

Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Nyköpingshus nr 11
Org.nr: 719000–3629

2024-07-01 – 2025-06-30



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Nyköpingshus nr
11 får härmed upprätta årsredovisning
för räkenskapsåret
2024-07-01 till 2025-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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.

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheterna Jupiter 8 & 9 samt Mars 1 i Nyköpings Kommun. På fastigheterna finns uppförda byggnader med 195 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1962. Fastigheternas adress är Juptiervägen 1-17 samt Tellusvägen 2-16 i Nyköpings kommun.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Södermanland.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning	
Standard	Antal
1 rum och kök	38
2 rum och kök	38
3 rum och kök	116
4 rum och kök	3

Dessutom tillkommer	
Användning	Antal
Antal lokaler	6
Antal garage	69
Antal p-platser	118

Total tomtarea	23 469 m ²
Total bostadsarea	11 399 m ²
Total lokalarea	1 104 m ²

Årets taxeringsvärde	136 373 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	97 698 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 560 tkr och planerat underhåll för 321 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

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

För de närmaste 10 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 20 870 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 087 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 276 tkr (102 kr/m²).



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
Tvättstuga	2004	
Stambyte	2007	
Balkongrenovering	2011	
Trapphusförbättring	2013	
Rensning ventilation	2015	
Målning fasadsockel/garageportar/förrådsdörrar samt källarfönster	2015	
Byte av garageportar	2017	
Installation av sparventiler	2017	
Målning av cykelrum	2018	
Hissar	2019	
Ny portbelysning	2019	
Underhåll av entréportar	2019	
Utbyte inre belysning	2020	
Lekplatsutrustning	2021	
Stamspolning	2022	
Underhåll av tvättstuga	2022	
Byte och injustering av VVC-system	2023	
Målning etc	2024	
Byte av armaturer	2024	

Årets utförda underhåll och investeringar

Beskrivning

Installation bergvärmepumpar
Byte radiatorventiler
Målning tak - soprum
Byte frånluftsfläkt
Byte armatur trapphus

Planerat underhåll	År
Luftbehandlingssystem	2026
Fasad, balkonger, etc.	2028–29
Yttertak, skärmtack o d	2029
Övrig byggnad samt gemensamma utrymmen	2029
Luftbehandlingssystem	2029



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marie Sund	Ordförande	2026
Anna-Lena Ekström	Vice ordförande	2026
Magdalena Pogorzelska	Ledamot	2025
Thomas Eriksson	Ledamot	2025
Malin Lind	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Benita Rundquist	Suppleant	2025
Helen Gjödestöl	Suppleant	2025
Jill Svensson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Johansson	Auktoriserad revisor	2025
Daniel Öhnell	Auktoriserad revisorssuppleant	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Östlund	2025
Eva Gabhart	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har genomfört installation av bergvärmepumpar. Den ena pumpen av de två pumparna är färdiginstallerad.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 236 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 21 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 240 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2025-01-01 då den höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,5 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 728 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 13 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	9 404	9 237	9 121	9 059	8 953
Resultat efter finansiella poster	1 875	1 354	1 492	-3 202	1 537
Soliditet %	46	45	36	31	40
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	94	94	94	94	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	777	767	756	748	739
Energikostnad kr/kvm	213	213	199	191	174
Sparande kr/kvm	242	269	286	292	316
Skuldsättning kr/kvm	888	899	1 213	1 228	1 243
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	974	986	1 331	1 347	1 363
Räntekänslighet %	1,3	1,3	1,8	1,8	1,8

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl. eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev. andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	773 885	5 980 470	2 467 425	1 353 881
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 353 881	-1 353 881
Reservering underhållsfond		1 276 000	-1 276 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-808 634	808 634	
Årets resultat				1 874 915
Vid årets slut	773 885	6 447 836	3 353 940	1 874 915

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 821 305
Årets resultat	1 874 915
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 276 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	808 634
Summa	5 228 855

