

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Skeppsbyggaren
Org nr: 769623-8448

2020-01-01 – 2020-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Skeppsbyggaren
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
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 2011-10-27. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-07-19. Stadgarna registerades 2016-04-12.

Föreningen har sitt säte i Nyköpings kommun.

Årets resultat är något sämre än föregående år främst p g a kostnader för vattenskador inte helt täckts upp av försäkringsersättningar, men också att personalkostnaderna är något högre än föregående år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning om man exkluderar avskrivningarna.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 270% till 11%.

Kommande verksamhetsår kommer föreningen att omförhandla 1 lån som klassificeras som kortfristig skuld.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga skulder har förändrats under året från 270% till 153%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 152 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 932 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Nyköping Barken 1 i Nyköpings kommun. Fastigheten består av 34 bostadsrättsradhus fördelat på 8 st radhus i 2-3 våningsplan. Fastighetens adress är Skeppsbyggargränd 1-29 och 2-38 i Nyköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via försäkringsmäklare Proinova.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
4 rum och kök	13
5 rum och kök	21

Total tomtarea 9 143 m²

Total bostadsarea 4 845 m²

Årets taxeringsvärde 70 807 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 70 807 000 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 189 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

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 1 225 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 253 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 471 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 604 tkr (125 kr/m²).

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Robin Wernell	Ordförande	2021
Mattias Larsson	Vice ordförande	2022
Milena Umazabal	Ledamot	2021
Pär Degerman	Ledamot	2022
Christine Ankarswärd	Ledamot	2022
Sofia Widner	Ledamot	2022
Mikael Aghammar	Ledamot Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Peter Åström	Suppleant	2022
Susanna Magnetorp	Suppleant	2021
Sophia Carenborn Visén	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
Annika Wide	Förtroendevald revisor	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

Pandemin har inte påverkat föreningen på något speciellt sätt. Dock uteblev medlemsvinsten från Riksbyggen Intresseförening (utdelning och återbäring).

Momsregistrering – moms på IMD

Den 3 december 2019 meddelade Högsta förvaltningsdomstolen dom i ett mål avseende den momsmässiga hanteringen av el, vatten m.m. som tillhandahålls genom individuell mätning och debitering (IMD). Domen innebär att moms ska debiteras och redovisas för försäljningar av el, vatten m.m. när försäljningen sker genom IMD.

Högsta förvaltningsdomstolens dom innebär att Skatterättsnämndens förhandsbesked från våren 2019 inte längre gäller. Redovisningskravet gäller retroaktivt från [mars 2018] och innebär att moms ska läggas på debiteringar från och med detta datum om de avser el, vatten, gas m.m. som inte ingår i hyran/årsavgiften.

Föreningen har momsregistrerat sig under våren och börjat avisera momspåslag på sina IMD-avgifter. Föreningen har informerat Skatteverket utifrån rekommendation från Svalner att föreningen kommer nolldeklarerar in och utgående moms för perioden 2018-2019. Detta utifrån att föreningen sålt vidare elen till självkostnadspris, varpå ingående och utgående moms för respektive period blir noll kronor.

Löpande kostnadsmässigt kommer momsen troligen inte att påverka föreningens ekonomi annat än marginellt.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 67 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 67 personer.

