

# Årsredovisning

2020-07-01 – 2021-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Nyköpingshus nr 10  
Org nr: 719000-3579





---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Nyköpingshus nr 10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-07-01 till 2021-06-30

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

Bostadsrättsföreningen registerades 1954-12-10.

Föreningen har sitt säte i Nyköpings kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år, främst beroende på högre drifts-, reparations- och underhållskostnader.

Årets resultat är också sämre än budgeterat.

Antagen budget för nästa verksamhetsår ger inte full kostnadstäckning på ett stort planerat underhåll. Efter ianspråkstagande av underhållsfonden är dock resultatet i stort sett noll.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 328% till 120%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 328% till 338%.

I resultatet ingår avskrivningar med 372 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 256 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Gäddan 1 och Gäddan 2 i Nyköpings Kommun. På fastigheten finns 77 lägenheter samt 1 uthyrningslokal uppförda. Byggnaderna är uppförda 1959-1960.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via försäkringsmäklare Proinova.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	3
2 rum och kök	18
3 rum och kök	35
4 rum och kök	21

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	10
Antal garage	10

Total tomtarea	17 349 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	5 568 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	195 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	45 628 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	45 628 000 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 323 tkr och planerat underhåll för 499 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 6 171 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 617 tkr (110 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 656 tkr (118 kr/m<sup>2</sup>).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>
Stambyte	2000
Fönsterbyte	2006
Fasadputsning	2008
Balkongrenovering	2008
Takrenovering	2008
Sophus	2012
Vattenfilter	2015
Tak och dörrar	2015
Målning av vindskivor och garage	2016
Stamspolning	2018
Källarbelysning	2019
Byte till säkerhetsdörrar	2019
Målningsarbete	2020

**Årets utförda underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Byte ytterbelysning vid portar	15 906
Byte av vattenmätare och VVS-pump	44 659
Filmning av avloppsledning	13 466
Åtgärder vid brunn	26 600
Byte av hängrännor	7 925
Byte av entrétag	29 683
Fasadarbeten	292 218
Sandrening	37 569
Föryngringsbeskäring av häck	10 739
Montering av ny elstolpe	19 843

**Planerat underhåll**

	<b>År</b>
Byte av papptak	2021/2022

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>
Margareta Roslund	Ordförande	2022
Roland Lindblad	Sekreterare	2021
Johan Bergkvist	Vice ordförande	2022
Daniel Sjöo	Ledamot	2021
Mikael Aghammar	Ledamot Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Christel Flinkenberg*	Suppleant	2021
Matthias Grave	Suppleant	2021
Helen Gabrielsson	Suppleant Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen

\* Har avslutat sitt suppleantuppdrag 2021-08-26.

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Inger Nordkvist	Förtroendevald revisor	2021
Åsa Hedberg	Förtroendevald revisor	2021
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor	2021

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Joakim Olsson	2021
Sofia Isaksson	2021

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Nicklas Vince	2021
Ove Jansson (sammankallande)	2021

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 98 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 98 personer.

