allabrf.se

Riksbyggen

Årsredovisning

RBF NYKÖPINGSHUS 14
1/7 2015 - 30/6 2016
Org nr 719000-3496

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



allabrf.se

Medlemsvinsten 2016

RBF NYKÖPINGSHUS 14 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.
Den överskjutande vinsten i Riksbyggen delas varje år ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Medlemmar får även återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen och betalades ut under försommaren.
Det här året uppgick beloppet till 33 700 kronor i återbäring samt 3 174 kronor i utdelning. 705

allabrf.se

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9

TOC

allabrf.se

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för RBF NYKÖPINGSHUS 14 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-07-01 - 2016-06-30

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheterna Strandpiparen 1 och Tofsvipan 1 i Nyköping kommun. På fastigheten finns 6 byggnader med 192 lägenheter uppförda samt 8 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1963-1965. Fastighetens adress är Erikslundsvägen 13-25 och 16-28 samt Ängstugevägen 27-35 samt 37-45 i Nyköping.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
36	36	114	6

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser	Termogarage
8	17	132	46

Total tomtarea:	27 221 m²
Total bostadsarea:	13 216 m²
Total lokalarea:	490 m²
Årets taxeringsvärde	84 083 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	70 521 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam, via fastighetsmäklare Osséen.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Riksbyggens kontor i Nyköping 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. 105

allabrf.se

Efter den senaste stämman 2015-12-08 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Sune Johansson	Ordförande	Stämman	2016
Dan Granström	Vice ordförande	Stämman	2017
Hans Pettersson	Sekreterare	Stämman	2017
Lars Jahrulf	Ledamot	Stämman	2016
Representant Riksbyggen	Ledamot	Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter			
Elon Nilsson		Stämman	2016
Lena Ström		Stämman	2017
Representant Riksbyggen		Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer			
Mona Bäckbro	Föreningsrevisor	Stämman	2016
Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB	Auktoriserad revisionsbyrå	Stämman	
Revisorssuppleanter			
Hasse Johansson		Stämman	2016
Nils Arnell		Stämman	2016

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-10-01 då den höjdes med 1 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 1 % från och med 2016-10-01.
Föreningen har även beslutat att höja garage och p-platser från och med 2016-07-01.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 713 kr/m²/år. 705

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 263 tkr och planerat underhåll för 3 178 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i december 2015 och visar på ett underhållsbehov på 1 093 tkr per år för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 093 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll och standardförbättringar	År
Fasadputsning	1990
Garage	1990
Stambyte	2005
Fönsterbyte	2006
Säkerhetsdörrar	2008
Tvättstugerenovering	2012
Taksäkerhet	2013
Innergårdsarbete	2016

Årets utförda underhåll	Belopp tkr	Kommentarer
Gemensamma utrymmen	14	Målning av sopluckor
Installationer	11	Backventiler i VVS-slinga
Markytor	19	Nya gungor samt fästen
Garage och p-platser	3 134	Garageunderhåll

Planerat underhåll	År	Kommentar
Utbyte maskiner och inventarier	2018-2019	Tvättstugeutrustning
Målning källargångar	2020	Inklusive dörrar
Omläggning takpapp	2020	Vid behov efter besiktning

Årets resultat är lägre än föregående år framförallt p.g.a. att föreningen gjort en stor investering i garagen som gett ökade underhållskostnader. Föreningen har även investerat i nya innergårdar som ökar avskrivningarna.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat från föregående år beroende på ökade underhållskostnader.
Räntekostnaderna har minskat, p.g.a. omsatta lån under verksamhetsårets gång.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 389% till 211%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 350 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -252 tkr.
Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