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr**5 228 855**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	9 404 420	9 236 609
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 680	85 721
Summa rörelseintäkter		9 406 100	9 322 330
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 314 303	-5 272 901
Övriga externa kostnader	Not 5	-972 217	-910 249
Personalkostnader	Not 6	-280 163	-304 200
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-830 064	-1 462 198
Summa rörelsekostnader		-7 396 747	-7 949 548
Rörelseresultat		2 009 353	1 372 781
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	23 261
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		86 597	190 344
Räntekostnader och liknande resultatposter		-221 034	-232 506
Summa finansiella poster		-134 438	-18 901
Resultat efter finansiella poster		1 874 915	1 353 881
Årets resultat		1 874 915	1 353 881



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	20 531 365	14 479 809
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	102 583	143 851
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	4 375 000	62 500
Summa materiella anläggningstillgångar		25 008 949	14 686 161
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		292 500	292 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		292 500	292 500
Summa anläggningstillgångar		25 301 449	14 978 661
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	12 472
Skattefordringar		621	34 824
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	446 863	520 471
Summa kortfristiga fordringar		447 484	567 768
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 396 084	8 095 254
Summa kassa och bank		1 396 084	8 095 254
Summa omsättningstillgångar		1 843 567	8 663 021
Summa tillgångar		27 145 016	23 641 682



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		773 885	773 885
Fond för yttre underhåll		6 447 836	5 980 470
Summa bundet eget kapital		7 221 721	6 754 355
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 353 939	2 467 425
Årets resultat		1 874 915	1 353 881
Summa fritt eget kapital		5 228 855	3 821 305
Summa eget kapital		12 450 575	10 575 660
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	3 653 925	11 100 519
Summa långfristiga skulder		3 653 925	11 100 519
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	7 446 594	138 744
Leverantörsskulder		2 327 936	630 576
Skatteskulder		52 876	25 290
Övriga skulder		141 147	133 231
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 071 963	1 037 662
Summa kortfristiga skulder		11 040 516	1 965 503
Summa eget kapital och skulder		27 145 016	23 641 682



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	2 009 353	1 372 781
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	830 064	1 462 198
	2 839 417	2 834 979
Erhållen ränta	151 208	160 688
Erlagd ränta	-221 034	-232 506
Utdelningar		23 261
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 769 591	2 786 422
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	55 673	-70 912
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	1 767 163	424 390
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 592 426	3 139 899
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-6 840 352	0
Investeringar i pågående byggnation	-4 312 500	-62 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-11 152 852	-62 500
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-138 744	-3 931 413
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-138 744	-3 931 413
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-6 699 170	-854 014
Likvida medel vid årets början	8 095 254	8 949 268
Likvida medel vid årets slut	1 396 084	8 095 254
Kassa och Bank BR	1 396 084	8 095 254



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

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

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr o m räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseår och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Trapphusförbättring	Linjär	40
Balkonger	Linjär	30
Standardförbättringar	Linjär	30
Stambyte	Linjär	40
Sparventiler	Linjär	5
Taksäkerhet	Linjär	30
Trycksatta stamventiler	Linjär	10
Tilläggsisolering Tak	Linjär	30
Tvättstugeutrustning	Linjär	5
Belysning i trapphus och termogarage	Linjär	15
Bergvärmepump	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	8 300 694	8 178 198
Hyror, bostäder	2 112	2 112
Hyror, lokaler	41 413	40 192
Hyror, garage	296 484	296 482
Hyror, p-platser	151 631	151 632
Hyror, övriga	384	384
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 112	-2 112
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	-1 228	-7 195
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-361	0
Rabatter	0	-22 620
Kabel-tv-avgifter	357 588	358 974
Balkonginglasning	202 704	202 704
Övriga ersättningar	55 111	37 862
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-4
Summa nettoomsättning	9 404 420	9 236 609

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Erhållna statliga bidrag	0	82 411
Övriga rörelseintäkter	1 680	3 310
Summa övriga rörelseintäkter	1 680	85 721

