

Årsredovisning

för

Riksbyggen BRF Nyköpingshus NR 5

719000-3488

Räkenskapsåret

2009-07-01 - 2010-06-30

Styrelsen för Riksbyggen BRF Nyköpingshus NR 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2009-07-01 - 2010-06-30.

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen skall i sin verksamhet även i övrigt främja de kooperativa ideerna i första hand inom bostadsförsörjningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avtalet om fastighetsskötsel har sagts upp från och med 1/1 2010. Därefter har medlemmarna skött trapphusstädningen enligt rullande schema och yttre fastighetsskötsel på vår/höststädning samt extra "rensdagar". Styrelsen har under året tagit hand om snöröjning, sandning och saltning. Föreningens tv-anläggning har stängts av pga höga underhållskostnader och omodern anläggning.

Avtal om parkeringsbevakning och störningsjour har tecknats med Securitas AB.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningens två största lån har villkorsändras och bundits på 1 respektive 3 år. Extra amortering har gjorts med 500 000 kronor.

Styrelse, revisor och valberedning

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2/12 2009 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Marianne Rosén	Ledamot	Ordförande
Emma Hellström	Ledamot	Vice ordförande
Peter Karlsson	Ledamot	
Marie Sandberg	Ledamot	Sekreterare
Ing-Britte Hellberg	Ledamot	Studieansvarig
Michael Bernzon	Ledamot	(utsedd av Riksbyggen)

Styrelsesuppleanter:

Catharina Brandt	Suppleant	
Hanna Gustafsson	Suppleant	
Staffan Forsberg	Suppleant	(utsedd av Riksbyggen)

I tur att avgå:

Ordinarie ledamöter, Peter Karlsson, Marie Sandberg och Ing-Britte Hellberg
Suppleant, Hanna Gustafsson

Ordinarie revisorer

Annika Forslund

Peter Högström auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Revisorsuppleanter

Sara Nilsson

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning

Kerstin Håkansson och Tina Brissman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2/12 2009 Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Förvaltning

Energibiten har tagit hand om yttre och inre underhåll till och med 31/12 2009. Efter möte med respektive trapphus beslutades att medlemmarna själva ska ta hand om inre och yttre skötsel.

Styrelsen har skött bokföringen med stöd från LRF Konsult AB.

Föreningen är ansluten till Riksbyggens Bostadsrättsföreningars Intresseförening i Nyköping samt till SBC (Sveriges Bostadsrättscentrum).

Föreningens byggnader

Föreningen är ägare till fastigheterna Blåduvan 1, Bolmörten 1 och Björnroten 1 som färdigställdes 1949-1950.

Sammanlagt 91 lägenheter, 4 895 kvm som fördelar sig enligt följande:

Bostadsrätt

12 st 1 rum och kök/kokskåp

48 st 2 rum och kök

25 st 3 rum och kök

2 st 4 rum och kök

Totalt 87 bostadsrätter med en yta på totalt 4 610 kvm.

Hyresrätt

1 st rum och kök
1 st 2 rum och kök
2 st 3 rum och kök

Totalt 4 hyresrätter med en yta av totalt 285 kvm.

Dessutom uthyres inom föreningen

5 st lokaler
9 st varmgarage
24 st bilplatser

Medlemsantal

Föreningen hade vid årets slut 97 (99) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 11 (12) överlåtelser skett.

Underhåll av fastigheten

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråkstagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättningen till underhållsfonden avseende verksamhetsåret 2010/2011 kommer att göras med 400 000 kr enligt budget beslut.

Under verksamhetsåret har föreningen använt 163 198 kronor till löpande underhåll. Av dessa avser 12 535 kr onödiga kostnader pga skadegörelse och vanvård.

Inget planerat underhåll har genomförts och inte heller under det kommande året förekommer något planerat underhåll.

Föreningens ekonomi

Resultatet visar en vinst på 115 tkr att jämföra med föregående års förlust som uppgick till 231 tkr.

Resultatet har bl a påverkats av en kall och snörik vinter med höga snöröjningskostnader- och uppvärmningskostnader.

