

# Årsredovisning

Riksbyggen  
Bostadsrättsförening  
Nyköpingshus nr 8  
Org nr: 719000-3538

2025-01-01 – 2025-12-31





---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 3  |
| Resultaträkning.....        | 9  |
| Balansräkning.....          | 10 |
| Balansräkning.....          | 11 |
| Kassaflödesanalys.....      | 12 |
| Noter.....                  | 13 |

## Bilaga

Styrelsens ord

Hållbarhetsredovisning 2025





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Nyköpingshus  
nr 8 får härmed upprätta  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2025-01-01 till 2025-12-31

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 har sitt säte i Nyköpings kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-11-22. Nuvarande stadgar registrerades 2024-04-22.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hagtornet 1 i Nyköpings kommun. På fastigheten finns 104 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1954. Fastigheternas adress är Rosenkällavägen 28-32 i Nyköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via försäkringsmäklare Gallagher. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

| Standard      | Antal |
|---------------|-------|
| 1 rum och kök | 13    |
| 2 rum och kök | 41    |
| 3 rum och kök | 36    |
| 4 rum och kök | 11    |
| 5 rum och kök | 3     |

### Dessutom tillkommer

| Användning      | Antal |
|-----------------|-------|
| Antal lokaler   | 21    |
| Antal garage    | 24    |
| Antal p-platser | 30    |



|                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| Total tomtarea       | 11 742 m <sup>2</sup> |
| Bostäder bostadsrätt | 6 679 m <sup>2</sup>  |
| Lokaler hyresrätt    | 776 m <sup>2</sup>    |

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde          | 87 371 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 65 759 000 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 322 tkr och planerat underhåll för 163 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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 används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 126 tkr utifrån löpande underhåll över 30 år i underhållsplanen medräknat fondens ingående balans.

För planerat underhåll, IU och ersättningskomponenter uppgår underhållsbehov på 30 år till 58 milj kr.

För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

| Beskrivning                                        | År        |
|----------------------------------------------------|-----------|
| Stambyte, el och VVS                               | 1995      |
| Fasader och fönster                                | 1996      |
| Balkongrenovering                                  | 2007      |
| Byte av styrutrustning i fjärrvärmecentral         | 2020      |
| Stamspolning/avloppsrensning i samtliga lägenheter | 2021      |
| Målning av källargångar                            | 2022      |
| Modernisering av VVC-system                        | 2023      |
| Digitalisering och låsbyte                         | 2023-2024 |
| Renovering av lekplats                             | 2023      |
| Renovering av entrédörrar                          | 2024      |

**Årets utförda underhåll**

| Beskrivning  |
|--------------|
| Stamspolning |

**Planerat underhåll**

| Beskrivning                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Föreningen har, enligt sin underhållsplan, inte något större planerat underhåll de närmaste 5 åren. |



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

#### Styrelse

| <b>Ordinarie ledamöter</b> | <b>Uppdrag</b>     | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|--------------------|--------------------------------------|
| Kurt Holmgren              | Ordförande         | 2026                                 |
| Göran Eklind               | Vice ordförande    | 2026                                 |
| Rolf Eriksson              | Ledamot            | 2027                                 |
| Peter Andersson            | Ledamot            | 2027                                 |
| Thomas Lindberg            | Ledamot            | 2026                                 |
| Monica Widegren            | Ledamot Riksbyggen | Utsedd av Riksbyggen                 |
| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b>     | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
| Anneli Boqvist             | Suppleant          | 2026                                 |
| Anna-Lena Lingdén          | Suppleant          | 2027                                 |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| <b>Ordinarie revisorer</b>               | <b>Uppdrag</b>         | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|------------------------------------------|------------------------|--------------------------------------|
| Maria Johansson                          | Auktoriserad revisor   | 2026                                 |
| Caroline Andersson                       | Förtroendevald revisor | 2026                                 |
| <b>Revisorssuppleanter</b>               |                        | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
| Manfred Skog                             |                        | 2026                                 |
| <b>Valberedning</b>                      |                        | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
| Britt Lundholm ( <i>sammankallande</i> ) |                        | 2026                                 |
| Ulla Nilsson                             |                        | 2026                                 |

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen bytt redovisningssed från K2 till K3.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 127 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 129 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 8%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 12,0 % från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 638 kr/m<sup>2</sup>/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 10 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)



# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                               | 2025  | 2024  | 2023  | 2022  | 2021  |
|-----------------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning                               | 4 620 | 4 283 | 4 103 | 3 834 | 3 717 |
| Resultat efter finansiella poster             | 216   | -242  | -613  | 284   | -112  |
| Soliditet %                                   | 78    | 76    | 76    | 81    | 62    |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter | 92    | 92    | 89    | 80    | 94    |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt     | 638   | 591   | 567   | 531   | 524   |
| Energikostnad kr/kvm                          | 260   | 241   | 205   | 195   | 189   |
| Sparande kr/kvm                               | 81    | 58    | 104   | 141   | 60    |
| Skuldsättning kr/kvm                          | -     | -     | -     | -     | 171   |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt | -     | -     | -     | -     | 193   |
| Räntekänslighet %                             | -     | -     | -     | -     | 0,4   |

## 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 | Uppskrivningsfond | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början             | 180 001         | 375 000           | 6 477 009      | -3 603 355          | -242 224       |
| Disposition enl. årsstämmobeslut    |                 |                   |                | -242 224            | 242 224        |
| Reservering underhållsfond          |                 |                   | 126 000        | -126 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond   |                 |                   | -162 500       | 162 500             |                |
| Överföring från uppskrivningsfonden |                 | -7 015            |                | 7 015               |                |
| Årets resultat                      |                 |                   |                |                     | 216 222        |
| Vid årets slut                      | 180 001         | 367 985           | 6 440 509      | -3 802 064          | 216 222        |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                     | -3 845 579        |
| Uppskrivningsfond                       | -7 016            |
| Årets resultat                          | 216 222           |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -126 000          |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 162 500           |
| <b>Summa</b>                            | <b>-3 585 842</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 3 585 842**

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



# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |       | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 4 620 322                | 4 283 356                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      |       | 300                      | 620                      |
| <b>Summa</b>                                                                |       | <b>4 620 622</b>         | <b>4 283 976</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 3 | -3 551 921               | -3 428 620               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 4 | -417 411                 | -398 151                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 5 | -212 946                 | -267 829                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -221 929                 | -439 901                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-4 404 207</b>        | <b>-4 534 501</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>216 415</b>           | <b>-250 525</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 236                      | 8 495                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -429                     | -194                     |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |       | <b>-193</b>              | <b>8 301</b>             |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>216 222</b>           | <b>-242 224</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>216 222</b>           | <b>-242 224</b>          |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |       | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------------------------------|-------|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                   |       |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |       |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |       |            |            |
| Byggnader och mark                           | Not 6 | 1 841 443  | 1 771 706  |
| Inventarier, verktyg och installationer      | Not 7 | 763 579    | 896 511    |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |       | 2 605 022  | 2 668 217  |
| Finansiella anläggningstillgångar            |       |            |            |
| Andra långfristiga fordringar                | Not 8 | 435 000    | 435 000    |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |       | 435 000    | 435 000    |
| Summa anläggningstillgångar                  |       | 3 040 022  | 3 103 217  |
| Omsättningstillgångar                        |       |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |       |            |            |
| Övriga fordringar                            |       | 2 260      | 20 158     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 9 | 293 732    | 279 311    |
| Summa kortfristiga fordringar                |       | 295 992    | 299 469    |
| Kassa och bank                               |       |            |            |
| Kassa och bank                               |       | 1 047 946  | 768 400    |
| Summa kassa och bank                         |       | 1 047 946  | 768 400    |
| Summa omsättningstillgångar                  |       | 1 343 938  | 1 067 868  |
| Summa tillgångar                             |       | 4 383 960  | 4 171 085  |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                     | 2025-12-31                  | 2024-12-31                  |
|-------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>       |                             |                             |
| <strong>Eget kapital</strong>                   |                             |                             |
| <strong>Bundet eget kapital</strong>            |                             |                             |
| Medlemsinsatser                                 | 180 001                     | 180 001                     |
| Uppskrivningsfond                               | 367 985                     | 375 000                     |
| Fond för yttre underhåll                        | 6 440 509                   | 6 477 009                   |
| <strong>Summa bundet eget kapital</strong>      | <strong>6 988 495</strong>  | <strong>7 032 010</strong>  |
| <strong>Fritt eget kapital</strong>             |                             |                             |
| Balanserat resultat                             | -3 802 063                  | -3 603 355                  |
| Årets resultat                                  | 216 222                     | -242 224                    |
| <strong>Summa fritt eget kapital</strong>       | <strong>-3 585 842</strong> | <strong>-3 845 579</strong> |
| <strong>Summa eget kapital</strong>             | <strong>3 402 653</strong>  | <strong>3 186 431</strong>  |
| <strong>SKULDER</strong>                        |                             |                             |
| <strong>Kortfristiga skulder</strong>           |                             |                             |
| Leverantörsskulder                              | 149 608                     | 202 084                     |
| Skatteskulder                                   | 12 696                      | 27 707                      |
| Övriga skulder                                  | 178 149                     | 129 136                     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | 640 855                     | 625 727                     |
| Not 10                                          |                             |                             |
| <strong>Summa kortfristiga skulder</strong>     | <strong>981 307</strong>    | <strong>984 654</strong>    |
| <strong>Summa eget kapital och skulder</strong> | <strong>4 383 960</strong>  | <strong>4 171 085</strong>  |



# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                                   | 2025/2025                 | 2024/2024                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>                                                     |                           |                           |
| Rörelseresultat                                                                               | 216 415                   | −250 525                  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                           |                           |                           |
| Avskrivningar                                                                                 | 221 929                   | 439 901                   |
|                                                                                               | <strong>438 344</strong>  | <strong>189 375</strong>  |
| Erhållen ränta                                                                                | 78                        | 8 495                     |
| Erlagd ränta                                                                                  | −429                      | −194                      |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong> | <strong>437 993</strong>  | <strong>197 677</strong>  |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                                 |                           |                           |
| Rörelsefordringar (ökning −, minskning +)                                                     | 3 635                     | 26 550                    |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning −)                                                        | −3 346                    | −97 715                   |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>                                     | <strong>438 282</strong>  | <strong>126 511</strong>  |
| <strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                     |                           |                           |
| Investeringar i byggnader och mark                                                            | −158 735                  | −48 800                   |
| Investeringar i inventarier                                                                   | 0                         | −871 384                  |
| Investeringar i pågående byggnation                                                           | 0                         | 349 500                   |
| <strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>                                     | <strong>−158 735</strong> | <strong>−570 684</strong> |
| <strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>                                                             |                           |                           |
| Årets kassaflöde                                                                              | 279 547                   | −444 173                  |
| Likvida medel vid årets början                                                                | 768 400                   | 1 212 572                 |
| Likvida medel vid årets slut                                                                  | 1 047 946                 | 768 400                   |
| Kassa och Bank BR                                                                             | 1 047 946                 | 768 400                   |



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1. Det är första året K3 tillämpas, jämförelseåret har inte räknats om.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras 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 |
|------------------------------------------|---------------------|----------|
| Byggnad stomme                           | Linjär              | 120      |
| Byggnad fasad - Handledare källartrappor | Linjär              | 20       |
| Byggnad ventilation - Mini S-ventiler    | Linjär              | 10       |
| Tvättmaskin och torktumlare              | Linjär              | 10       |
| Parkeringsplatser                        | Linjär              | 20       |
| Pergola och plattlagd uteplats           | Linjär              | 5        |
| Inventarier till pergola                 | Linjär              | 5        |
| Digitalisering lås- och passersystem     | Linjär              | 10       |
| Skrapgaller vid entréer                  | Linjär              | 5        |
| Gymutrustning                            | Linjär              | 5        |

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                              | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder*       | 4 264 428                | 3 948 696                |
| Hyror, lokaler               | 49 796                   | 44 734                   |
| Hyror, garage                | 151 200                  | 139 968                  |
| Hyror, p-platser             | 83 880                   | 77 760                   |
| Övriga lokalintäkter         | 8 300                    | 4 200                    |
| Övriga ersättningar          | 62 718                   | 67 998                   |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b>4 620 322</b>         | <b>4 283 356</b>         |

\* I årsavgiften ingår värme, vatten och bredband.