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-321 386	-544 304
Reparationer	-559 838	-268 911
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-361 910	-318 451
Försäkringspremier	-189 280	-177 575
Kabel- och digital-TV	-531 916	-527 037
Återbäring från Riksbyggen	2 700	800
Systematiskt brandskyddsarbete	-18 232	-330
Serviceavtal	-14 943	-28 916
Obligatoriska besiktningar	-24 685	-4 928
Snö- och halkbekämpning	-119 909	-241 094
Förbrukningsinventarier	-32 935	-65 634
Vatten	-620 911	-558 260
Fastighetsel	-490 694	-361 314
Övrig el	-175	0
Uppvärmning	-1 556 265	-1 741 977
Sophantering och återvinning	-202 401	-196 566
Förvaltningsarvode utemiljö	-271 522	-238 407
Summa driftskostnader	-5 314 303	-5 272 901



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode	-827 454	-812 576
Lokalkostnader	-1 000	0
Hyra inventarier & verktyg	-11 847	0
IT-kostnader	-11 585	-8 730
Arvode, yrkesrevisorer	-20 200	-19 250
Övriga förvaltningskostnader	-16 218	-9 250
Kreditupplysningar	-655	-584
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-38 745	-30 225
Representation	-214	-1 333
Kontorsmateriel	-12 980	0
Medlems- och föreningsavgifter	-10 210	-22 655
Köpta tjänster	0	-785
Konsultarvoden	-17 975	-3 288
Bankkostnader	-3 109	-1 575
Övriga externa kostnader	-27	0
Summa övriga externa kostnader	-972 217	-910 249

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Lön till kollektivanställda	-74 256	-61 387
Styrelsearvoden	-109 000	-146 450
Sammanträdesarvoden	-39 824	-25 650
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 683	-13 801
Sociala kostnader	-48 400	-56 912
Summa personalkostnader	-280 163	-304 200

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivningar tillkommande utgifter	-788 796	-1 410 958
Avskrivning Maskiner och inventarier	-30 276	-40 248
Avskrivning Installationer	-10 992	-10 992
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-830 064	-1 462 198

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	7 458 499	7 458 499
Mark	257 646	257 646
Tillkommande utgifter	45 685 139	45 685 139
	53 401 284	53 401 284
Årets anskaffningar		
Installation bergvärme	6 840 352	0
	6 840 352	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	60 241 636	53 401 284
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 458 499	-7 458 499
Tillkommande utgifter	-31 462 975	-30 052 017
	-38 921 474	-37 510 516
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-788 796	-1 410 958
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-39 710 270	-38 921 474
Restvärde enligt plan vid årets slut	20 531 365	14 479 809
Varav		
Mark	257 646	257 646
Tillkommande utgifter	20 273 719	14 222 163
Taxeringsvärden		
Bostäder	133 800 000	95 000 000
Lokaler	2 573 000	2 698 000
Totalt taxeringsvärde	136 373 000	97 698 000
<i>varav byggnader</i>	<i>108 229 000</i>	<i>72 221 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>28 144 000</i>	<i>25 477 000</i>



Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	201 240	201 240
Installationer	775 264	775 264
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	976 504	976 504
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-170 964	-130 716
Installationer	-661 689	-650 697
	-832 653	-781 413
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-30 276	-40 248
Installationer	-10 992	-10 992
	-41 268	-51 240
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-201 240	-170 964
Installationer	-672 681	-661 689
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-873 921	-832 653
Restvärde enligt plan vid årets slut	102 583	143 851
Varav		
Inventarier och verktyg	0	30 276
Installationer	102 583	113 575

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående balans	62 500	0
Inköp under året (+)	10 626 204	62 500
Aktiverat under året (-)	-6 313 704	0
Vid årets slut	4 375 000	62 500

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna ränteintäkter	25 276	89 887
Förutbetalda försäkringspremier	96 269	93 010
Förutbetalt förvaltningsarvode	197 613	207 176
Förutbetald kabel-tv-avgift	108 529	108 344
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 310	2 295
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 865	19 759
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	446 863	520 471



