

Årsredovisning

RB BRF
Nynäshamnshus nr 4
Org nr: 712400-1103

2022-09-01 – 2023-08-31



Dagordning ordinarie föreningsstämma § 59

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som har att jämte stämмоordförande ska justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor
20. Av medlemmar anmälda ärenden (motioner)
21. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

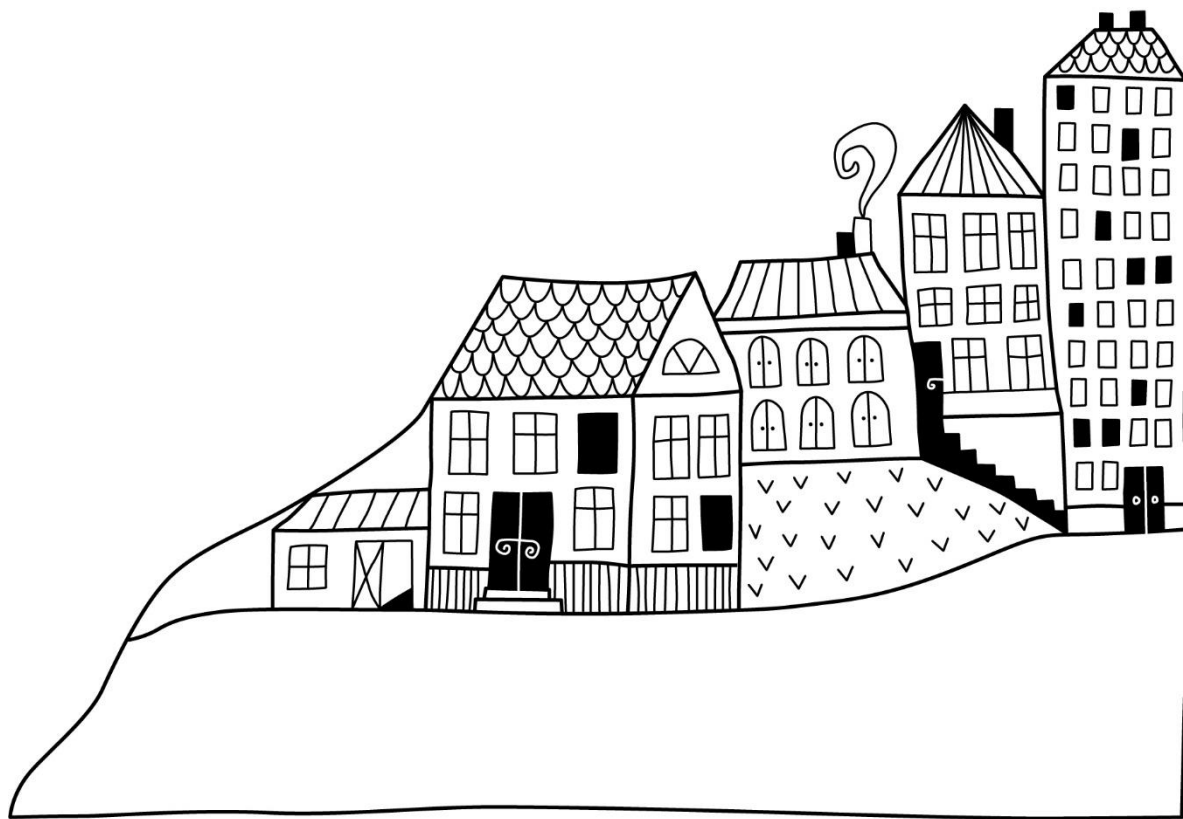
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Balansräkning	8
Noter	9

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Nynäshamnshus
nr 4 får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret

2022-09-01 till 2023-08-31

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 har sitt säte i Nynäshamns Kommun.

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

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

Fastighetsuppgifter

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

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	8
2 rum och kök	63
3 rum och kök	13
4 rum och kök	11

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	18
Antal p-platser	26

Total tomtarea 7 483 m²

Total bostadsarea 6 125 m²

Årets taxeringsvärde 78 942 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 78 942 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Gemensam låneupphandling
Johnson & Liljehammar Markentreprenad AB	Trädgårdsskötsel
Nynäs-Ösmo LBC	Snöröjning
TSK Teknik och Säkerhetskonsult	Värmeanläggning
Södertörns Lås AB	Låssystem
Nynäs Städhjälp & service AB	Städning
Ellevio AB & Telge Energi AB	El
Nynäshamns Kommun	Vatten
SRV Återvinning AB	Sophämtning
Cewe Instrument	IMD-mätning
Tele 2	Kabel-TV
Obenetwork AB	Bredband

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 221 och planerat underhåll för 0.