## Not 3 Driftskostnader

|                                      | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -162 500                 | -232 583                 |
| Reparationer                         | -321 931                 | -182 605                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -191 006                 | -181 110                 |
| Försäkringspremier                   | -154 061                 | -137 554                 |
| Kabel- och digital-TV                | -147 240                 | -144 376                 |
| Återbäring från Riksbyggen           | 900                      | 300                      |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -6 915                   | -2 525                   |
| Serviceavtal                         | -8 313                   | -7 811                   |
| Obligatoriska besiktningar           | -19 213                  | -44 160                  |
| Snö- och halkbekämpning              | -70 385                  | -181 220                 |
| Förbrukningsinventarier              | -15 139                  | -40 803                  |
| Vatten                               | -456 840                 | -386 984                 |
| Fastighetsel                         | -132 946                 | -126 819                 |
| Uppvärmning                          | -1 351 511               | -1 281 044               |
| Sophantering och återvinning         | -89 275                  | -87 700                  |
| Förvaltningsarvode drift             | -425 544                 | -391 627                 |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-3 551 921</b>        | <b>-3 428 620</b>        |



**Not 4 Övriga externa kostnader**

|                                            | <b>2025-01-01</b><br><b>2025-12-31</b> | <b>2024-01-01</b><br><b>2024-12-31</b> |
|--------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Förvaltningsarvode administration          | -274 988                               | -263 636                               |
| IT-kostnader                               | -27 426                                | -23 303                                |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -18 400                                | -15 450                                |
| Övriga försäljningskostnader               | -11 642                                | -7 217                                 |
| Övriga förvaltningskostnader               | -27 790                                | -35 186                                |
| Kreditupplysningar                         | -3 750                                 | -183                                   |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -23 506                                | -22 947                                |
| Representation                             | -5 749                                 | -4 421                                 |
| Kontorsmateriel                            | -6 298                                 | -11 027                                |
| Telefon och porto                          | -2 518                                 | -2 103                                 |
| Konstaterade förluster hyror/avgifter      | -10                                    | 0                                      |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -10 530                                | -10 530                                |
| Bankkostnader                              | -4 805                                 | -2 148                                 |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-417 411</b>                        | <b>-398 151</b>                        |

**Not 5 Personalkostnader**

|                                                       | <b>2025-01-01</b><br><b>2025-12-31</b> | <b>2024-01-01</b><br><b>2024-12-31</b> |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Timersättning                                         | -22 008                                | -89 898                                |
| Styrelsearvoden                                       | -69 999                                | -67 165                                |
| Sammanträdesarvoden                                   | -49 280                                | -41 440                                |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -44 200                                | -34 300                                |
| Pensionskostnader                                     | 0                                      | -4 022                                 |
| Sociala kostnader                                     | -27 459                                | -31 004                                |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-212 946</b>                        | <b>-267 829</b>                        |



**Not 6 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|                                               | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       | <b>12 169 454</b> | <b>12 120 654</b> |
| <b>Årets anskaffningar</b>                    | <b>158 735</b>    | <b>48 800</b>     |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>12 328 189</b> | <b>12 169 454</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

|                                                        |                    |                    |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                | <b>-10 772 748</b> | <b>-10 546 034</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             | <b>-81 893</b>     | <b>-226 714</b>    |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-10 854 731</b> | <b>-10 772 748</b> |

**Akkumulerade upp- och nedskrivningar**

|                                          |                |                |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående uppskrivningar                  | 375 000        | 500 000        |
| Årets avskrivningar på uppskrivet belopp | -7 015         | -125 000       |
|                                          | <b>367 985</b> | <b>375 000</b> |

|                                             |                  |                  |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b> | <b>1 841 443</b> | <b>1 771 706</b> |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|

**Varav**

|                  |         |         |
|------------------|---------|---------|
| Byggnader        | 546 613 | 397 777 |
| Mark             | 548 000 | 548 000 |
| Markanläggningar | 697 504 | 745 125 |
| Markinventarier  | 49 326  | 80 804  |

**Taxeringsvärden**

|          |            |            |
|----------|------------|------------|
| Bostäder | 86 200 000 | 64 600 000 |
| Lokaler  | 1 171 000  | 1 159 000  |

|                              |                   |                   |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Totalt taxeringsvärde</b> | <b>87 371 000</b> | <b>65 759 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>       | <i>67 706 000</i> | <i>47 694 000</i> |
| <i>varav mark</i>            | <i>19 665 000</i> | <i>18 065 000</i> |

