
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

Bostadsrättsföreningen
Nunnebanan, Stavsjö
Org. nr: 716402-1581



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 överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativ 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 service företag 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 verksamheten är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikatet 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 ordinarie föreningsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska 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 ska 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
Av medlemmar anmälda ärenden (motioner)
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Stav



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Nunnebanan, Stavsjö får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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.

Föreningen har sitt säte i Nyköpings kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. mindre underhåll.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på att man har gjort mindre underhåll.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 429% till 535%.

I resultatet ingår avskrivningar med 287 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 443 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Stavsjö 2:156 i Nyköpings Kommun. På fastigheten finns byggnader med 33 lägenheter varav 5 är upplåtna som förskola. Byggnaderna är uppförda 1990. Fastighetens adress är Almqvists väg 1 A - E, 11-15, 2-22 samt Nunnebanan 7-29 och 36-38 i Stavsjö.

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

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	Summa
5	8	20	33
Total tomtarea			18 803 m ²
Total bostadsarea			2 732 m ²
Total lokalaria			320 m ²
Årets taxeringsvärde			15 868 000 kr
Föregående års taxeringsvärde			15 868 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande väsentlig avtal:

Riksbyggen Walthers Kyl & Värmepumpservice AB	Ekonomisk förvaltning Värme och Ventilation
--	--

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 25 tkr och planerat underhåll för 517 tkr. Underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast hösten 2017 och visar på ett underhållsbehov på 524 tkr per år för de nästkommande 8 åren, fram till och med 2026. Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 432 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Belopp i tkr
Uppgradering av analogt fastighetsnät, till digitalt	2014	119
Takfönster	2014	62
Byte frånluftsvärmepumpar	2015	129
Fallmatta under gungställning	2015	25
Byte av dörrar och panel på förråd	2016	303
Byte av garageportar	2016	87
Ventilationsarbete	2017	56
Takbehandling	2017	348
Installation frånluftsvärmepump	2018	59
Fasadmålning	2018	1 159

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp i kr
Byte av frånluftsvärmepumpar	120 000
Takmålning	397 015

Planerat underhåll

Beskrivning	År
Målning fasader	2020
Trappor	2020
Byte värmepannor	2020

AMp

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Vald tom årsstämma
Virpi Gustafsson	Ordförande	Stämman	2021
Madelen Casta	Vice ordförande/sekr	Stämman	2020
Elisabeth Fridén	Ledamot	Stämman	2020
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av	Vald tom årsstämma
Magnus Ringqvist	Suppleant	Stämman	2020
Monica Svensson	Suppleant	Stämman	2020
Jenny Selevik	Suppleant	Stämman	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Märta Levenstam Persson	Förtroendevald revisor	Stämman
Revisorssuppleanter		Utsedd av
Dennis Schlater		Stämman
Valberedning		Utsedd av
Hampus Söderlind, sammankallande		Stämman
Karina Katukeviciute		Stämman

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 43 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 44 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast juli 2018, då andelstalen omräknades och avgifterna sänktes med 10,68 % respektive 4,37 %.

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

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 524 kr/m²/år.

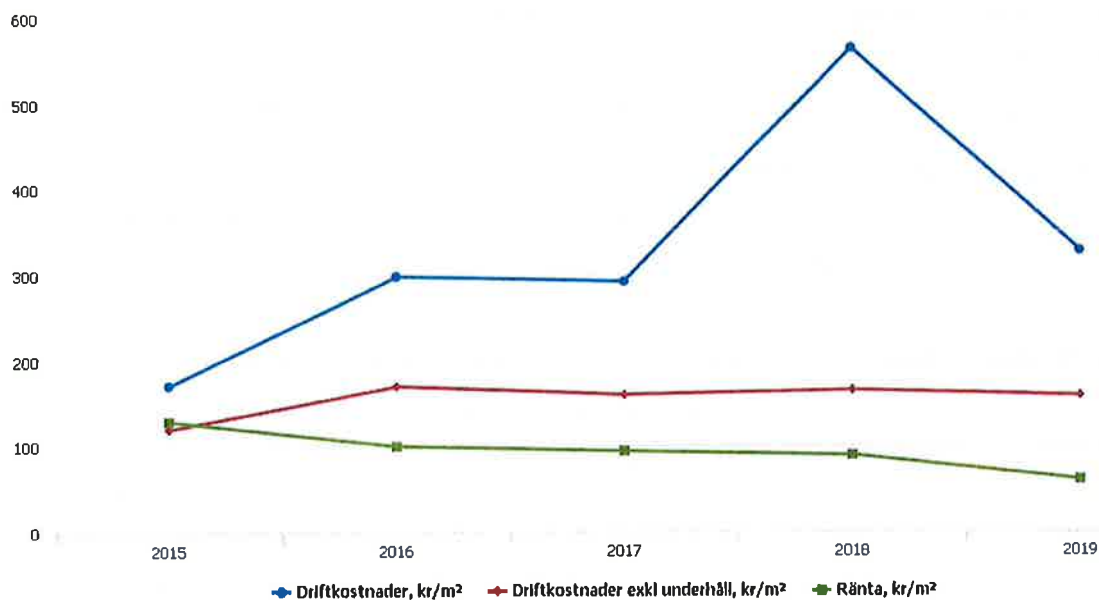
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Handwritten signature

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 809	1 850	1 871	1 862	1 866
Resultat efter finansiella poster	156	-593	290	190	506
Resultat exklusive avskrivningar	443	-306	578	477	793
Balansomslutning	20 819	21 196	22 000	21 938	22 567
Soliditet %	27	26	28	27	25
Likviditet %	535	429	593	432	296
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	524	538	551	551	551
Driftkostnader, kr/m ²	327	563	292	298	171
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	158	164	160	170	120
Ränta, kr/m ²	82	89	94	100	129
Underhållsfond, kr/m ²	606	634	892	882	868
Lån, kr/m ²	4 888	5 019	5 101	5 183	5 291

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnader kr/m², ränta kr/m², underhållsfond r/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsarea och lokalarea som beräkningsgrund.



Handwritten signature

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	2 518 758	1 935 501	1 669 258	-593 316
Disposition enl. årsstämmobeslut			-593 316	593 316
Reservering underhållsfond		432 000	-432 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-517 015	517 015	
Årets resultat				156 478
Vid årets slut	2 518 758	1 850 486	1 160 958	156 478

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 075 942
Årets resultat	156 478
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-432 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	517 015
Summa	1 317 436

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

1 317 436

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

JP 14p

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 808 587	1 849 845
Övriga rörelseintäkter	Not 3	16 691	9 217
Summa rörelseintäkter		1 825 278	1 859 062
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-999 223	-1 718 712
Övriga externa kostnader	Not 5	-108 196	-100 102
Personalkostnader	Not 6	-43 706	-94 042
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-286 961	-287 214
Summa rörelsekostnader		-1 438 086	-2 200 071
Rörelseresultat		387 192	-341 009
Finansiella poster			
Ränteintäkter	Not 8	19 336	18 315
Räntekostnader		-250 049	-270 622
Summa finansiella poster		-230 713	-252 307
Resultat efter finansiella poster		156 478	-593 316
Resultat före skatt		156 478	-593 316
Årets resultat		156 478	-593 316

ow Mp

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	17 883 337	18 132 798
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	187 500	225 000
Summa materiella anläggningstillgångar		18 070 837	18 357 798
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	0	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	50 000
Summa anläggningstillgångar		18 070 837	18 407 798
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	81	36
Övriga fordringar	Not 13	56 946	56 946
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	100 664	92 213
Summa kortfristiga fordringar		157 691	149 195
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	2 590 873	2 638 553
Summa kassa och bank		2 590 873	2 638 553
Summa omsättningstillgångar		2 748 564	2 787 748
Summa tillgångar		20 819 401	21 195 546

OH Mp

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	2 518 758	2 518 758
Fond för yttre underhåll	1 850 486	1 935 501
Summa bundet eget kapital	4 369 244	4 454 259
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 160 958	1 669 258
Årets resultat	156 478	-593 316
Summa fritt eget kapital	1 317 436	1 075 942
Summa eget kapital	5 686 679	5 530 201
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	14 619 000
Summa långfristiga skulder	14 619 000	15 019 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	300 000
Leverantörsskulder	0	37 486
Skatteskulder	20 440	14 950
Övriga skulder	Not 17	180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	193 102
Summa kortfristiga skulder	513 722	649 345
Summa eget kapital och skulder	20 819 401	21 195 546

ds Mp

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2090
Installation av fiber	Linjär	10	2024

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 432 704	1 468 800
Årsavgifter, lokaler	312 064	307 459
Vattenavgifter	63 819	73 586
Summa nettoomsättning	1 808 587	1 849 845

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	9 267	8 857
Fakturerade kostnader	0	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	0
Återvunna fordringar	7 363	0
Övriga rörelseintäkter	60	0
Summa övriga rörelseintäkter	16 691	9 217

dl Mp

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-517 015	-1 217 616
Reparationer	-25 271	-35 184
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-119 010	-116 260
Vägavgifter	-34 500	-34 500
Försäkringspremier	-62 621	-63 124
Kabel- och digital-TV	0	-23 128
Obligatoriska besiktningar, energideklarationer	-35 700	-7 750
Övriga utgifter, köpta tjänster	-14 411	0
Snö- och halkbekämpning	-2 750	-3 250
Förbrukningsinventarier	-4 381	-13 594
Vatten	-102 777	-109 516
Fastighetsel	-14 820	-15 892
Sophantering och återvinning	-63 716	-67 851
Förvaltningsarvode drift, yttre skötsel	-2 250	-11 047
Summa driftkostnader	-999 223	-1 718 712

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-69 613	-65 224
Företagsförsäkringar	-500	0
Arvode, yrkesrevisor	-16 250	-15 625
Övriga förvaltningskostnader	-7 237	-7 902
Kreditupplysningar	-300	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 267	-8 857
Bankkostnader	-1 790	-1 820
Övriga externa kostnader	-3 240	0
Summa övriga externa kostnader	-108 196	-100 102

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-18 000	-17 000
Sammanträdesarvoden	-34 475	-54 170
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 920	-2 560
Övriga kostnadsersättningar	-609	-1 602
Sociala kostnader	11 298	-18 710
Summa personalkostnader	-43 706	-94 042

Föreningen har inga anställda, endast arvoderad personal.

aw M p

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-249 461	-249 714
Avskrivning Installationer	-37 500	-37 500
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-286 961	-287 214

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering, SBAB och Collector	19 336	18 307
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	8
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	19 336	18 315

Not 9 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	27 236 093	27 236 093
Mark	153 370	153 370
	27 389 463	27 389 463
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	27 389 463	27 389 463

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	- 3 368 665	-3 118 951
	-3 368 665	-3 118 951

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-249 461	-249 714
	-3 618 126	-3 368 665

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**Akkumulerade upp- och nedskrivningar**

Ingående nedskrivningar	-5 888 000	-5 888 000
	-5 888 000	-5 888 000

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	17 729 967	17 979 428
Mark	153 370	153 370

Taxeringsvärden

Småhus	15 868 000	15 868 000
--------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde*varav byggnader*

12 312 000 12 312 000

varav mark

3 556 000 3 556 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Installationer	375 000	375 000
	375 000	375 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	375 000	375 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-150 000	-112 500
	-150 000	-112 500
Årets avskrivningar		
Installationer Fiber	-37 500	-37 500
	-37 500	-37 500
Akkumulerade avskrivningar		
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-187 500	-150 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	187 500	225 000

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Långfristig fordring, revers	0	50 000
Summa andra långfristiga fordringar	0	50 000

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	72	27
Kundfordringar	9	9
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	81	36

Not 13 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	56 946	56 946
Summa övriga fordringar	56 946	56 946

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna ränteintäkter	7 895	4 383
Förutbetalda försäkringspremier	73 884	62 621
Förutbetalt förvaltningsarvode	17 808	17 403
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 077	7 806
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	100 664	92 213

02 Mp

Not 15 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	2 094 804	2 078 979
Transaktionskonto	494 070	557 574
Summa kassa och bank	2 590 873	2 638 553

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	14 919 000	15 319 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-300 000	-300 000
Långfristig skuld vid årets slut	14 619 000	15 019 000

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	2,09%	2019-06-30	7 545 000	-7 445 000	100 000	0
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	2,09%	2020-12-30	7 774 000	0	250 000	7 524 000
DANSKE BANK	1,00%	2023-06-30	0	7 445 000	50 000	7 395 000
Summa			15 319 000	0	400 000	14 919 000

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 300 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 200 000 till betänning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 13 419 000 kr, förfaller till betänning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning hyror och avgifter	180	0
Summa övriga skulder	180	0

dm

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner	33 625	41 730
Upplupna sociala avgifter	5 710	30 594
Upplupna räntekostnader	0	67 027
Upplupna elkostnader	3 029	1 562
Upplupna vattenavgifter	3 195	0
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	418	0
Upplupna revisionsarvoden	16 500	16 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	17 123
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 833	7 750
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	124 792	111 624
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	193 102	293 909

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	15 640 000	34 686 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

ju M₁₀

Styrelsens underskrifter

Slavsjö 20200410
Ort och datum


Virpi Gustafsson


Elisabeth Fridén


Madelen Casta

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 23


KMFG AB
Johan Westerdahl
Auktoriserad revisor


Märta Levenstam Persson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nunnebanan, Stavsjö, org. nr 716402-1581

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nunnebanan, Stavsjö för år 2019.

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 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har 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 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 be- slut 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 misstag, 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. Risker 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 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns 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.

JM

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 Bostadsrättsföreningen Nunnebanan, Stavs-
sjö för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 obero-
ende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 be-
träffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning inne-
fattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvar-
lig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfatt-
ning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, kon-
solideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av
föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlö-
pande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att för-
eningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvalt-
ningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontroll-
eras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt ut-
talande 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 försum-
melse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen,
eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, till-
lämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovis-
ningslagen eller stadgarna.

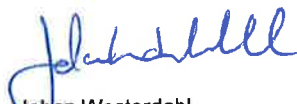
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av före-
ningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att
med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med
bostadsrättslagen.

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 ersätt-
ningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner
av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättsla-
gen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder
det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en
professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Gransk-
ningen 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 det
registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga
valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlig-
het. 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 före-
ningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, besluts-
underlag, 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 bostads-
rättslagen.

Norrköping den 23 april 2020

KPMG AB


Johan Westerdahl
Auktoriserad revisor


Märta Levenstam Persson
Förtroendevald revisor

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 resultat-räkningen) 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 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

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.

Bostadsrättsföreningen Nunnebanan, Stavsjö

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Nunnebanan, Stavsjö
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