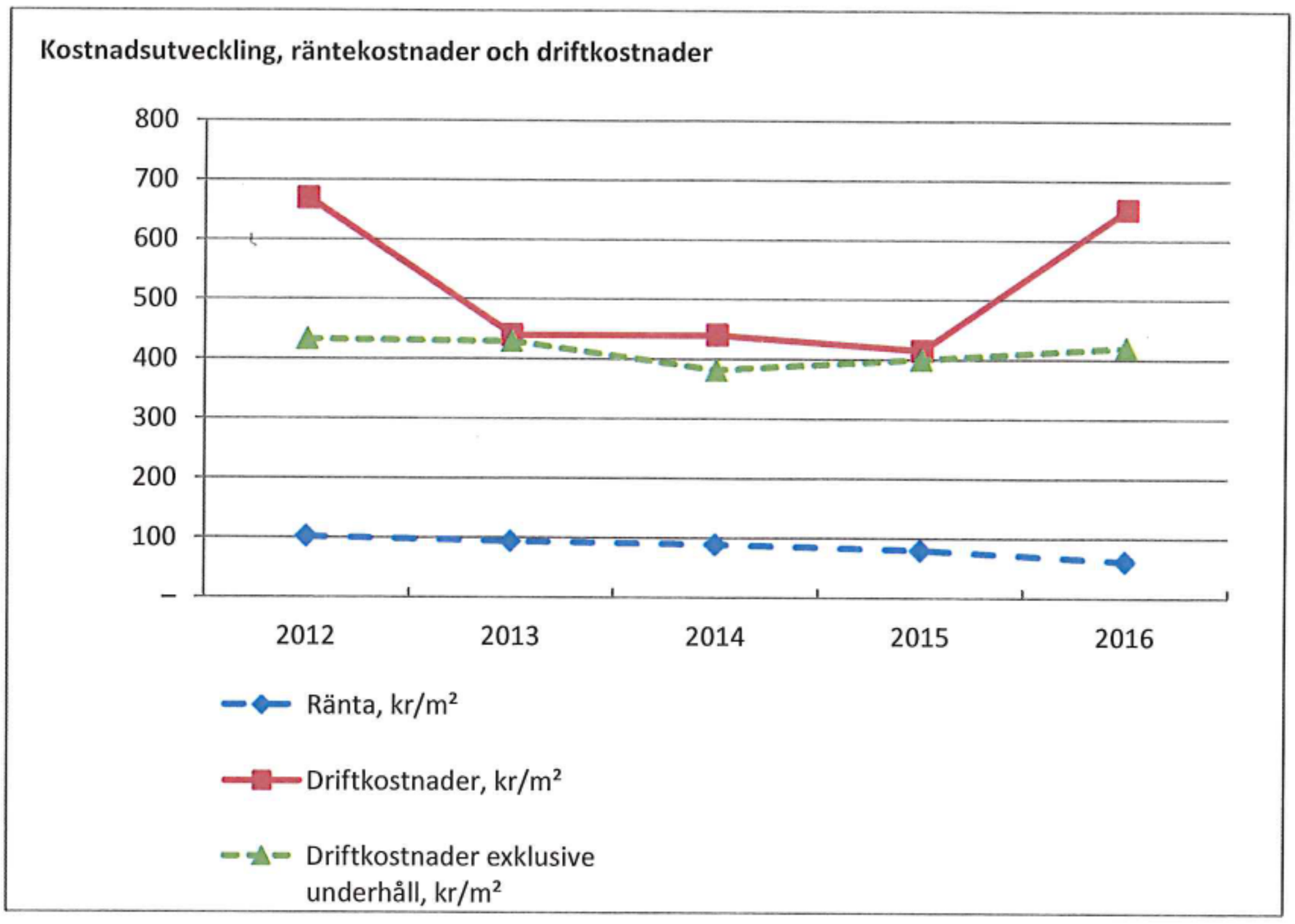
Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 235 personer.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer.
Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 233 personer.
Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 17 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 16).

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016/2015	2015/2014	2014/2013	2013/2012	2012/2011
Nettoomsättning*	9 708	9 708	9 638	9 217	8 546
Resultat efter finansiella poster	- 2 602	618	554	133	- 2 979
Årets resultat	- 2 602	618	554	133	- 2 979
Resultat exklusive avskrivningar	- 252	2 772	2 297	1 772	- 1 407
Avsättning till underhållsfond kr/m²	80	77	72	72	36
Balansomslutning	32 109	35 143	34 641	35 213	37 090
Soliditet	4%	11%	9%	7%	7%
Likviditet	211%	389%	313%	276%	229%
Avgifts- och hyresbortfall	0,29%	0,24%	0,23%	0,24%	0,26%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	712	711	705	659	638
Driftkostnader, kr/m²	652	415	440	440	669
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	420	400	381	430	433
Ränta, kr/m²	61	80	89	94	102
Lån, kr/m²	2 112	2 140	2 167	2 235	2 339