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

|                                                        | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                | <b>1 983 894</b>  | <b>1 112 510</b>  |
| <b>Årets anskaffningar</b>                             | <b>0</b>          | <b>871 384</b>    |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>1 983 894</b>  | <b>1 983 894</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                   |                   |
| <b>Vid årets början</b>                                | <b>-1 087 384</b> | <b>-999 197</b>   |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             | <b>-132 932</b>   | <b>-88 186</b>    |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-1 220 315</b> | <b>-1 087 384</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>763 579</b>    | <b>896 510</b>    |
| <b>Varav</b>                                           |                   |                   |
| Inventarier och verktyg                                | 70 829            | 107 976           |
| Installationer                                         | 692 750           | 788 534           |

**Not 8 Andra långfristiga fordringar**

|                                            | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|
| Andelar i Intresseföreningen               | 435 000        | 435 000        |
| <b>Summa andra långfristiga fordringar</b> | <b>435 000</b> | <b>435 000</b> |

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 158            | 0              |
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 164 140        | 154 061        |
| Förutbetalda driftkostnader                               | 2 205          | 2 078          |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 71 902         | 68 747         |
| Förutbetald renhållning                                   | 0              | 11 213         |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 40 571         | 40 114         |
| Förutbetald kostnad bredbandsanslutning                   | 3 211          | 3 098          |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 11 546         | 0              |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>293 732</b> | <b>279 311</b> |



**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 0              | 16 239         |
| Upplupna driftskostnader                                  | 0              | 18 050         |
| Upplupna elkostnader                                      | 12 833         | 12 479         |
| Upplupna värmekostnader                                   | 175 386        | 168 499        |
| Upplupna kostnader för renhållning                        | 4 142          | 0              |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 17 100         | 16 700         |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 0              | 117 306        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 4 367          | 3 986          |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 427 026        | 272 468        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>640 855</b> | <b>625 727</b> |

**Not 11 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-03-24

Årsredovisningen undertecknas

Nyköping, Datum enligt digital signering

---

Kurt Holmgren

---

Göran Eklind

---

Thomas Lindberg

---

Rolf Eriksson

---

Peter Andersson

---

Monica Widegren

Min revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

---

Maria Johansson  
Auktoriserad revisor  
Blixt Revision AB

---

Caroline Andersson  
Förtroendevald revisor





# Verifikat

Dokument-ID 09222115557574214382

## Dokument

Nyköpingshus 8 - Årsredovisning - 2025-12-31  
Huvuddokument  
26 sidor  
Startades 2026-03-31 08:45:19 CEST (+0200) av Malin Lind (ML)  
Färdigställt 2026-04-01 19:22:36 CEST (+0200)

## Initierare

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

## Signerare

Kurt Holmgren (KH)  
kurre.holmgren@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KURT HOLMGREN"  
Signerade 2026-03-31 10:35:26 CEST (+0200)

Göran Eklind (GE)  
ge.eklind@bahnhof.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"GÖRAN EKLIND"  
Signerade 2026-03-31 22:32:49 CEST (+0200)

Peter Andersson (PA)  
jonaker302@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"PETER ANDERSSON"  
Signerade 2026-03-31 08:55:13 CEST (+0200)

Rolf Eriksson (RE)  
rolf.b.eriksson@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROLF ERIKSSON"  
Signerade 2026-03-31 09:31:05 CEST (+0200)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557574214382

Thomas Lindberg (TL)  
gokhyttan@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"THOMAS LINDBERG"  
Signerade 2026-03-31 10:24:58 CEST (+0200)

Monica Widegren (MW)  
monica.widegren@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Monica Saga Widegren"  
Signerade 2026-03-31 10:11:45 CEST (+0200)

Caroline Andersson (CA)  
andersson.caro@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna  
Margareta Caroline Andersson"  
Signerade 2026-04-01 19:22:36 CEST (+0200)

Maria Johansson (MJ)  
maria@blyxt-revision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Maria Eva-Lotta Johansson"  
Signerade 2026-04-01 13:21:41 CEST (+0200)

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>





## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Nyköpingshus nr 8, 719000-3538.

Jag har utfört revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Nyköpingshus nr 8 för år 2025-01-01—2025-12-31.