Hissen har krävt en oväntad reparation för ca 80 000 kronor. Genom att medlemmarna sköter större delen av fastighetsskötseln själva har dessa kostnader kunnat minskas. En extra amortering har kunnat göras på ett av lånen med 500 000 kronor vilket bidragit till minskade räntekostnader. Föreningens ekonomi är till största delen beroende av hur marknadsräntorna och fastighetens taxeringsvärden utvecklas samt i vilken omfattning medlemmarna bidrar till egna arbetsinsatser för att hålla underhållskostnaderna nere och därmed också årsavgifterna.

Årsavgifterna

Årsavgifter och hyror har under året varit oförändrade. Årsavgiften uppgår i genomsnitt till 684 kr och hyror till 801 kr per kvadratmeter. Vid behandling av föreningens budget för 2010/2011 beslutade styrelsen att låta avgifterna var oförändrade i avvaktan på möten med medlemmarna angående fastighetsskötseln under 2011.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt erläggs med 0,40% på bostadsytan samt 1% på lokalytan av fastighetens totala taxeringsvärde för byggnad och mark. Taxeringsvärdet framgår av not 9.

Inkomstskatt

Föreningen klassificeras skattemässigt som privatbostadsföretag. Eftersom föreningen har ackumulerade underskott betalar föreningen för närvarande inte någon inkomstskatt.

Ekonomisk förvaltning

Avtal gällande delar av ekonomisk förvaltning finns med LRF Konsult AB. Löpande bokföring sköter styrelsen via e-bokföring med stöd av LRF Konsult AB.

Flerårsöversikt

Kkr	2009/2010	2008/2009	2007/2008	2006/2007	2005/2006
Nettoomsättning	3 465	3 463	3 461	3 422	3 412
Rörelseresultat	1 032	667	666	- 783	- 303
Resultat efter finansiella post	115	- 231	26	-1 571	- 937
Balansomslutning	20 550	21 498	22 183	22 151	22 541
Lån per kvm bostadsyta	3 897	4 086	4 175	4 263	3 690

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten disponeras enligt följande:

balanserat resultat	-1 226 625
årets vinst före fondförändring	115 702
årets fondavsättning	-400 00
Summa över/underskott	-1 510 923
Att balansera vidare i ny räkning	-1 510 923

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2009-07-01 -2010-06-30	2008-07-01 -2009-06-30
Årsavgifter och hyror	1	3 464 784	3 463 484
Övriga förvaltningsintäkter	2	67 153	82 127
		3 531 937	3 545 611
Rörelsens kostnader			
Reparationer, löpande underhåll	3	-163 198	-160 229
Underhåll	4	0	-155 733
Fastighetsskatt		-98 100	-78 291
Driftkostnader	5	-1 280 920	-1 511 928
Övriga kostnader		-29 734	-65 835
Utgifter kostnader för personal	6	-171 210	-151 536
Avskrivningar	7	-790 942	-755 024
		-2 534 104	-2 878 576
Rörelseresultat		997 833	667 035
Resultat från finansiella poster			
Statliga bostadsbyggnadssubventioner		20 432	33 730
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	26 084	22 052
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-928 647	-953 944
Resultat efter finansiella poster		115 702	-231 128
Årets resultat		115 702	-231 128
Tillägg för årets resultat			
Årets resultat enligt resultaträkning		115 702	-231 128
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	143 130
Avsättning till underhållsfond		-400 000	-530 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-284 298	-617 998

Balansräkning	Not	2010-06-30	2009-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	18 807 971	19 587 260
Inventarier	10	9 089	20 742
		18 817 060	19 608 002
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga långfristiga fordringar	11	195 000	195 000
Summa anläggningstillgångar		19 012 060	19 803 002
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		363 170	417 899
Övriga fordringar		279	20
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	107 022	117 736
		470 471	535 655
Kassa och bank	13	1 068 213	1 160 141
Summa omsättningstillgångar		1 538 684	1 695 796
Summa tillgångar		20 550 744	21 498 798

