000 000 kr

Pågående investering	År	Kommentar
Fasad- och balkongarbeten	2018-2019	Slutförs hösten 2019

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Gunnar Sjöden	Ordförande	2020
Bo Johansson	Sekreterare	2020
Kjell Buskas	Vice ordförande	2021
Ann-Marie Nordlund	Ledamot	2021
Berndt Rask	Ledamot Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan Nothwarp	Suppleant	2021
Nina Frejd	Suppleant	2020
Michelle Grundin (ersätter Anna Kausits som är föräldraledig from 20190515)	Suppleant Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anita Brink	Förtroendevald revisor	2020
Per Engzell, Engzells revisionsbyrå AB	Auktoriserad revisor	2020

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Elsa Parviainen	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

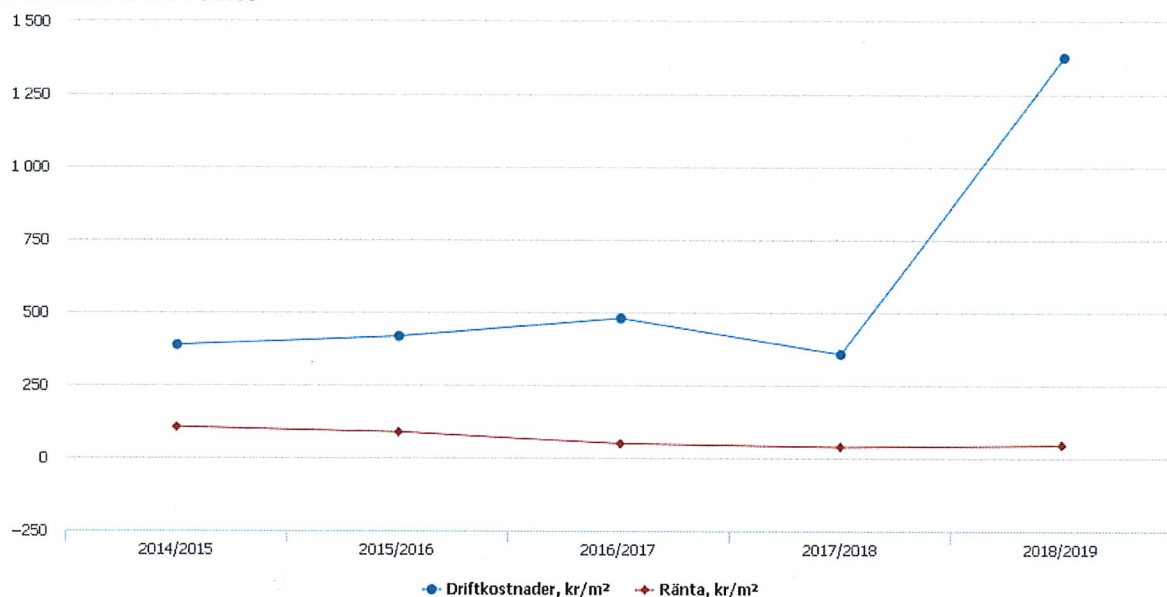
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 116 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 116 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 september 2018 då avgifterna höjdes med 2%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2019-09-01.

Årsavgifterna 2018-2019 uppgår i genomsnitt till 936 kr/m²/år.



Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	6 151	5 985	5 890	5 680	5 522
Resultat efter finansiella poster	-4 132	1 847	2 164	1 984	1 988
Årets resultat	-4 132	1 847	2 164	1 984	1 988
Balansomslutning	59 626	32 208	30 577	30 608	30 666
Soliditet %	15	41	37	30	24
Likviditet %	167	1 033	621	557	610
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	936	915	888	862	837
Driftkostnader, kr/m²	1 377	356	479	417	387
Ränta, kr/m²	33	38	49	88	105
Lån exkl. byggnadskreditiv, kr/m²	2 966	2 983	3 001	3 345	3 686
Skuldkvot %	2,86	2,96	3,02	3,52	4,00

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm 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.