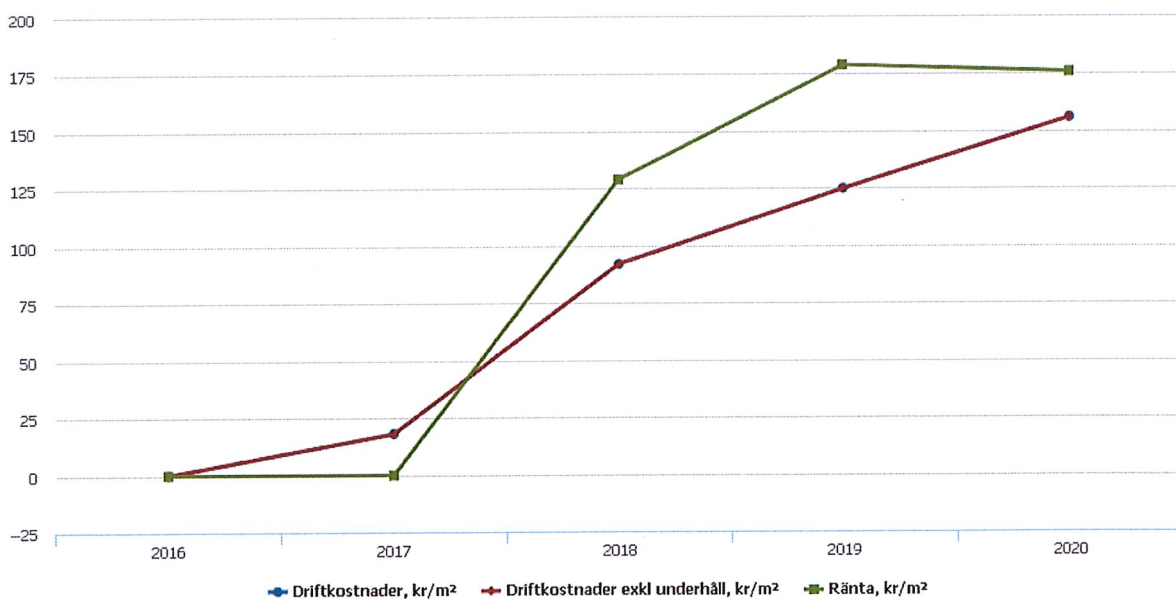
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 480 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 446	2 456	1 977	68	0
Resultat efter finansiella poster	-220	-172	-918	22	0
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	328	442	-304	22	0
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	125	110	110	0	0
Balansomslutning	148 248	149 246	150 322	198 237	1 500
Soliditet %	62	62	62	35	0
Likviditet %	153	270	110	324	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	480	480	480	0	0
Driftkostnader, kr/m ²	156	125	92	18	0
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	156	125	92	18	0
Ränta, kr/m ²	176	179	129	0	0
Underhållsfond, kr/m ²	344	220	199	0	0
Lån, kr/m ²	11 369	11 553	11 572	0	0



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	93 890 000	1 064 000	-1 959 641	-172 424
Disposition enl. årsstämmobeslut			-172 424	172 424
Reservering underhållsfond		604 000	-604 000	
Årets resultat				-220 141
Vid årets slut	93 890 000	1 668 000	-2 736 065	-220 141

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 132 065
Årets resultat	-220 141
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-604 000
Summa	-2 956 207

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 2 956 207

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	2 446 304	2 455 932
Övriga rörelseintäkter	Not 3	258 028	136 623
Summa rörelseintäkter		2 704 332	2 592 555
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-753 505	-604 882
Övriga externa kostnader	Not 5	-32 969	-41 934
Personalkostnader	Not 6	-134 785	-109 588
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 152 157	-1 146 887
Summa rörelsekostnader		-2 073 416	-1 903 291
Rörelseresultat		630 916	689 263
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	4 896
Räntekostnader och liknande resultatposter		-851 057	-866 584
Summa finansiella poster		-851 057	-861 688
Resultat efter finansiella poster		-220 141	-172 424
Årets resultat		-220 141	-172 424

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	146 586 740	147 738 897
Summa materiella anläggningstillgångar		146 586 740	147 738 897
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		51 000	51 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		51 000	51 000
Summa anläggningstillgångar		146 637 740	147 789 897
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	1 366
Övriga fordringar		18 216	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	36 666	40 010
Summa kortfristiga fordringar		54 882	41 376
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 554 924	1 414 460
Summa kassa och bank		1 554 924	1 414 460
Summa omsättningstillgångar		1 609 806	1 455 836
Summa tillgångar		148 247 546	149 245 733