Balansräkning	Not	2010-06-30	2009-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	14		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		92 231	92 231
Fond för yttre underhåll		1 879 234	1 479 234
		1 971 465	1 571 465
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 226 625	-608 627
Årets resultat		115 702	-231 128
Avsättning till fond		-400 000	-530 000
Disponerat ur fond		0	143 130
		-1 510 923	-1 226 625
Summa eget kapital		460 542	344 840
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	18 640 255	19 573 427
Kortfristiga skulder			
Medlemmars reparationsfond	16	104 841	115 072
Leverantörsskulder		43 039	72 575
Aktuella skatteskulder	17	62 439	107 675
Övriga skulder		436 255	441 186
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		803 373	844 023
		1 449 947	1 580 531
Summa eget kapital och skulder		20 550 744	21 498 798
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		23 424 200	23 424 200
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Underhåll/underhållsfond

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av det bundna kapitalet. Avsättning enligt plan och ianspråkstagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt eget kapital och bundet kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämman.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråkstaganden ur fonden som tillägg i resultaträkningen.

Värderingsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparationer och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångarnas bedömda utnyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Finansiella anläggningstillgångar

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärde sker nedskrivning till de lägre värdet.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justering avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder- och fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från skatteverket. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas i resultat- och balansräkningar.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastsatta på föreningsstämman.

Noter

1 Årsavgifter och hyror

	2009-07-01 -2010-06-30	2008-07-01 -2009-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 150 504	3 150 504
Hyror, bostäder	228 264	228 264
Hyror, lokaler	20 376	20 076
Hyror, garage	22 440	22 440
Hyror, p-platser	43 200	42 200
	3 464 784	3 463 484

2 Övriga förvaltningsintäkter

	2009-07-01 -2010-06-30	2008-07-01 -2009-06-30
Kabel-TV avgifter	51 600	61 920
Övriga rörelseintäkter	15 553	20 207
	67 153	82 127

3 Reparationer, löpande underhåll

	2009-07-01 -2010-06-30	2008-07-01 -2009-06-30
Lokaler gemensamma utrymmen	-20 455	-34 034
VVS	-12 888	-44 608
Ventilation	0	-675
Hissar	-84 822	-5 880
Fönster, fasader och portar	-14 853	-21 535
Gårdar och grönanläggningar	-9 226	-27 883
Tvättstugor	-6 387	-2 584
Tele / Tv / porttelefon	-2 032	-1 740
Underhåll skadegörelse/vanvård	-12 535	-21 290
	-163 198	-160 229

4 Planerat underhåll

	2009-07-01 -2010-06-30	2008-07-01 -2009-06-30
Garageportar	0	-143 130
Huskropp utvändigt	0	-12 603
	0	-155 733

5 Driftskostnader

	2009-07-01 -2010-06-30	2008-07-01 -2009-06-30
Fastighetsförsäkring	-47 926	-50 106
Kabel-Tv	-114 252	-110 100
IT-kostnader	-3 625	-2 698
Arvode auktoriserad revisor	-19 375	-21 750
Förvaltningskostnader	-237 496	-448 566
Förbrukningsmaterial	-19 418	-20 371
Vatten	-137 599	-131 272
El	-98 935	-109 332
Uppvärmning	-532 832	-521 689
Redovisningskostnader	-31 313	-38 245
Sophantering	-38 147	-57 799
	-1 280 918	-1 511 928

6 Personalkostnader

	2009-07-01 -2010-06-30	2008-07-01 -2009-06-30
Styrelsearvode	-33 920	-35 040
Föreningsvald revisor och valberedning	-1 200	-800
Övriga ersättningar förtroendevalda	-94 950	-77 300
Sociala kostnader	-38 897	-35 733
Övriga kostnader	-2 243	-2 663
	-171 210	-151 536

7 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	50 år %
Standardförbättringar, annuitetsplan 5%	30 år %
Stambyte, annuitetsplan 5%	40 år %
Fönster och Balkongdörrar rak avskrivningsplan	40 år %
Bilplatser, rak avskrivningsplan	10 år %
Kabel Tv, rak avskrivningsplan	10 år %
Inventarier-datautrustning, rak avskrivningsplan	3 år %
Övriga inventarier, rak avskrivningsplan	5 år %

Annuitetsmetoden innebär att underlaget skrivs av efter en progressiv plan, som baseras på den ekonomiska livslängden, d v s lägre avskrivning i början.