Revisionen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning. Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna för år 2025-01-01—2025-12-31. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger i alla väsentliga avseende rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför

- att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Utöver min revision har jag även utfört revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för föreningen för år 2025-01-01—2025-12-31.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållande i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag tillstyrker

- att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Nyköping, datum enligt digital signering

---

Caroline Andersson

Förtroendevald revisor

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557574215074

## Dokument

233508 Revisionsberättelse föreningsrevisor 2025-12-31  
Huvuddokument  
1 sida  
Startades 2026-03-31 08:48:10 CEST (+0200) av Malin Lind (ML)  
Färdigställt 2026-03-31 14:03:42 CEST (+0200)

## Initierare

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

## Signerare

Caroline Andersson (CA)  
andersson.caro@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna  
Margareta Caroline Andersson"  
Signerade 2026-03-31 14:03:42 CEST (+0200)

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>



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Nyköpingshus nr 8

Org. nr. 719000–3538

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2025.

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 31 december 2025 och av dess finansiella resultat 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 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 på fel.

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.

### Revisorns ansvar

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 på fel, 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 fel 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



# Blixt Revision AB

## 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 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 vi 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 signatur

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

# Verifikat

Dokument-ID 09222115557574386435

## Dokument

**2512 RB NY 8**

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-04-01 13:20:41 CEST (+0200) av Maria

Johansson (MJ)

Färdigställt 2026-04-01 13:21:13 CEST (+0200)

## 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 2026-04-01 13:21:13 CEST (+0200)

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>



---

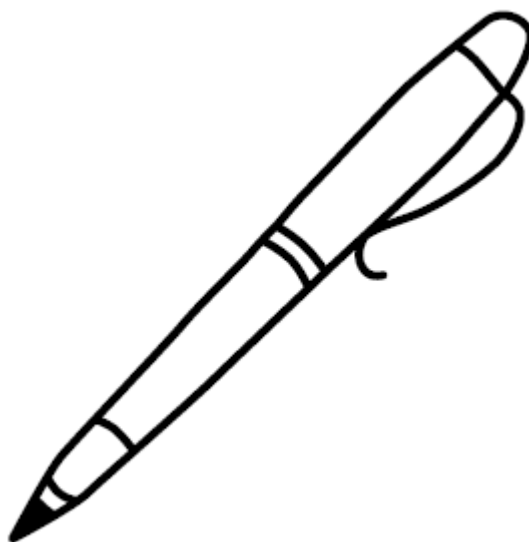
# Styrelsens ord

## Verksamhetsberättelse/ händelser under 2025

- 
- Montering extra ventiler i sovrum och vardagsrum för reducering av radonhalten, uppföljning under 2026.
- Återkommande infomöten för nyinflyttade.
- Städdagar vår och höst med mycket god uppslutning.
- Isolering vägg i relax pga fuktproblem.
- Montering trappräcken i källarnedgångar och invändigt i källare.
- Jour avtal med VVS leverantör.
- Upprepad klottersanering.
- Införande av brand och skyddsron.
- Högtrycksspolning av alla köksavlopp och samlingsledningar.

Styrelsen / Göran Eklind

260129







RBF Nyköpingshus 8 (719000-3538)