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		93 890 000	93 890 000
Fond för yttre underhåll		1 668 000	1 064 000
Summa bundet eget kapital		95 558 000	94 954 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 736 065	-1 959 641
Årets resultat		-220 141	-172 424
Summa fritt eget kapital		-2 956 207	-2 132 065
Summa eget kapital		92 601 793	92 821 935
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 9	40 566 800	55 884 500
Summa långfristiga skulder		40 566 800	55 884 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut – nästa års löpande amortering	Not 9	490 200	90 200
Övriga skulder till kreditinstitut – nästa års omförhandling	Not 9	14 027 500	0
Leverantörsskulder		0	4 036
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 10	561 253	445 062
Summa kortfristiga skulder		15 078 953	539 298
Summa eget kapital och skulder		148 247 546	149 245 733

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	120
Markanläggning - Rabatt	Linjär	5

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	2 325 588	2 325 588
Vattenavgifter	120 716	130 344
Summa nettoomsättning	2 446 304	2 455 932

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	123 216	123 216
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	10 119	6 036
Diverse faktureringar	0	7 371
Försäkringsersättningar	124 693	0
Summa övriga rörelseintäkter	258 028	136 623

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Reparationer*	-188 538	-23 939
Försäkringspremier	-74 003	-72 487
Kabel- och digital-TV	-120 316	-125 660
Återbäring från Riksbyggen	0	2 300
Snö- och halkbekämpning	-20 639	-22 036
Förbrukningsinventarier	-12 068	-43 169
Fordons- och maskinkostnader	0	-368
Vatten	-156 610	-152 120
Fastighetsel	-16 385	-16 968
Sophantering och återvinning	-37 990	-32 183
Förvaltningsarvode drift	-126 956	-118 252
Summa driftskostnader	-753 505	-604 882

* Reparationskostnaderna 2020 består enbart av kostnader för vattenskador.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	0	-6 250
IT-kostnader	-1 002	-588
Arvode, yrkesrevisorer	-12 775	-8 938
Övriga förvaltningskostnader	-5 341	-5 581
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 553	-9 292
Representation	0	-2 272
Medlems- och föreningsavgifter	-3 060	-3 060
Köpta tjänster	-1 688	-4 403
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-32 969	-41 934

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-25 000	-30 560
Sammanträdesarvoden – uppbokade sammanträdesarvoden	-55 000	-51 750
Sammanträdesarvoden – för lågt uppbokat i föregående års bokslut	-22 500	-
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-1 500
Sociala kostnader	-32 285	-25 778
Summa personalkostnader	-134 785	-109 588

Not 7 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	137 500 000	137 500 000
Mark	12 500 000	12 500 000
Markanläggning	31 617	0
	150 031 617	150 000 000
Årets anskaffningar		
Markanläggning	0	31 617
	0	31 617
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	150 031 617	150 031 617
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 291 666	-1 145 833
Markanläggningar	-1 054	0
	-2 292 720	-1 145 833
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 145 833	-1 145 833
Årets avskrivning markanläggningar	-6 323	-1 054
	-1 152 156	-1 146 887
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 444 876	-2 292 720
Restvärde enligt plan vid årets slut	146 586 740	147 738 897
Varav		
Byggnader	134 062 500	135 208 334
Mark	12 500 000	12 500 000
Markanläggningar	24 240	30 563
Taxeringsvärden		
Småhus	70 807 000	70 807 000
Totalt taxeringsvärde	70 807 000	70 807 000
<i>varav byggnader</i>	<i>55 076 000</i>	<i>55 076 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>15 731 000</i>	<i>15 731 000</i>

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	29 538
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 816	10 472
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 850	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 666	40 010

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	55 084 500	55 974 700
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-14 027 500	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-490 200	-90 200
Långfristig skuld vid årets slut	40 566 800	55 884 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2020-04-30	14 027 500,00	-13 427 500,00	600 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,41%	2021-04-30	14 027 500,00	0,00	0,00	14 027 500,00
STADSHYPOTEK	1,54%	2022-04-30	14 027 500,00	0,00	0,00	14 027 500,00
STADSHYPOTEK	1,87%	2023-04-30	13 892 200,00	0,00	90 200,00	13 802 000,00
STADSHYPOTEK	1,23%	2024-04-30	0,00	6 713 750,00	100 000,00	6 613 750,00
STADSHYPOTEK	1,33%	2025-04-30	0,00	6 713 750,00	100 000,00	6 613 750,00
Summa			55 974 700,00	0,00	890 200,00	55 084 500,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen villkorsändra/omförhandla 1 lån som därför klassificeras som kortfristig skuld. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 490 200 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Beräknad löpande amortering de närmaste fem åren är 2 451 tkr.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	25 650	19 600
Upplupna räntekostnader	140 203	144 295
Upplupna driftkostnader	2 788	0
Upplupna elkostnader	3 161	1 755
Upplupna vattenavgifter	44 838	0
Upplupna kostnader för renhållning	8 273	0
Upplupna revisionsarvoden	12 700	12 300
Upplupna styrelsearvoden	81 500	62 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	50 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	192 140	204 610
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	561 253	445 062

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	56 110 000	56 110 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Robin Wernell

Mattias Larsson

Milena Umazabal

Christine Ankarswärd

Sofia Widner

Pär Degerman

Mikael Aghammar, Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson
Auktoriserad revisor

Annika Wide
Förtroendevald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557443541508

Dokument

233539 Årsredovisning 2020-12-31

Huvuddokument

19 sidor

Startades 2021-03-13 11:19:16 CET (+0100) av

Riksbyggen (R)

Färdigställt 2021-03-23 15:29:25 CET (+0100)

Initierare

Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

Signerande parter

Christine Ankarswärd (CA)

RB BRF Skeppsbyggaren ()

christineankarsward@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Anna Margareta Christine Louise Ankarswärd"

Signerade 2021-03-18 12:24:03 CET (+0100)

Maria Johansson (MJ)

RB BRF Skeppsbyggaren (Auktoriserad Revisor)

maria.johanson@se.gt.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Maria Eva-Lotta Johansson"

Signerade 2021-03-23 15:29:25 CET (+0100)

Annika Wide (AW)

RB BRF Skeppsbyggaren (Förtroendevald revisor)

wide.annika@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Rut
Annika Birgitta Wide"

Signerade 2021-03-22 07:29:10 CET (+0100)

Pär Degerman (PD)

RB BRF Skeppsbyggaren ()

par@degerman.org



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PÄR
DEGERMAN"

Signerade 2021-03-13 11:37:19 CET (+0100)

Sofia Widner (SW)

Robin Wernell (RW)



Verifikat

Transaktion 09222115557443541508

RB BRF Skeppsbyggaren ()
sofianw@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"SOFIA NYSTRÖM WIDNER"
Signerade 2021-03-15 10:39:19 CET (+0100)

RB BRF Skeppsbyggaren ()
robin@wernell.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hans Erik Robin Wernell"
Signerade 2021-03-23 03:21:17 CET (+0100)

Mikael Aghammar (MA)
RB BRF Skeppsbyggaren ()
Mikael.Aghammar@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"MIKAEL AGHAMMAR"
Signerade 2021-03-15 09:44:48 CET (+0100)

Milena Umazabal (MU)
RB BRF Skeppsbyggaren ()
milena1988@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Milena Umazabal"
Signerade 2021-03-13 16:45:26 CET (+0100)

Mattias Larsson (ML)
RB BRF Skeppsbyggaren ()
meii.siden@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hans Mattias Larsson"
Signerade 2021-03-15 10:17:42 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 09222115557443541508

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 Skeppsbyggaren
Org. nr. 769623-8448

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	SkJ9F_w4d-H1xqF_DN_
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
2021-03-23 15:22:23 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/85.0.564.51,2021-03-23 15:27:29 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/85.0.564.51,2021-03-23 15:27:29 CET,IP address: 88.131.44.131

Document signed by Maria Eva-Lotta Johansson
Birth date: 1976/11/04,2021-03-23 15:29:46 CET,

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



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, fastighetservice 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 Skeppsbyggaren

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Skeppsbyggaren 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