*Nettoomsättningen har justerats så att även el-, värme- & vattenavgifter ingår i beräkningen.
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund. 702

allabrf.se

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	241 265
Årets resultat före fondförändring	-2 602 028
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 093 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 177 840
Summa underskott	-275 923

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-275 923

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-07-01 2016-06-30	2014-07-01 2015-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	9 708 031	9 708 222
Övriga rörelseintäkter	2	10 601	1 141
Summa rörelseintäkter, m.m.		9 718 632	9 709 363
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-8 936 008	-5 686 249
Övriga externa kostnader	4	- 77 991	- 100 181
Personalkostnader	5	- 126 475	- 98 231
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-2 350 110	-2 153 608
Summa rörelsekostnader		-11 490 584	-8 038 269
Rörelseresultat		**-1 771 952**	**1 671 094**
Finansiella poster			
Utdelning från Intresseföreningen		3 174	3 174
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	3 922	35 986
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 837 172	-1 091 766
Summa finansiella poster		- 830 076	-1 052 606
Resultat efter finansiella poster		**-2 602 028**	**618 488**
Årets resultat	12	**-2 602 028**	**618 488** TOE

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	27 103 221	25 753 331
Summa materiella anläggningstillgångar		27 103 221	25 753 331
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		34 500	34 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		34 500	34 500
Summa anläggningstillgångar		**27 137 721**	**25 787 831**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	9	29 077	11 812
Övriga fordringar		31 601	31 503
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	120 799	125 416
Summa kortfristiga fordringar		181 477	168 731
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen		–	6 500 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	4 789 310	2 686 359
Summa kassa och bank		4 789 310	2 686 359
Summa omsättningstillgångar		**4 970 787**	**9 355 091**
SUMMA TILLGÅNGAR		**32 108 507**	**35 142 921**

TOE

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 052 989	1 052 989
Underhållsfond		410 633	2 495 473
Summa bundet eget kapital		1 463 622	3 548 462
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 326 105	- 377 223
Årets resultat		-2 602 028	618 488
Summa fritt eget kapital		- 275 923	241 265
Summa eget kapital		**1 187 699**	**3 789 727**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	28 570 301	28 949 973
Summa långfristiga skulder		28 570 301	28 949 973
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	379 672	379 672
Leverantörskulder		411 395	418 057
Skatteskulder		15 456	4 320
Övriga skulder		401 816	434 422
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 142 168	1 166 750
Summa kortfristiga skulder		2 350 507	2 403 221
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**32 108 507**	**35 142 921**

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	36 177 000	36 177 000
Summa ställda säkerheter	**36 177 000**	**36 177 000** TOE

Noter med redovisnings-principer och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 juli 2014.

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

- 1 268 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 412 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2016
- 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.

Underhåll/underhållsfond
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.
Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.
Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

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.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar.
Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. 50 år

allabrf.se

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	50	2017
Fasad, garage	Linjär	30	2020
Stambyte	Linjär	40	2045
Säkerhetsdörr	Linjär	40	2048
Sopskjul	Linjär	5	2016
Taksäkerhet	Linjär	30	2043
Fönster	Linjär	40	2046
Innergårdsarbete	Linjär	20	2035

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Belopp i kr om inget annat anges.

	2016-06-30	2015-06-30
Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter		
Årsavgifter, bostäder	9 412 921	9 395 153
Hyror, lokaler	39 145	39 078
Hyror, garage	192 238	193 527
Hyror, p-platser	102 664	103 625
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 5 530	–
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 20 449	- 20 398
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 411	- 206
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	- 2 272	- 2 558
Rabatter	- 10 277	–
	9 708 031	9 708 222
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar *intäkter från övernattningslägenhet*	5 648	61
Inkassointäkter	990	1 080
Försäkringsersättningar	3 963	–
	10 601	1 141
Not 3 Driftkostnader		
Reparationer	262 883	225 206
Underhåll	3 177 840	205 205
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	233 263	224 701
Försäkringspremier	157 372	151 974
Kabel- och digital-TV	140 123	140 642
Fastighetsskötsel	1 508 901	1 494 531
Återbäring från Riksbyggen	- 33 700	- 42 100
Obligatorisk ventilationskontroll	186 489	–
Snö- och halkbekämpning	240 862	338 481
Förbrukningsmateriel	9 933	13 767
Vatten	452 095	412 474
El	319 008	364 106
Uppvärmning	1 988 925	2 005 094
Sophantering och återvinning	292 015	152 168
	8 936 008	5 686 249