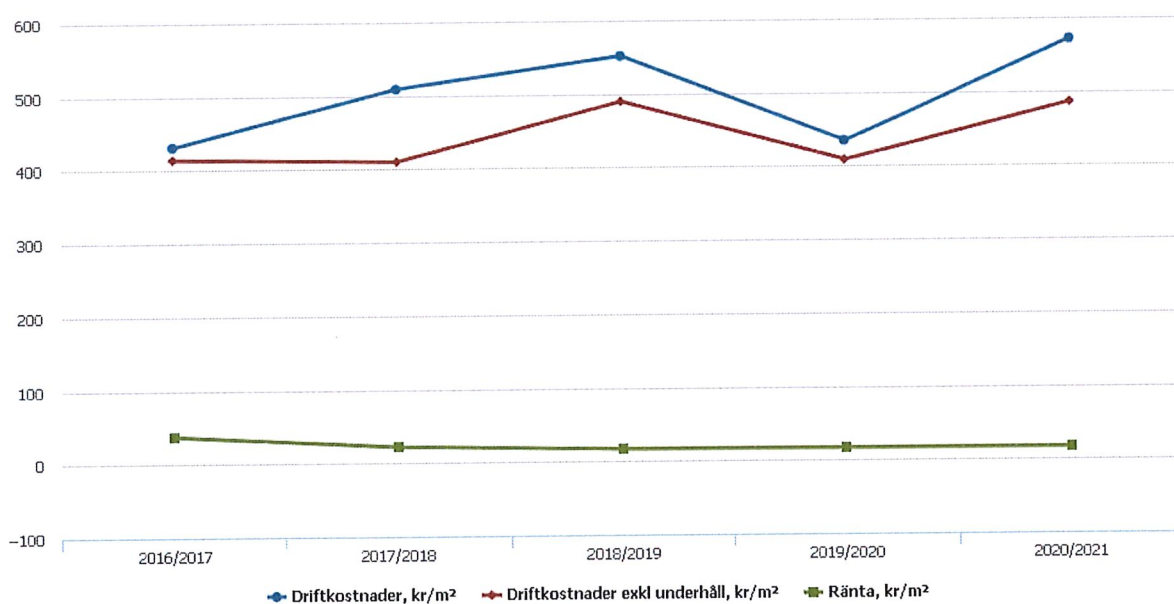
Föreningen ändrade årsavgiften senast 2019-10-01 då den höjdes med 2 %.

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

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 660 kr/m<sup>2</sup>/år.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017
Nettoomsättning	3 712	3 693	3 620	3 556	3 515
Resultat efter finansiella poster	-116	622	-157	63	616
Balansomslutning	10 870	11 064	11 155	10 687	10 810
Soliditet %	28	29	23	25	25
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	338	328	181	275	255
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	120	-	-	-	-
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	572	435	552	509	431
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	486	409	490	410	414
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	17	17	17	22	37
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 206	1 224	1 245	1 264	1 338



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

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget i procent av balansomslutningen.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	352 358	1 881 099	322 910	622 266
Disposition enl. årsstämmobeslut			622 266	-622 266
Reservering underhållsfond		656 000	-656 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-498 608	498 608	
Årets resultat				-115 926
<b>Vid årets slut</b>	<b>352 358</b>	<b>2 038 491</b>	<b>787 784</b>	<b>-115 926</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	945 176
Årets resultat	-115 926
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-656 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	498 608
<b>Summa</b>	<b>671 857</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**671 857**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-07-01	2019-07-01
		2021-06-30	2020-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 712 136	3 693 045
Övriga rörelseintäkter	Not 3	70 992	15 824
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 783 128</b>	<b>3 708 869</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 297 722	-2 507 448
Övriga externa kostnader	Not 5	-42 797	-47 393
Personalkostnader	Not 6	-102 957	-66 660
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-371 672	-371 672
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 815 147</b>	<b>-2 993 173</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-32 019</b>	<b>715 696</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		8 736	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 697	4 889
Räntekostnader och liknande resultatposter		-96 340	-98 319
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-83 907</b>	<b>-93 430</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-115 926</b>	<b>622 266</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-115 926</b>	<b>622 266</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2021-06-30	2020-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	7 402 962	7 758 318
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	137 486	153 802
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 540 449</b>	<b>7 912 120</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		91 000	91 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>91 000</b>	<b>91 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 631 449</b>	<b>8 003 120</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		33 364	104
Övriga fordringar	Not 10	23 253	48 158
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	176 582	190 406
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>233 199</b>	<b>238 668</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 12	3 005 384	2 822 185
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 005 384</b>	<b>2 822 185</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 238 583</b>	<b>3 060 853</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>10 870 031</b>	<b>11 063 973</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2021-06-30	2020-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	352 358	352 358	
Fond för yttre underhåll	2 038 491	1 881 099	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 390 849</b>	<b>2 233 457</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	787 784	322 910	
Årets resultat	-115 926	622 266	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>671 857</b>	<b>945 176</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 062 707</b>	<b>3 178 633</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	5 101 043	6 952 209
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 101 043</b>	<b>6 952 209</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	1 851 166	102 687
Leverantörsskulder		222 244	190 868
Övriga skulder		151 442	175 714
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	481 430	463 862
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 706 282</b>	<b>933 131</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>10 870 031</b>	<b>11 063 973</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulden som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2021 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror 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 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.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Tak, fasad, balkong	Linjär	35
Stambyte flerfamiljshus	Linjär	27
Värmeväxlare	Linjär	20
Anslutningsavgifter - Fiber	Linjär	10
Inventarier - Tvättmaskin	Linjär	10
Källarbelysning	Linjär	10
Säkerhetsdörrar	Linjär	40
Stambyte radhus	Linjär	28