13

Förändringar i eget kapital

	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	369 331	8 092 906	2 939 909	1 846 613
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 846 613	-1 846 613
Reservering underhållsfond		523 000	-523 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-6 050 563	6 050 563	
Årets resultat				-4 132 142
Vid årets slut	369 331	2 565 343	10 314 085	-4 132 142

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	4 786 522
Årets resultat	-4 132 142
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-523 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	6 050 563
Summa	6 181 943

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **6 181 943**

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

B

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 151 651	5 984 795
Övriga rörelseintäkter	Not 3	188 578	183 611
Summa rörelseintäkter		6 340 229	6 168 406
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-8 435 180	-2 320 716
Övriga externa kostnader	Not 5	-416 986	-430 022
Personalkostnader	Not 6	-339 318	-257 476
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 077 442	-1 077 442
Summa rörelsekostnader		-10 268 926	-4 085 656
Rörelseresultat		-3 928 697	2 082 750
Finansiella poster			
Utdelning andelar i Riksbyggens Intresseförening		720	720
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	13 400	13 493
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-217 656	-250 350
Summa finansiella poster		-203 445	-236 137
Resultat efter finansiella poster		-4 132 142	1 846 613
Årets resultat		-4 132 142	1 846 613

Balansräkning

Belopp i kr		2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	22 824 674	23 902 116
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		30 080 766	85 500
Summa materiella anläggningstillgångar		52 905 440	23 987 616
Finansiella anläggningstillgångar			
15 andelar á 500 kr i Riksbyggens Intresseförening		7 500	7 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 500	7 500
Summa anläggningstillgångar		52 912 940	23 995 116
Omsättningstillgångar			
Bränslelager		108 581	122 356
Summa Lager och pågående arbeten		108 581	122 356
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	13 684
Övriga fordringar	Not 11	181 046	114 474
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	169 332	95 156
Summa kortfristiga fordringar		350 378	223 314
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	6 255 035	7 867 669
Summa kassa och bank		6 255 035	7 867 669
Summa omsättningstillgångar		6 713 993	8 213 339
Summa tillgångar		59 626 934	32 208 455

Balansräkning

Belopp i kr	2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	369 331	369 331
Fond för yttre underhåll	2 565 342	8 092 906
Summa bundet eget kapital	2 934 673	8 462 237
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	10 314 085	2 939 909
Årets resultat	-4 132 142	1 846 613
Summa fritt eget kapital	6 181 943	4 786 522
Summa eget kapital	9 116 616	13 248 759
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	18 054 993
Byggnadskreditiv	Not 14	28 425 000
Summa långfristiga skulder	46 479 993	18 164 303
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	109 307
Leverantörsskulder		3 222 664
Övriga skulder	Not 15	5 949
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	692 404
Summa kortfristiga skulder	4 030 324	795 393
Summa eget kapital och skulder	59 629 934	32 208 455

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	25-100
Bredband	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Årsavgifter, bostäder	5 731 079	5 601 400
Hyror, garage	101 388	98 962
Hyror, p-platser	71 760	70 938
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-230	-894
Rabatter	-5 490	-4 800
Elavgifter	253 144	219 189
Summa nettoomsättning	6 151 651	5 984 795

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Kabel-tv-avgifter	52 142	50 523
Bredbandsavgifter	113 442	110 139
Pantförskrivnings- och överlåtesleintäkter	16 660	17 109
Inkassointäkter	2 700	1 695
Påminnelseintäkter	540	0
Andrahandsintäkter	3 094	4 145
Summa övriga rörelseintäkter	188 578	183 611

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Underhåll	-6 050 563	0
Reparationer	-184 202	-81 796
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-142 115	-135 715
Försäkringspremier	-98 662	-93 774
Kabel- och digital-TV	-59 690	-58 528
Återbäring från Riksbyggen	2 500	2 625
Serviceavtal	-21 661	-20 097
Sotning	-2 899	-4 355
Obligatoriska besiktningar	-22 926	-4 438
Snö- och halkbekämpning	-56 770	-41 040
Statuskontroll	-10 938	-11 617
Förbrukningsinventarier	-8 078	-35 781
Vatten	-466 404	-461 712
Fastighetsel	-791 861	-700 855
Uppvärmning	-189 183	-206 320
Sophantering och återvinning	-94 519	-84 764
Trädgårdsskötsel	-37 500	-49 750
Städning	-199 710	-332 800
Summa driftkostnader	-8 435 180	-2 320 716

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Förvaltningsarvode administration	-203 679	-195 402
IT-kostnader	-125 360	-125 268
Arvode, yrkesrevisorer	-22 605	-22 500
Övriga förvaltningskostnader	-27 730	-44 776
Kreditupplysningar	-6 000	-5 850
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 600	-17 900
Telefon och porto	-7 662	-10 551
Medlems- och föreningsavgifter	-4 800	-4 750
Bankkostnader	-1 550	-3 025
Summa övriga externa kostnader	-416 986	-430 022

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Styrelsearvoden	-5 621	-5 420
Sammanträdesarvoden	-93 686	-34 950
Vicevärdslön	-157 848	-151 132
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-34 866	-27 475
Övriga kostnadsersättningar	-1 862	0
Utbildning	0	-1 700
Sociala kostnader	-45 435	-36 799
Summa personalkostnader	-339 318	-257 476

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Avskrivning Byggnader	-1 059 792	-1 059 792
Avskrivning Anslutningsavgifter	-17 650	-17 650
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 077 442	-1 077 442

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	12 986	13 170
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	414	323
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13 400	13 493

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-09-01 2019-08-31	2017-09-01 2018-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-271 940	-250 350
Övriga räntekostnader	-324	0
Kostnad för gemensam låneupphandling via Riksbyggen*	-18 272	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-290 537	-250 350

*2017 har man glömt att fakturera därav 0 kr föregående år. Fakturerat för två år 2018/2019 år.

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-08-31	2018-08-31
Vid årets början		
Byggnader	30 007 006	30 007 006
Mark	622 500	622 500
Bredband	353 000	353 000
	30 982 506	30 982 506
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	30 982 506	30 982 506
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 027 440	-5 967 648
Bredband	-52 950	-35 300
	- 7 080 390	- 6 002 948
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 059 792	-1 059 792
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-17 650	-17 650
	- 1 077 442	- 1 077 442
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 8 157 832	- 7 080 390
Restvärde enligt plan vid årets slut	22 824 674	23 902 116
Varav		
Byggnader	21 919 774	22 979 566
Mark	622 500	622 500
Anslutningsavgifter	282 400	300 050
Taxeringsvärden		
Bostäder	58 200 000	46 000 000
Lokaler	1 130 000	870 000
Totalt taxeringsvärde	59 330 000	46 870 000
<i>varav byggnader</i>	<i>43 391 000</i>	<i>33 316 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>15 939 000</i>	<i>13 554 000</i>

Not 11 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Skattefordringar	33 434	39 834
Skattekonto	74 640	74 640
Fordran på Riksbyggen för räntekostnader under byggtid	72 972	0
Summa övriga fordringar	181 046	114 474

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna ränteintäkter	7 120	10 488
Förutbetalda försäkringspremier	60 439	55 491
Förutbetalda driftkostnader	13 351	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	19 153	19 015
Förutbetald renhållning	5 378	5 260
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 011	4 902
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	31 065	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27 815	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	169 332	95 156

Not 13 Kassa och bank

	2019-08-31	2018-08-31
Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	2 030 719	5 014 365
Transaktionskonto	4 221 316	2 850 304
Summa kassa och bank	6 255 035	7 867 669

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-08-31	2018-08-31
Inteckningslån	18 164 300	18 273 000
Byggnadskreditiv och andra tillfälliga lån	28 425 000	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-109 307	-108 697
Långfristig skuld vid årets slut	46 479 993	18 164 303

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,95%	2020-01-15	8 676 369,00	0,00	20 000,00	8 656 369,00
SBAB	0,94%	2020-01-17	4 695 409,00	0,00	60 000,00	4 635 409,00
SBAB	0,97%	2020-06-17	1 477 830,00	0,00	21 360,00	1 456 470,00
SBAB	1,18%	2020-11-10	3 423 392,00	0,00	7 340,00	3 416 052,00
Summa			18 273 000,00	0,00	108 700,00	18 164 300,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 108 700 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 15 Övriga skulder

	2019-08-31	2018-08-31
Skuld sociala avgifter och skatter	5 020	7 412
Avräkning hyror och avgifter	0	2 880
Clearing	929	0
Summa övriga skulder	5 949	10 292

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna räntekostnader	106 279	35 283
Upplupna driftskostnader	13 013	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	4 998
Upplupna elkostnader	37 746	44 825
Upplupna kostnader för renhållning	4 439	729
Upplupna revisionsarvoden	23 000	22 770
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	18 438
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	32 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 180	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	506 747	499 191
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	692 404	658 234

Not Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsinteckning	56 146 000	29 774 000

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.

19

Styrelsens underskrifter

19-10-15
Ort och datum

Gunnar Sjöden
Gunnar Sjöden

Bo Johansson
Bo Johansson

Kjell Buskas
Kjell Buskas

Ann-Marie Nordlund
Ann-Marie Nordlund

Berndt Rask
Berndt Rask

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-12-07

Per Engzell
Per Engzell, Engzells revisionsbyrå AB
Auktoriserad revisor

Anita Brink
Anita Brink
Föreningsvald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Nynäshamnshus nr 4, org.nr 712400-1103

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Nynäshamnshus nr 4 för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31.

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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har 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 misstag.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

16
A/B

underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Medrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen 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 Nynäshamnshus nr 4 för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar överskottet 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. Jag som auktoriserad 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. 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 överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2019-12-07



Per Engzell
Auktoriserad revisor



Anita Brink
Revisor

Styrelsens ord

Styrelsen har haft 11 bokförda möten under verksamhetsåret.

Bygg-gruppen har haft 22 bokförda möten.

Trädgårdsgruppen har föreslagit markarbeten på innergården (stensättning runt trappor mm). Detta har beslutats och handlats upp. Arbetet kommer att utföras våren 2020.

Fasad- och balkong-renovering och fönsterbyte har pågått under hela året. Projektet har gått in i slutfasen och återstår gör besiktningar och rättning av resterande fel och besiktningsanmärkningar. Tidplanen har hållit och projektet avslutas under 2019.

Traditionellt kubbspel har spelats på onsdagskvällar under juni-juli-augusti.

Onsdagsträffar kl. 10-11 har hållits.

ABF har haft kurs i engelska.

Hjärtstartare kommer att inhandlas och kurs för alla intresserade är planerad till 5 november.

Vi genomför numera avflyttningskontroller vid försäljningar.

Varför:

Skälet är att det förekommer vattenskador i våtrum och kök, där det i efterhand kan vara svårt att avgöra om det är en avflyttad eller inflyttad bostadsrättshavare som har varit vållande. Den obligatoriska ventilationskontrollen har dessutom visat att många lägenheter förses med otillåtna köksfläktar kopplade till det gemensamma ventilationssystemet på ett sätt som stör ventilationen i andra lägenheter.

Betyder för föreningen:

Mindre risk att vi får skador som belastar föreningen. Mindre risk för överraskningar. En klarare ansvarsfördelning.

Betyder för avflyttande medlemmar:

Den som planerar att avyttra sin lägenhet bör så tidigt som möjligt beställa en avflyttningskontroll hos styrelsen genom att lägga skriftlig beställning i styrelsens postlåda vid expeditionen, med uppgift om var beställaren kan nås på dagtid.

Betyder för tillkommande medlemmar:

Risken att upptäcka dolda och kanske dyrbara fel minskar.

Hur kommer kontrollerna att göras:

Kontrollerna, som bekostas av föreningen, genomförs av tekniskt kompetenta personer inom Riksbyggen på uppdrag av styrelsen. Dessa personer har erfarenheter från avflyttningskontroller i andra föreningar. Kontrollerna omfattar i första hand tekniska installationer som föreningen enligt stadgarna har ett ansvar för och följer en checklista som finns på föreningens hemsida. Protokollet från en kontroll överlämnas till bostadsrättshavaren med en kopia till styrelsen. Om det förekommer många och/eller allvarigare brister sker en efterkontroll.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

Förlagsinsats

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

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

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

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

Interimsfordringar

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

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

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

Interimsskulder

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

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RB BRF

Nynäshamnshus nr 4

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för RB BRF
Nynäshamnshus 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