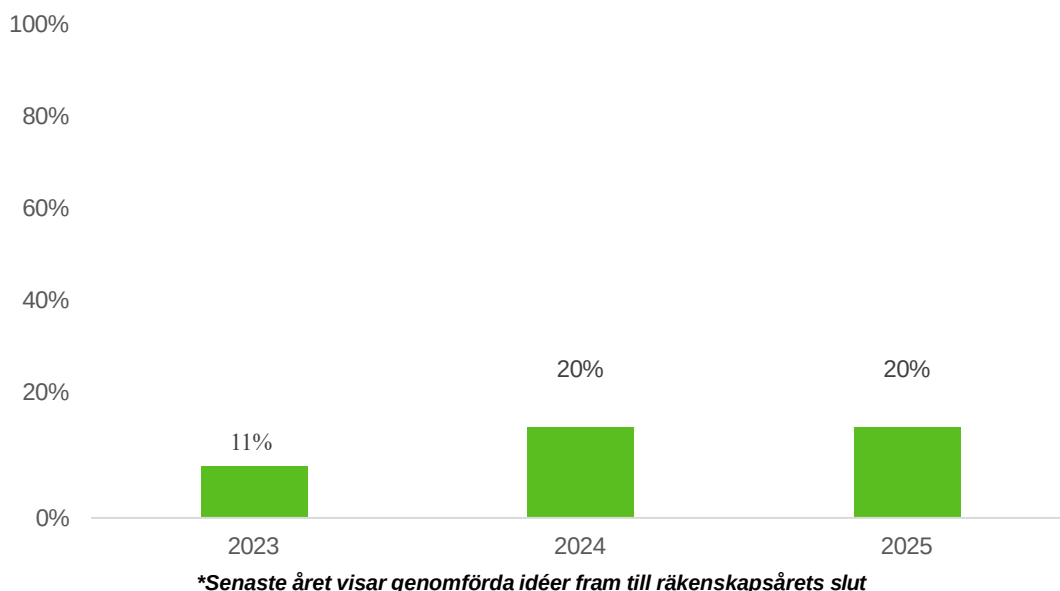


## Hållbarhetsidéer

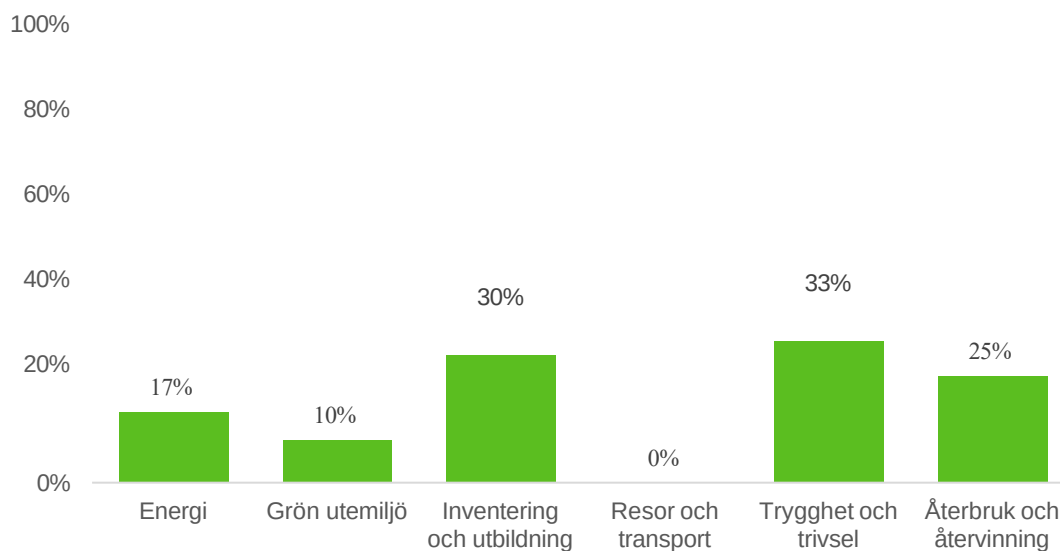
Riksbyggens hållbarhetsidéer hjälper bostadsrättsföreningar att bidra till ett mer hållbart samhälle. Nedan listas de hållbarhetsidéer som RBF Nyköpingshus 8 har registrerat som genomförda. För mer information om Riksbyggens hållbarhetsidéer gå till:

<http://www.riksbyggen.se/hallbarhetside/>

### Total andel genomförda hållbarhetsidéer



### Andel genomförda hållbarhetsidéer per kategori



Totalt har föreningen genomfört 20% av hållbarhetsidéerna. Snittet för Riksbyggens BRF-kunder är 19%

## Genomförda hållbarhetsidéer

✓ 2025

### Inventering och utbildning

Gjort en miljöutredning  
Utsett miljö- och energiansvarig  
Inventerat ljuskällor

### Energi

Bytt ljuskällor inomhus  
Kontrollerat termostatventilers funktion  
Bytt ljuskällor utomhus