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 673 572	3 655 551
Hyror, lokaler	1 368	1 362
Hyror, garage	26 112	25 992
Hyror, p-platser	11 239	10 140
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	-155	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 712 136</b>	<b>3 693 045</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	8 516	14 744
Övriga rörelseintäkter	5 097	1 080
Försäkringsersättningar	57 379	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>70 992</b>	<b>15 824</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Underhåll	-498 608	-150 031
Reparationer*	-322 821	-148 855
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-274 735	-274 735
Korrigerig fastighetsavgift	-27 447	48 044
Försäkringspremier	-81 284	-76 255
Kabel- och digital-TV	-92 628	-103 248
Återbäring från Riksbyggen	6 800	0
Obligatoriska besiktningar	-27 675	0
Snö- och halkbekämpning	-81 298	-29 585
Förbrukningsinventarier	-17 510	-24 452
Vatten	-326 362	-240 334
Fastighetsel	-43 562	-50 489
Uppvärmning	-888 492	-853 505
Sophantering och återvinning	-91 803	-86 328
Förvaltningsarvode drift	-530 297	-517 674
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-3 297 722</b>	<b>-2 507 448</b>

\* 137 tkr av reparationskostnaderna avser vattenskador.

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 950	-2 988
Arvode, yrkesrevisorer	-14 800	-14 188
Övriga förvaltningskostnader	-1 463	-1 428
Kreditupplysningar	-450	-1 091
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 049	-15 233
Telefon och porto	-610	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-40	0
Medlems- och föreningsavgifter	-6 930	-6 930
Köpta tjänster	-6 955	-3 986
Bankkostnader	-1 550	-1 550
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-42 797</b>	<b>-47 393</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Styrelsearvoden	-28 202	-27 636
Sammanträdesarvoden	-55 524	-27 006
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 400	-4 400
Sociala kostnader	-14 831	-7 618
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-102 957</b>	<b>-66 660</b>

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

	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Avskrivning Anslutningsavgifter	-34 352	-34 352
Avskrivningar tillkommande utgifter	-321 004	-321 004
Avskrivning Maskiner och inventarier	-4 390	-4 390
Avskrivning Installationer	-11 926	-11 926
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-371 672</b>	<b>-371 672</b>

**Not 8 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	3 495 658	3 495 658
Mark	176 900	176 900
Tillkommande utgifter	10 908 433	10 908 433
Anslutningsavgifter	343 517	343 517
	<b>14 924 508</b>	<b>14 924 508</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>14 924 508</b>	<b>14 924 508</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-3 495 658	-3 495 658
Anslutningsavgifter	-103 055	-68 704
Tillkommande utgifter	-3 567 477	-3 246 473
	<b>-7 166 190</b>	<b>-6 810 835</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-34 352	-34 352
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-321 004	-321 004
	<b>-355 356</b>	<b>-355 356</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-7 521 546</b>	<b>-7 166 191</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>7 402 962</b>	<b>7 758 318</b>
<b>Varav</b>		
Mark	176 900	176 900
Anslutningsavgifter	206 110	240 462
Tillkommande utgifter	7 019 952	7 340 956
<b>Taxeringsvärden</b>		
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>45 628 000</b>	<b>45 628 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>30 835 000</i>	<i>30 835 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>14 793 000</i>	<i>14 793 000</i>



**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2021-06-30	2020-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	43 905	43 905
Installationer	400 400	400 400
	<b>444 305</b>	<b>444 305</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>444 305</b>	<b>444 305</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-13 171	-8 780
Installationer	-277 331	-265 406
	<b>-290 502</b>	<b>-274 186</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-4 390	-4 390
Installationer	-11 926	-11 926
	<b>-16 316</b>	<b>-16 316</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-17 561	-13 171
Installationer	-289 257	-277 331
	<b>-306 818</b>	<b>-290 502</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-306 818</b>	<b>-290 502</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>137 486</b>	<b>153 803</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	26 343	30 734
Installationer	111 143	123 069