8 Ränteintäkter och räntekostnader

	2009-07-01 -2010-06-30	2008-07-01 -2009-06-30
Ränteintäkter	26 084	22 052
Räntekostnader	-928 647	-953 944
	-902 563	-931 892

9 Byggnader och mark

	2010-06-30	2009-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Byggnader	1 811 375	1 811 375
Mark	417 000	417 000
Standardförbättringar	25 651 032	25 651 032
Bilplatser och kabel-TV	248 898	248 898
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 128 305	28 128 305
Akkumulerade avskrivning		
Byggnader	-1 811 375	-1 811 375
Standardförbättringar	-6 480 772	-5 737 401
Bilplatser och kabel-TV	-248 898	-248 898
Årets avskrivningar standardförbättringar	-779 289	-743 371
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 320 334	-8 541 045
Utgående redovisat värde	18 807 971	19 587 260
Taxeringsvärden byggnader	20 370 000	16 889 000
Taxeringsvärden mark	5 400 000	5 521 000
	25 770 000	22 410 000

Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande, bostäder 25 600 000 och lokaler 170 000.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

10 Inventarier

	2010-06-30	2009-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	73 961	73 961
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	73 961	73 961
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-53 219	-41 566
Årets avskrivningar enligt plan	-11 653	-11 653
Utgående ackumulerade avskrivningar	-64 872	-53 219
Utgående redovisat värde	9 089	20 742

11 Övriga långfristiga fordringar

	2010-06-30	2009-06-30
Garantikapitalbevis Riksbyggen	195 000	195 000

12 Förutbet kostnader och upplupna intäkter

	2010-06-30	2009-06-30
Förutbet försäkring Trygg Hansa	21 981	25 946
Förutbet kostnader	6 502	35 555
Upplupen ränteintäkt Sörmlands Sparbank	213	2 385
Förutbet fastighetsskatt tax 10	0	46 050
Förutbet fastighetsskatt tax 11	52 050	0
Utdelning från Riksbyggen	22 600	7 800
Räntebidrag	3 676	0
	107 022	117 736

13 Bank

	2010-06-30	2009-06-30
Företagskonto, Sörmlands Sparbank	448 052	245 633
Sparkapitalkonto, Sörmlands Sparbank	620 161	914 508
	1 068 213	1 160 141

14 Förändring av eget kapital

	Insatskapital	Underhålls fond	Fritt eget kapital	Årets resultat
IB	92 231	1 479 234	-1 226 625	
Avsättning underhållsfond		400 000	-400 000	
Årets resultat				115 702
Belopp vid årets utgång	92 231	1 879 234	-1 626 625	115 702

15 Långfristiga skulder

	2010-06-30	2009-06-30
Swedbank ränta 1,918 % bundet till 2010-09-28	245 000	760 000
Swedbank ränta 4,970 % bundet till 2012-03-26	925 000	950 000
Swedbank ränta 5,030 % bundet till 2014-03-25	925 000	950 000
Swedbank ränta 5,120 % bundet till 2017-06-26	3 204 377	3 208 681
Swedbank ränta 4,990 % bundet till 2014-06-25	3 838 613	3 912 081
Swedbank ränta 1,830 % bundet till 2010-09-28	5 190 000	5 310 000
Stadshypotek ränta 3,210 % bundet till 2010-09-01	4 746 253	4 912 305
kortfristig del av långfristig skuld	-433 988	-429 640
	18 640 255	19 573 427

16 Medlemmarnas reparationsfond

	2010-06-30	2009-06-30
Ingående behållning	115 072	134 575
Disponerat under året	-10 231	-19 503
	104 841	115 072

17 Fastighetsskatt

	2010-06-30	2009-06-30
Skuld fastighetsskatt tax 11	47 115	0
Skuld fastighetsskatt tax 10	15 324	89 640
Skuld fastighetsskatt tax 09	0	15 324
	62 439	104 964

Nyköping den

Marianne Rosén

Emma Hellström

Peter Karlsson

Marie Sandberg

Ing-Britte Hellberg

Michael Bernzon

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

Sara Keyser
Godkänd revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Annika Forslund
Revisor