### Trygghet och trivsel

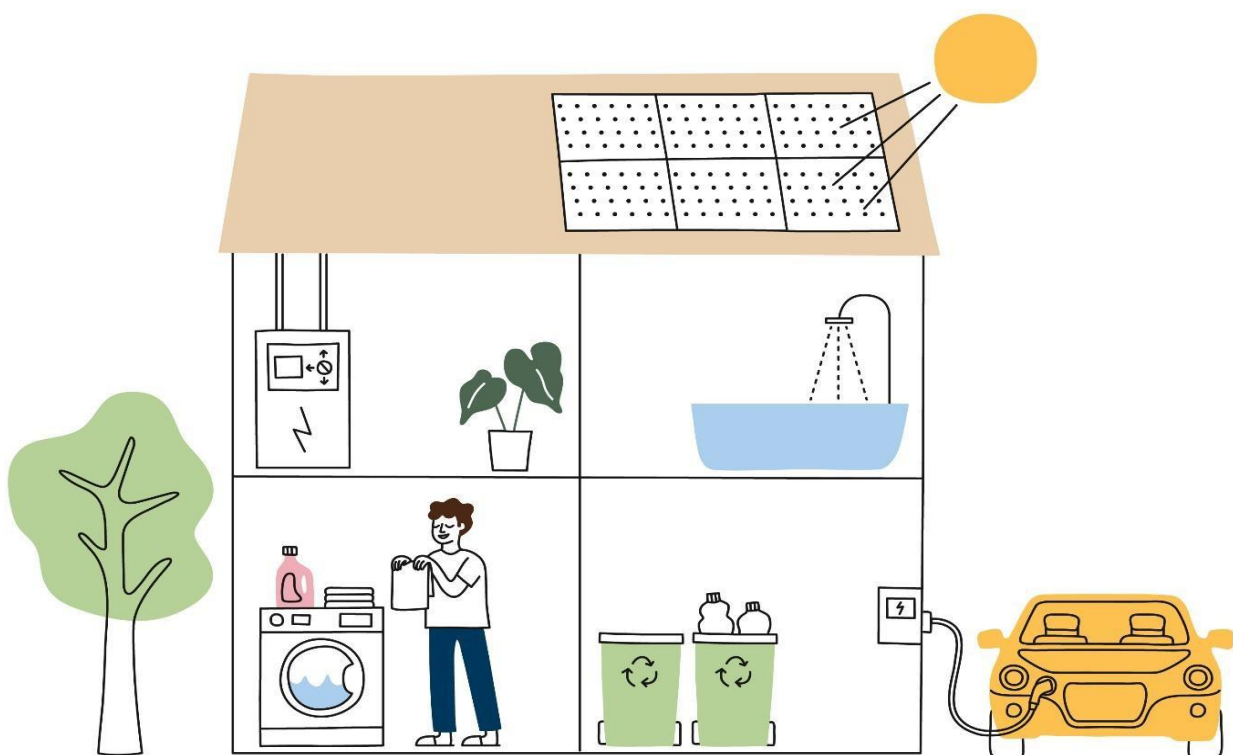
Organiserat grannsamverkan  
Välkomnat nya medlemmar

### Återbruk och återvinning

Förbättrat källsorteringsrummet  
Anordnat skräpplockardag

### Grön utemiljö

Växter som blommar hela säsongen



## Energi

Föreningens byggnader har energiklass D. Den tidigast utförda energideklarationen är giltig till 2031-02-14.

Ovan information är hämtad från Boverket. Energideklarationer utförs enligt lag per byggnad och är giltig i 10 år. Energideklarationen kan förnyas vid behov, exempelvis vid åtgärder som resulterar i en annan energiklass. Mer information om föreningens energideklarationer hittar ni hos Boverket.

**För de kunder där Riksbyggen har tillgång till ytterligare data kopplat till energi visas på denna sida specifik energianvändning uppdelat på värme, varmvatten och fastighetsel samt i förekommande fall även kallvattenförbrukning. Detta gäller för de kunder som köper Mätaravläsning och statistik av Riksbyggen.**

## We Effect

Som medlem och ägare av Riksbyggen är bostadsrättsföreningen en bidragsgivare till We Effect. We Effect arbetar med frågor kopplade till hållbar landsbygdsutveckling, rätten till en värdig bostad, tillgång till mark och jämställdhet och är idag världens största kooperativa biståndsorganisation. Samarbetet med Riksbyggen har funnits sedan 1980-talet. Tillsammans med sina medlemmar samlade Riksbyggen 2024 in drygt 1,7 miljoner till We Effect. För mer information om We Effect se:

<https://weeffect.se>





# Riksbyggen Bostadsrättsförening Nyköpingshus nr 8

*Årsredovisningen är upprättad av  
styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Nyköpingshus nr 8 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](http://www.riksbyggen.se)