**Not 10 Övriga fordringar**

	2021-06-30	2020-06-30
Skattefordringar	2 542	23 381
Skattekonto	20 711	24 777
	<b>23 253</b>	<b>48 158</b>
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>23 253</b>	<b>48 158</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna ränteintäkter	1 795	1 795
Förutbetalda försäkringspremier	44 787	38 432
Förutbetalt förvaltningsarvode	130 000	127 038
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	23 141
	<b>176 582</b>	<b>190 406</b>
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>176 582</b>	<b>190 406</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2021-06-30	2020-06-30
Sparkonto SBAB	1 206 649	1 203 039
Transaktionskonto	1 798 735	1 619 146
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 005 384</b>	<b>2 822 185</b>

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2021-06-30	2020-06-30
Inteckningslån	6 952 209	7 054 896
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-92 556	-102 687
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 758 610	-
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>5 101 043</b>	<b>6 952 209</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,49%	2021-10-30	1 777 622,00	19 012,00	1 758 610,00
STADSHYPOTEK	1,11%	2023-06-30	1 669 678,00	26 643,00	1 643 035,00
STADSHYPOTEK	1,28%	2026-06-01	1 386 908,00	33 024,00	1 353 884,00
STADSHYPOTEK	1,57%	2030-10-30	2 220 688,00	24 008,00	2 196 680,00
<b>Summa</b>			<b>7 054 896,00</b>	<b>102 687,00</b>	<b>6 952 209,00</b>

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra 1 lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 92 556 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. De lån som ska omförhandlas under nästa räkenskapsår har en lagd årlig amorteringsplan på 19 012 kr. Beräknad löpande amortering de närmaste fem åren är 577 840 kr.

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-06-30	2020-06-30
Upplupna sociala avgifter	16 500	13 300
Upplupna räntekostnader	9 494	6 181
Upplupna elkostnader	2 835	3 253
Upplupna värmekostnader	36 480	36 703
Upplupna revisionsarvoden	14 800	14 500
Upplupna styrelsearvoden	80 702	53 057
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 786	8 480
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	318 833	328 388
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>481 430</b>	<b>463 862</b>

<b>Not Ställda säkerheter</b>	<b>2021-06-30</b>	<b>2020-06-30</b>
Fastighetsinteckning	13 360 400	13 360 400

---

**Not Eventualförpliktelser**

Inga

---

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Styrelsens underskrifter

Nyköping 21-09-21  
Ort och datum

Margaretha Roslund  
Margareta Roslund

Roland Lindblad  
Roland Lindblad

Johan Bergkvist  
Johan Bergkvist

Daniel Sjö  
Daniel Sjö

Mikael Aghammar, Riksbyggen  
Mikael Aghammar, Riksbyggen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-10-06, 2021-09-27

Grant Thornton Sweden AB

Maria Johansson  
Auktoriserad revisor

Inger Nordkvist  
Förtroendevald revisor

Åsa Hedberg  
Förtroendevald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Nyköpingshus 10  
Org. nr. 719000-3579

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2020-07-01 -- 2021-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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.

### Revisorers ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för föreningen för räkenskapsåret 2020-07-01 -- 2021-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Norrköping 6 oktober 2021

Grant Thornton Sweden AB



Maria Johansson

Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till årsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Nyköpingshus nr 10,  
organisationsnummer 719000-3579

## Rapport om årsredovisningen

I egenskap av föreningsrevisor har vi granskat verksamheten i Riksbyggen Bostadsrättsförening Nyköpingshus nr 10 för räkenskapsåret 2020-07-01 till 2021-06-30. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

## Uttalanden

Vi bedömer att bostadsrättsföreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Vi finner därför inte anledning till att rikta någon anmärkning mot styrelsens ledamöter.

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

Nyköping 2021- 09-27



Åsa Hedberg  
Föreningsrevisor



Inger Nordkvist  
Föreningsrevisor

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehållas 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.



---

# Riksbyggen Bostadsrättsförening Nyköpingshus nr 10

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Nyköpingshus nr 10 i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice 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)