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

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2023 och visar på ett underhållsbehov på 1 050 tkr per år för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 171 kr/m² och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån och/eller avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anna Almberger	Ordförande	2023
Kjell Buskas	Vice ordförande	2023-2024
Bo Johansson	Sekreterare	2023-2024
Katarina Raisma	Ledamot	2023-2024
Carl Eliasson Hagerström	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Kristina Gustavsson	Suppleant	2023-2024
Malin Stenbom	Suppleant	2023-2024
Sara Yalcin Kilic	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Engzells Revisionsbyrå AB, Per Engzell	Extern revisor	2023
Fredrik Gardell	Förtroendevald revisor	2023
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Elsa Parviainen	2023	

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 118 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 120 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Ekonomi

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2022 då avgifterna höjdes med 1%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2% från och med 2023-09-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 963 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	6 368	6 164	6 216	6 276	6 151
Resultat efter finansiella poster	921	462	1 563	474	-4 132
Årets resultat	921	462	1 563	474	-4 132
Balansomslutning	60 832	60 456	61 350	64 679	59 626
Soliditet %	21	19	18	15	15
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	963	954	954	954	936
Driftkostnader, kr/m ²	517	547	365	570	1 377
Ränta, kr/m ²	130	106	110	109	33
Lån, kr/m ²	7 750	7 829	8 070	8 869	2 966
Skuldkvot %	6,92	7,53	7,69	8,40	2,86

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems-insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	369 331	2 089 588	8 694 145	462 377
Disposition enl. årsstämmobeslut			462 377	-462 377
Reservering underhållsfond		352 000	-352 000	
Årets resultat				920 927
Vid årets slut	369 331	2 441 588	8 804 521	920 927

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	9 156 521
Årets resultat	920 927
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-352 000
Summa	9 725 448

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **9 725 448**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 368 432	6 164 186
Övriga rörelseintäkter	Not 3	493 485	204 724
Summa rörelseintäkter		6 861 917	6 368 910
Rörelsekostnader			
Underhåll	Not 4	0	-281 001
Reparationer	Not 5	-219 571	-156 397
Driftskostnader	Not 6	-2 949 870	-2 915 017
Övriga externa kostnader	Not 7	-463 912	-413 194
Personalkostnader	Not 8	-326 519	-267 142
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 9	-1 237 783	-1 231 425
Summa rörelsekostnader		-5 197 655	-5 264 176
Rörelseresultat		1 664 262	1 104 733
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		150	720
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	52 398	8 081
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 11	-795 883	-651 158
Summa finansiella poster		-743 335	-642 357
Resultat efter finansiella poster		920 927	462 377
Årets resultat		920 927	462 377

Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	55 372 173	56 251 006
Summa materiella anläggningstillgångar		55 372 173	56 251 006
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		7 500	7 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 500	7 500
Summa anläggningstillgångar		55 379 673	56 258 506
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	89 142	94 464
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	173 666	195 339
Summa kortfristiga fordringar		262 808	289 803
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	5 220 594	3 908 371
Summa kassa och bank		5 220 594	3 908 371
Summa omsättningstillgångar		5 482 610	4 198 174
Summa tillgångar		60 863 074	60 456 680

Balansräkning

Belopp i kr		2023-08-31	2022-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		369 331	369 331
Fond för yttre underhåll		2 441 588	2 089 588
Summa bundet eget kapital		2 810 919	2 458 919
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 804 521	8 694 144
Årets resultat		920 927	462 377
Summa fritt eget kapital		9 725 448	9 156 521
Summa eget kapital		12 536 367	11 615 440
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	42 654 119	40 873 659
Summa långfristiga skulder		42 654 119	40 873 659
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 815 909	7 076 869
Leverantörsskulder		65 560	49 042
Övriga skulder	Not 17	1 070	10 692
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	790 049	830 978
Summa kortfristiga skulder		5 672 588	7 967 580
Summa eget kapital och skulder		60 863 074	60 456 680

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Årsavgifter, bostäder	5 895 349	5 842 032
Hyror, garage	106 512	106 512
Hyror, p-platser	75 192	75 192
Rabatter	-4 800	-4 800
Elavgifter	296 179	145 250
Summa nettoomsättning	6 368 432	6 164 186

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Kabel-tv-avgifter	178 356	177 576
Övriga ersättningar	18 498	15 552
Erhållna statliga bidrag	288 000	0
Övriga rörelseintäkter	8 631	11 596
Summa övriga rörelseintäkter	493 485	204 724

Not 4 Underhåll

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Gemensamma utrymmen	0	-118 438
Värme	0	-48 750
Ventilation	0	-113 813
Summa underhåll	0	-281 001