Not 12 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Bankkonto SBAB	67 240	5 217 059
Transaktionskonto Handelsbanken	1 328 744	2 878 195
Summa kassa och bank	1 396 084	8 095 254

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	11 100 519	11 239 263
Nästa års amortering och omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 446 594	-138 744
Långfristig skuld vid årets slut	3 653 925	11 100 519

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,87%	2025-11-14	3 746 421,00	0,00	46 248,00	3 700 173,00
SBAB	3,96%	2026-05-19	3 746 421,00	0,00	46 248,00	3 700 173,00
SBAB	1,07%	2027-11-15	3 746 421,00	0,00	46 248,00	3 700 173,00
Summa			11 239 263,00	0,00	138 744,00	11 100 519,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa år ska föreningen omförhandla två lån på 7 400 346 kr samt amortera 46 248 kr på långfristiga skulder varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Lånen kommer att sättas om då föreningens finansiering är långfristig.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	47 100	46 910
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	6 351	0
Upplupna elkostnader	24 892	21 906
Upplupna värmekostnader	55 191	79 452
Upplupna revisionsarvoden	20 000	22 745
Upplupna styrelsearvoden	150 534	145 856
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	22 992
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	18 799
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	767 895	679 002
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 071 963	1 037 662

Not Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	34 146 000	34 146 000

Not eventalförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Föreningen har tagit upp ett nytt lån på 3 000 000 kr för att finansiera installationen av bergvärme.

Styrelsens underskrifter

Styrelsen har fastställt årsredovisningen på styrelsemöte den 27/10 2025

Nyköping, datum enligt digital signatur

Marie Sund

Magdalena Pogorzelska

Anna-Lena Ekström

Thomas Eriksson

Malin Lind

Min revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signatur

Maria Johansson
Auktoriserad revisor



Verification

Document ID 09222115557560164786

Document

233511 Årsredovisning 2025-06-30

Main document

22 pages

Initiated on 2025-11-03 15:18:57 CET (+0100) by Thomas Hallgren Böhlmark (THB)

Finalised on 2025-11-05 10:53:48 CET (+0100)

Initiator

Thomas Hallgren Böhlmark (THB)

Riksbyggen

thomas.hallgrenbohlmark@riksbyggen.se

Signatories

Marie Sund (MS)

mariesund@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "MARIE SUND"

Signed 2025-11-03 15:58:23 CET (+0100)

Anna-Lena Ekström (AE)

annalenaekstrom@icloud.com



The name returned by Swedish BankID was "Anna-Lena Margareta Ekström"

Signed 2025-11-03 17:36:01 CET (+0100)

Maria Johansson (MJ)

maria@blix-revision.se



The name returned by Swedish BankID was "Maria Eva-Lotta Johansson"

Signed 2025-11-05 10:53:48 CET (+0100)

Magdalena Pogorzelska (MP)

pogorzelska@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Magdalena Krystyna Pogorzelska"

Signed 2025-11-03 17:14:16 CET (+0100)



Verification

Document ID 09222115557560164786

Thomas Eriksson (TE)
wilhelm2015.te@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "KARL
TOMAS WILHELM ERIKSSON"
Signed 2025-11-03 16:35:16 CET (+0100)

Malin Lind (ML)
malin.lind@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "MALIN
ULRIKA LIND"
Signed 2025-11-03 15:46:42 CET (+0100)

This verification was issued 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 Nyköpingshus nr 11
Org. nr. 719000-3629

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2024-07-01—2025-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för föreningen för räkenskapsåret 2024/2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet.

Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Verifikat

Document ID 09222115557561558508

Dokument

2506 RB Ny 11

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-11-05 10:51:24 CET (+0100) av Maria

Johansson (MJ)

Färdigställt 2025-11-05 10:51:55 CET (+0100)

Signerare

Maria Johansson (MJ)

Blixt Revision AB

Personnummer 197611042008

maria@blixt-revision.se

+46703864719



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Maria Eva-Lotta Johansson"

Signerade 2025-11-05 10:51:55 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, 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 verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

RBF Nyköpingshus 11

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Nyköpingshus nr 11 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