TO3

allabrf.se

	2016-06-30	2015-06-30

Not 4 Övriga externa kostnader

Lokalkostnader	774	301
Juridiska kostnader	2 700	1 800
Arvode, yrkesrevisorer	16 738	7 625
Möteskostnader	5 370	344
Övriga förvaltningskostnader	900	–
Kreditupplysningar	1 650	2 681
Kontorsmateriel *	23 911	11 967
Telefon och porto	8 135	12 168
Konstaterade förluster hyror/avgifter	–	3
Medlemsavgift Intresseföreningen **	–	34 560
Köpta tjänster	12 750	12 375
Bankkostnader	851	1 427
Övriga externa kostnader	4 213	14 930
	77 991	100 181

**Föregående års kostnader för årsredovisningen har kostnadsförts detta versamhetsåret, därav en markant högre kostnad i år än i fjol på detta konto.*
***Avgiften från iår har bokförts på föregående år.*

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	45 700	35 700
Sammanträdesarvoden	39 635	36 266
Arvode till valberedningen	–	2 368
Övriga ersättningar	20 945	19 504
Föreningsvald revisor	2 365	2 000
Summa	108 645	95 838
Sociala kostnader	17 830	2 393
	126 475	98 231

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	487 024	475 522
Markanläggningar	185 000	–
Standardförbättringar	1 678 086	1 678 086
	2 350 110	2 153 608

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	735
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	3 788	34 896
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	134	355
	3 922	35 986

allabrf.se

	2016-06-30	2015-06-30
Not 8 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	9 842 261	9 842 261
Mark	647 750	647 750
Standardförbättringar	47 181 121	47 181 121
	57 671 132	57 671 132
Årets anskaffningar		
Markanläggning *Innergårdsarbete*	3 700 000	–
	3 700 000	–
Summa anskaffningsvärden	61 371 132	57 671 132
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 891 217	-8 415 695
Standardförbättringar	-23 026 585	-21 348 499
	-31 917 801	-29 764 193
Årets avskrivning byggnader	- 487 024	- 475 522
Årets avskrivning standardförbättringar	-1 678 086	-1 678 086
Årets avskrivning markanläggningar	- 185 000	–
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-34 267 911	-31 917 801
Restvärde enligt plan vid årets slut	27 103 221	25 753 331
Varav		
Byggnader	464 020	–
Mark	647 750	647 750
Standardförbättringar	22 476 451	24 154 537
Markanläggningar	3 515 000	–
Taxeringsvärden		
bostäder	81 600 000	68 400 000
lokaler	2 483 000	2 121 000
Totalt taxeringsvärde	84 083 000	70 521 000
varav byggnader	*63 110 000*	*54 886 000*
Not 9 Kund-, avgifts- och hyresfordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	29 017	11 812
Kundfordringar	60	–
	29 077	11 812
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Upplupna ränteintäkter	3 174	13 157
Förutbetalda försäkringspremier	80 136	77 236
Förutbetald kabel-tv-avgift	35 023	35 023
Övriga periodiserade kostnader	2 466	–
	120 799	125 416

allabrf.se

Not 11 Kassa och bank

	2016-06-30	2015-06-30
Handkassa	1 880	8 315
Förvaltningskonto i Swedbank	4 787 430	2 678 044
	4 789 310	2 686 359

Not 12 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems-insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 052 989	2 495 473	- 377 223	618 488
Disposition enl. årsstämmobeslut			618 488	- 618 488
Reservering underhållsfond		1 093 000	-1 093 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 177 840	3 177 840	
Årets resultat				-2 602 028
Vid årets slut	1 052 989	410 633	2 326 105	-2 602 028