Not 5 Reparationer

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Reparation gemensamma utrymmen	0	-5 007
Tvättutrustning	-125 072	-12 081
Installationer	0	-25 169
Sanitet	-585	-41 517
Värme	-60 500	-58 358
Ventilation	-320	-4 740
El	-1 035	0
Låssystem	-17 755	-6 449
Huskropp	-7 505	-3 075
Rep utgift inköp markytor	-6 799	0
Summa reparationer	-219 571	-156 397

Not 6 Driftskostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-162 375	-155 725
Försäkringspremier	-136 269	-131 237
Kabel- och digital-TV	-68 615	-63 622
Pcb/Radonsanering	-19 754	0
Återbäring från Riksbyggen	2 600	2 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-13 098	-15 738
Serviceavtal	-22 757	-23 547
Sotning	-3 953	0
Obligatoriska besiktningar	-5 750	-4 375
Snö- och halkbekämpning	-92 679	-53 309
Statuskontroll	0	-19 906
Förbrukningsinventarier	-11 360	-18 367
Vatten	-567 058	-539 301
Fastighetsel*	-173 806	-166 565
Medlemsel (IMD)*	-396 356	-391 851
Uppvärmningsel (värmepumpar) *	-609 167	-808 257
Uppvärmning	-302 413	-171 629
Sophantering och återvinning	-110 353	-105 193
Förvaltningsarvode drift	-256 705	-249 295
Summa driftskostnader	-2 949 870	-2 915 017

*Uppdelningen är gjord av energiingenjören.

Not 7 Övriga externa kostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Förvaltningsarvode administration	-203 128	-198 110
IT-kostnader	-116 818	-114 000
Arvode, yrkesrevisorer	-24 625	-24 000
Övriga förvaltningskostnader	-85 342	-41 851
Kreditupplysningar	-81	-1 456
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 422	-17 752
Telefon och porto	-11 262	-8 502
Medlems- och föreningsavgifter	-2 500	-4 900
Bankkostnader	-3 733	-2 622
Summa övriga externa kostnader	-463 912	-413 194

Not 8 Personalkostnader

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Styrelsearvoden	-5 817	-6 864
Sammanträdesarvoden	-45 262	-29 274
Övriga ersättningar	0	-1 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-232 391	-185 460
Övriga personalkostnader	0	-15 000
Sociala kostnader	-43 049	-29 044
Summa personalkostnader	-326 519	-267 142

Not 9 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Avskrivning Byggnader	-1 220 133	-1 213 775
Avskrivning Anslutningsavgifter	-17 650	-17 650
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 237 783	-1 231 425

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	43 294	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	7 760	7 990
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	17	92
Övriga ränteintäkter	1 328	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	52 398	8 081

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-09-01 2023-08-31	2021-09-01 2022-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-795 883	-651 158
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-795 883	-651 158

Not 12 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2023-08-31	2022-08-31
Vid årets början		
Byggnader	66 942 958	66 942 958
Mark	622 500	622 500
Bredband	353 000	353 000
	67 918 458	67 918 458
Årets anskaffningar		
Byggnader (Varmvattentankar)	358 950	0
	358 950	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	68 277 408	67 918 458
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-11 543 903	-10 330 128
Bredband	-123 550	-105 900
	-11 667 453	-10 436 028
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 220 133	-1 213 775
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-17 650	-17 650
	-1 237 783	-1 231 425
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-12 905 236	-11 667 453
Restvärde enligt plan vid årets slut	55 372 172	56 251 006
Varav		
Byggnader	54 537 872	55 399 056
Mark	622 500	622 500
Anslutningsavgifter	211 800	229 450
Taxeringsvärden		
Bostäder	77 800 000	77 800 000
Lokaler	1 142 000	1 142 000
Totalt taxeringsvärde	78 942 000	78 942 000
<i>varav byggnader</i>	<i>55 449 000</i>	<i>55 449 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>23 493 000</i>	<i>23 493 000</i>

Not 13 Övriga fordringar

	2023-08-31	2022-08-31
Skattefordringar	13 174	19 824
Skattekonto	75 968	74 640
Summa övriga fordringar	89 142	94 464

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna ränteintäkter	30 792	5 938
Förutbetalda försäkringspremier	47 770	76 556
Förutbetalt förvaltningsarvode	68 196	66 736
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 911	5 352
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	9 513	28 500
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 484	12 258
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	173 666	195 339

Not 15 Kassa och bank

	2023-08-31	2022-08-31
Bankmedel, SBAB	2 066 037	2 052 340
Transaktionskonto, Swedbank	3 151 867	1 854 401
Företagskonto, Swedbank	2 690	1 630
Summa kassa och bank	5 220 594	3 908 371

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-08-31	2022-08-31
Inteckningslån	47 470 028	47 950 528
Kortfristig del av långfristigt lån	-4 395 409	-6 596 369
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-420 500	-480 500
Långfristig skuld vid årets slut	42 654 119	40 873 659

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SBAB	1,63%	2023-04-19	6 596 369,00	-6 586 369,00	10 000,00	0,00
SBAB	1,13%	2023-12-06	4 455 409,00	0,00	60 000,00	4 395 409,00
SBAB	1,29%	2024-12-06	11 566 250,00	0,00	133 500,00	11 432 750,00
SBAB	3,69%	2026-01-14	0,00	6 586 369,00	10 000,00	6 576 369,00
SBAB	1,47%	2026-12-07	12 666 250,00	0,00	133 500,00	12 532 750,00
SBAB	1,63%	2029-12-06	12 666 250,00	0,00	133 500,00	12 532 750,00
Summa			47 950 528,00	0,00	480 500,00	47 470 028,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 420 500 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder och därför redovisar vi samtliga lån som förfaller innan 2024-09-01 som kortfristiga skulder (totalt 4 395 409 kr). Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Övriga skulder

	2023-08-31	2022-08-31
Skuld för moms	-7 651	2 910
Skuld sociala avgifter och skatter	8 721	7 782
Summa övriga skulder	1 070	10 692

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-08-31	2022-08-31
Upplupna sociala avgifter	0	329
Upplupna räntekostnader	138 056	116 020
Upplupna driftskostnader	0	8 456
Upplupna elkostnader	48 186	138 589
Upplupna kostnader för renhållning	2 481	15 468
Upplupna revisionsarvoden	24 500	24 000
Upplupna styrelsearvoden	0	1 047
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21 257	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	555 569	527 069
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	790 049	830 978

Not Ställda säkerheter

	2023-08-31	2022-08-31
Fastighetsinteckning	56 146 000	56 146 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Enligt digital signering

Anna Almberger

Kjell Buskas

Bo Johansson

Katarina Raisma

Carl Eliasson Hagerström

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Per Engzell, Engzells revisionsbyrå AB
Extern revisor

Fredrik Gardell
Föreningsvald revisor

Verification

Transaction 09222115557507288935

Document

Årsredovisning 2022-2023 FF 231174

Main document

24 pages

Initiated on 2023-12-21 15:36:01 CET (+0100) by Yvonne Sedin Blank (YSB)

Finalised on 2023-12-29 09:15:16 CET (+0100)

Initiator

Yvonne Sedin Blank (YSB)

Riksbyggen

yvonne.x.sedinblank@riksbyggen.se

Signatories

Anna Almberger (AA)

anna_almberger@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ANNA ALMBERGER"

Signed 2023-12-22 16:23:46 CET (+0100)

Kjell Buskas (KB)

buskas.kjell@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "KJELL BUSKAS"

Signed 2023-12-22 08:21:48 CET (+0100)

Bo Johansson (BJ)

bo.a.johansson@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "BO ANDERS JOHANSSON"

Signed 2023-12-21 19:43:27 CET (+0100)

Katarina Raisma (KR)

kattracer@hotmail.se



The name returned by Swedish BankID was "PÄIVI KATARINA RAISMA"

Signed 2023-12-28 19:51:40 CET (+0100)



Verification

Transaction 09222115557507288935

Carl Eliasson Hagerström (CEH)
carl.hagerstrom@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "Carl Johan Eliasson Hagerström"
Signed 2023-12-27 10:24:29 CET (+0100)

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se



The name returned by Swedish BankID was "Per Engzell"
Signed 2023-12-29 09:15:16 CET (+0100)

Fredrik Gardell (FG)
freddan_82@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "FREDRIK GARDELL"
Signed 2023-12-28 20:00:40 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Nynäshamnshus nr 4 för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den externa revisorns ansvar* samt *den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som extern revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den externa revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter

eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

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

Förtroendevald revisors ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Nynäshamnshus nr 4 för räkenskapsåret 2022-09-01—2023-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska

angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den externa revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den externa revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Nynäshamn datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor
Engzells Revisionsbyrå AB

Fredrik Gardell
Förtroendevald revisor

Verification

Transaction 09222115557507290784

Document

Revisionsberättelse

Main document

2 pages

Initiated on 2023-12-21 15:39:22 CET (+0100) by Yvonne

Sedin Blank (YSB)

Finalised on 2023-12-29 09:16:24 CET (+0100)

Initiator

Yvonne Sedin Blank (YSB)

Riksbyggen

yvonne.x.sedinblank@riksbyggen.se

Signatories

Fredrik Gardell (FG)

freddan_82@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "FREDRIK GARDELL"

Signed 2023-12-21 16:07:19 CET (+0100)

Per Engzell (PE)

per@engzellrevision.se



The name returned by Swedish BankID was "Per Engzell"

Signed 2023-12-29 09:16:24 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