Enligt resultaträkningen uppgår årets resultat till -2 602 028 kr. I en Bostadsrättsförening vill man ibland även mäta resultatet efter fondförändringar. Resultatet efter fondförändringar kan sägas visa resultatet exklusive årets underhållskostnader men inklusive en genomsnittlig årlig underhållskostnad.
Resultatet efter fondförändringar är utjämnat för de variationer mellan åren som alltid kommer att finnas för underhållskostnaderna. Årets resultat efter fondförändringar uppgår till -517 188 kr.
Beräkningen bygger på att reservering till underhållsfonden sker med ett belopp som motsvarar den så kallade eviga årliga underhållskostnaden samt att årets utnyttjande av underhållsfonden motsvarar årets totala underhållskostnad.

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2016-06-30	2015-06-30
Inteckningslån	28 949 973	29 329 645
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 379 672	- 379 672
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	28 570 301	28 949 973

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB BOLÅN AB	1,89%	2020-06-28	1 800 000		20 000	1 780 000
SEB BOLÅN AB	1,89%	2020-06-28	1 800 000		20 000	1 780 000
SEB BOLÅN AB	1,89%	2020-06-28	1 800 000		20 000	1 780 000
SEB BOLÅN AB	1,89%	2020-06-28	1 800 000		20 000	1 780 000
STADSHYPOTEK	1,22%	2020-04-30	2 822 400		67 200	2 755 200
STADSHYPOTEK	1,33%	2017-01-30	1 012 987		10 692	1 002 295
STADSHYPOTEK	2,78%	2019-06-30	5 164 545		52 036	5 112 509
STADSHYPOTEK	2,94%	2016-12-01	1 230 622		12 492	1 218 130
STADSHYPOTEK	3,08%	2016-10-30	2 511 795		25 564	2 486 231
STADSHYPOTEK	3,64%	2017-07-30	1 316 516		13 536	1 302 980
STADSHYPOTEK	3,64%	2017-07-30	877 684		9 024	868 660
STADSHYPOTEK	4,17%	2017-04-30	2 188 548		22 564	2 165 984
STADSHYPOTEK	4,17%	2017-04-30	2 188 548		22 564	2 165 984
STADSHYPOTEK	4,92%	2019-04-30	2 816 000		64 000	2 752 000
			29 329 645		**379 672**	**28 949 973**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 379 672 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 518 688 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 27 051 613 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-06-30	2015-06-30
Upplupna sociala avgifter	26 120	21 819
Upplupna räntekostnader	112 443	113 217
Upplupna elkostnader	20 600	23 206
Upplupna värmekostnader	79 759	116 109
Upplupna revisionsarvoden	14 750	19 480
Upplupna styrelsearvoden	85 821	68 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 855	–
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	17 280
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	800 820	787 638
	1 142 168	1 166 750

Nyköping 2016 - 11-07

Sune Johansson

Dan Granström

Hans Pettersson

Lars Jahrulf

Mikael Aghammar
Representant Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-11-07

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

Tobias Ericsson
Auktoriserad revisor

Mona Bäckbro
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Nyköpingshus nr 14, org.nr 719000-3496

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Nyköpingshus nr 14 för räkenskapsåret 2015-07-01 – 2016-06-30.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2016 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Nyköpingshus nr 14 för räkenskapsåret 2015-07-01 – 2016-06-30.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

Som underlag för mitt (vårt) uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Linköping den 2016-11-07

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Tobias Ericsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Riksbyggens bostadsrättsförening Nyköpingshus 14, organisationsnummer 719000-3496

Rapport om årsredovisningen

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i Rbf Nyköpinghus 14 för räkenskapsåret 2015-07-01 till 2016-06-30. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

Uttalanden

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

Nyköping 2016- 11-07

Mona Bäckbro
Föreningsrevisor

Ordlista

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

Ansvarsförbindelser
Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning
Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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.

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
En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

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. TUE

allabrf.se

Interimsfordringar
Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.
Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.
Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder
Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.
Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.
Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

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

Likviditet
Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

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. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot
Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

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

Värdeminskning av fastigheten
Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 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.

allabrf.se

RBF NYKÖPINGSHUS 14

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF NYKÖPINGSHUS 14 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostads-rättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet