

# Årsredovisning

2022-07-01 – 2023-06-30

RBF Nyköpingshus 15  
Org nr: 719000-3462



## Medlemsvinst

RBF Nyköpingshus 15 är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till Kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning. Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 10 900 kronor i återbäring samt 11 220 kronor i utdelning.



---

# Innehållsförteckning

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



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Nyköpingshus 15 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensåret  
2022-07-01 till 2023-06-30

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.

Föreningen har sitt säte i Nyköpings kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 475 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -436 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fastigheterna Svetsaren 3 & 4 samt Åkaren 1 i Nyköpings kommun. På fastigheterna finns 7 byggnader med 187 lägenheter samt 4 uthyrningslokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1965, 1967 samt 2011. Fastigheternas adress är Runebergsgatan och Solbergavägen i Nyköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via försäkringafömedlare Proinova. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rok	36
2 rok	42
3 rok	79
4 rok	30
<b>Summa</b>	<b>187</b>

### Dessutom tillkommer

Standard	Antal
Lokaler	4
Garage	80
P-platser	120

Total tomtarea	37 267 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	13 475 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	1 014 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	118 255 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	118 255 000 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 360 tkr och planerat underhåll för 4 617 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.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2023. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 850 tkr. För de närmaste 30 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 75 759 tkr.

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2000
Förbättringar yttre miljö	2006
Balkonger med inglasning	2007
Säkerhetsdörrar	2010
Garage	2012
Tvättstugor	2012
Torkrum	2016
Takisolering	2016
Takreovering	2016
Takreovering	2018
Radonmätning	2019
Åtgärder efter OVK	2020
Upprustning av kvarterslokalen	2020
Byte port	2021
Sandrening lekplats	2021
Åtgärder efter OVK, ombyggnad av avlopp	2022
Solbergav.	2022
Dörr till Miljöhuset	2022
Försäkringsärenden	2022



<b>Årets utförda underhåll</b>	
<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp (tkr)</b>
Ny isolering efter asbestsanering	217
Sanering av rörisolering	239
Åtgärder OVK	40
Nytt ventilationsaggregat Kvartersgård	329
Smörjning av samtliga lgh lås	18
Reparation dörr till miljörum	13
Montering ny pollare	31
Ramp till rullatorskåp	7
Byte motorvärmare P-plats 47	35
Ändring utförande Laddstolpar	14
Nya Trapphusfönster	1 173
Dränering	1 900
Fasadrenovering inkl mjukfogar	600

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Ventilation	2021-2023	
Fasadrenovering inkl mjukfogar (färdigställande)	2023	
Dränering (färdigställande)	2023	
Nya Trapphusfönster (färdigställande)	2023	
Byte maskiner tvättstuga	2023-2024	



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>
Åke Thorin	Ordförande	2024
Lillemor Forselius	Vice ordförande	2023
Daniel Berg*	Ledamot	2023
Anders Eklund	Ledamot, sekreterare	2024
Anette Johansson	Ledamot	2024
Nicklas Perner	Ledamot	2023
Mikael Aghammar	Ledamot Riksbyggen	

\*Har avgått under verksamhetsåret.

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Andreas Lindqvist	Suppleant	2023
Tobias Dyrbye	Suppleant	2023
Christian Johansson	Suppleant Riksbyggen	

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Maria Johansson	Auktoriserad revisor	2023
Gunnar Lysell	Förtroendevald revisor	2023
Håkan Bengter	Förtroendevald revisorssuppleant	2023

### Valberedning

	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Mattias Engman (Sammankallande)	2023
Leif Carlsson	2023

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 249 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 21 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 252 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-10-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4 % från och med 2023-07-01.

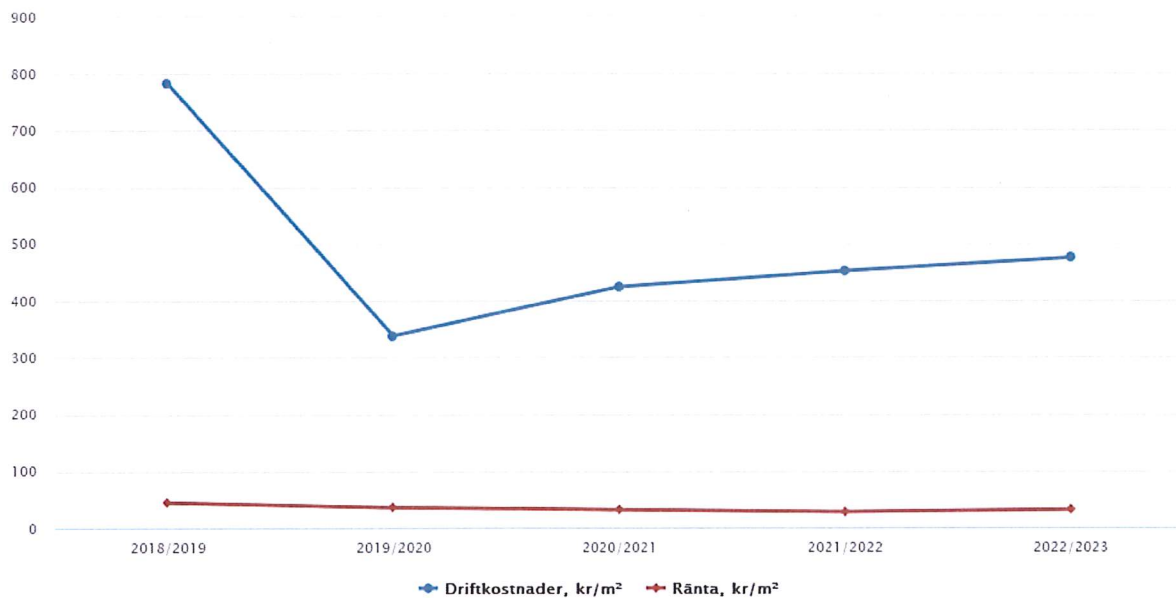
Årsavgiften för 2022/2023 uppgick i genomsnitt till 787 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 21 st.)



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	11 379	11 317	11 164	11 029	10 879
Resultat efter finansiella poster	-1 911	2 565	2 678	3 160	-3 318
Resultat exklusive avskrivningar	-436	3 996	4 077	4 560	-1 981
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	128	105	105	74	84
Soliditet %	23	28	20	12	4
Likviditet %	47	37	49	205	72
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	787	780	767	757	745
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	729	452	407	338	784
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	32	28	32	36	45
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 478	1 654	1 942	2 199	2 251



**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 kapital i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	919 459	7 091 591	-531 009	2 565 312
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 565 312	-2 565 312
Reservering underhållsfond		1 850 000	-1 850 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-4 616 571	4 616 571	
Årets resultat				-1 911 353
<b>Vid årets slut</b>	<b>919 459</b>	<b>4 325 020</b>	<b>4 800 874</b>	<b>-1 911 353</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 034 303
Årets resultat	-1 911 353
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 850 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 616 571
<b>Summa</b>	<b>2 889 521</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** 2 889 521

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





# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	11 378 505	11 316 817
Övriga rörelseintäkter	Not 3	742 023	674 972
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>12 120 528</b>	<b>11 991 789</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-10 555 452	-6 549 154
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 233 074	-883 100
Personalkostnader	Not 6	-314 658	-212 812
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 475 340	-1 430 230
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-13 578 524</b>	<b>-9 075 295</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 457 996</b>	<b>2 916 494</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		11 220	53 856
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		350	95
Räntekostnader och liknande resultatposter		-464 927	-405 133
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-453 357</b>	<b>-351 182</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 911 353</b>	<b>2 565 312</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 911 353</b>	<b>2 565 312</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-06-30	2022-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	24 922 327	26 113 964
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	4 302 193	5 320 896
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	782 325	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>30 006 845</b>	<b>31 434 860</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		561 000	561 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>561 000</b>	<b>561 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>30 567 845</b>	<b>31 995 860</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		8 260	170
Övriga fordringar	Not 11	54 446	334 494
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	694 879	302 342
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>758 474</b>	<b>637 006</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	3 750 961	3 222 898
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 750 961</b>	<b>3 222 898</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 509 435</b>	<b>3 859 905</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>35 077 280</b>	<b>35 855 765</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-06-30	2022-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	919 459	919 459	
Fond för yttre underhåll	4 325 020	7 091 591	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>5 244 479</b>	<b>8 011 050</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	4 800 874	-531 009	
Årets resultat	-1 911 353	2 565 312	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 889 521</b>	<b>2 034 303</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>8 134 000</b>	<b>10 045 353</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	17 356 136	15 297 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 356 136</b>	<b>15 297 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	4 056 665	8 667 835
Leverantörsskulder		2 622 286	281 894
Skatteskulder		7 777	0
Övriga skulder	Not 15	246 863	249 106
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 654 443	1 314 327
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 587 145</b>	<b>10 513 162</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>35 077 280</b>	<b>35 855 765</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.

## 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
Byggnader	Linjär	40
Garage	Linjär	40
Badrumsförbättring och stambyte	Linjär	24
Vattenneutraliserare	Linjär	20
Säkerhetsdörr	Linjär	40
Bokningssystem tvättstugor	Linjär	20
Uppgradering inglasning balkonger	Linjär	40
Balkonger + inglasning	Linjär	40
Bokningssystem tvättstugor - tillkommande	Linjär	20
Energisnål belysning i trapphus	Linjär	20
Miljöförbättring	Linjär	15
Yttre miljö	Linjär	40
Solceller	Linjär	30
Gemensam el	Linjär	15
Torkutrustning	Linjär	10
Torktumlare	Linjär	5
TV-installation	Linjär	15
It-installation	Linjär	15
Uteplats	Linjär	10
Nätverksuttag	Linjär	5
Diskmaskin och Tvättmaskin	Linjär	5
Vägg kvarterslokal	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.



**Not 2 Nettoomsättning**

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	10 556 619	10 516 553
Hyor, bostäder	1 800	1 800
Hyor, lokaler	600	600
Hyor, garage	369 777	381 886
Hyor, p-platser	187 947	152 964
Hyor, övriga	6 427	600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 226	-19 493
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-31 337	-15 906
Rabatter	-8 550	0
Elavgifter (IMD)	296 448	297 813
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>11 378 505</b>	<b>11 316 817</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Bredband- och TV-avgifter	300 696	38 709
Gemensamhetslokal	40 180	22 480
Bastuavgifter	0	8 110
Övernattnings- och turistlägenhet	15 525	13 200
Pant- och överlåtelseavgifter	33 420	40 156
Intäkter från Elnätsbolag och Energiersättning för nätnyttan	15 871	3 627
Erhållna statliga bidrag	180 751	0
Övriga intäkter	88 012	92 162
Försäkringsersättningar	67 568	456 527
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>742 023</b>	<b>674 972</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2022-07-01	2021-07-01
	2023-06-30	2022-06-30
Underhåll	-4 616 571	-434 234
Reparationer	-359 511	-833 644
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-329 693	-304 373
Försäkringspremier	-188 441	-177 448
Kabel- och digital-TV	-647 022	-242 525
Pcb/Radonsanering	-4 000	-13 516
Återbäring från Riksbyggen	10 900	13 400
Serviceavtal	-10 273	-33 860
Obligatoriska besiktningar	0	-12 500
Övriga utgifter, köpta tjänster	-10 287	-25 119
Snö- och halkbekämpning	-92 714	-42 557
Drift och förbrukning, övrigt	-108 339	-100 450
Förbrukningsinventarier	-65 906	-66 103
Vatten	-696 383	-551 079
Total inköpt el	-755 115	-860 452
Uppvärmning	-1 551 363	-1 531 595
Sophantering och återvinning	-201 853	-190 404
Förvaltningsarvode drift	-928 881	-1 142 694
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-10 555 452</b>	<b>-6 549 154</b>





**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 077 843	-761 100
IT-kostnader	-29 224	-16 165
Arvode, yrkesrevisorer	-34 013	-18 188
Övriga förvaltningskostnader	-7 843	-7 937
Kreditupplysningar	-54	-54
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-35 396	-38 987
Kontorsmateriel	-9 537	-8 877
Telefon och porto	-3 926	-6 458
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-325	-10 034
Medlems- och föreningsavgifter	-16 830	0
Köpta tjänster	-5 250	-13 220
Konsultarvoden	-10 625	0
Bankkostnader	-2 208	-2 080
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 233 074</b>	<b>-883 100</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Löner	-47 617	-5 746
Styrelsearvoden	-54 925	-48 450
Sammanträdesarvoden	-80 630	-100 320
Övriga ersättningar	-600	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare*	-58 181	-20 190
Övriga kostnadsersättningar	-8 560	-3 030
Pensionskostnader	-2 032	-245
Sociala kostnader	-62 113	-34 831
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-314 658</b>	<b>-212 812</b>

\*13 910 kr för högt uppbokat, ej utbetalt.

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivning Markanläggningar	-109 552	-109 552
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 082 084	-1 090 854
Avskrivning Maskiner och inventarier	-20 539	-33 706
Avskrivning Installationer	-263 165	-196 117
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 475 340</b>	<b>-1 430 230</b>



**Not 8 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	67 468 217	67 468 217
Mark	530 351	530 351
	<b>67 998 568</b>	<b>67 998 568</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>67 998 568</b>	<b>67 998 568</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-41 884 604	-40 684 198
	<b>-41 884 604</b>	<b>-40 684 198</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-1 191 636	-1 200 406
	<b>-1 191 636</b>	<b>-1 200 406</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-43 076 240</b>	<b>-41 884 604</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>24 922 327</b>	<b>26 113 964</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	24 391 976	25 583 613
Mark	530 351	530 351
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	115 000 000	115 000 000
Lokaler	3 255 000	3 255 000
	<b>118 255 000</b>	<b>118 255 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>87 032 000</i>	<i>87 032 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>31 223 000</i>	<i>31 223 000</i>



**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

## Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	168 533	168 533
Installationer	6 629 815	4 917 466
	<b>6 798 348</b>	<b>5 085 999</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Bidrag laddstolpar	-735 000	1 712 349
	<b>-735 000</b>	<b>1 712 349</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>6 063 348</b>	<b>6 798 348</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>6 063 348</b>	<b>6 798 348</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-96 085	-62 378
Installationer	-1 381 367	-1 185 249
	<b>-1 477 452</b>	<b>-1 247 627</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-20 539	-33 706
Installationer	-263 165	-196 117
	<b>-283 704</b>	<b>-229 823</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>1 761 156</b>	<b>1 477 450</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>4 302 193</b>	<b>5 320 896</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	51 909	72 448
Installationer	4 250 284	5 248 448

**Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början	0	0
Årets anskaffning	782 325	0
<b>Summa pågående ny- och ombyggnation</b>	<b>782 325</b>	<b>0</b>



**Not 11 Övriga fordringar**

	2023-06-30	2022-06-30
Skattefordringar	0	7 100
Skattekonto	148	3 487
Momsfordringar	54 298	323 907
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>54 446</b>	<b>334 494</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-06-30	2022-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	99 650	88 790
Förutbetalt förvaltningsarvode	265 874	1 628
Förutbetald renhållning	21 362	21 046
Förutbetald kabel-tv-avgift	96 497	164 537
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 248	3 743
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*	210 249	22 599
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>694 879</b>	<b>302 342</b>

\*Inkluderar upplupet elstöd 181 tkr.

**Not 13 Kassa och bank**

	2023-06-30	2022-06-30
Handkassa	0	363
Swish-konto Handelsbanken	79 512	23 807
Transaktionskonto Handelsbanken	3 671 449	3 198 728
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 750 961</b>	<b>3 222 898</b>



## Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	21 412 801	23 965 085
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut*	-495 356	-445 360
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 470 585	-8 222 475
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>17 356 136</b>	<b>15 297 250</b>

\*91 tkr för mycket bokad på nästa års amorteringar.

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats'	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK		2022-12-01	6 227 025,00	-6 191 845,00	35 180,00	0,00
STADSHYPOTEK	4,06%	2025-12-01	0,00	2 691 845,00	35 180,00	2 656 665,00
STADSHYPOTEK	3,98%	2026-12-01	0,00	3 500 000,00	35 180,00	3 464 820,00
STADSHYPOTEK	1,79%	2023-04-30	885 454,00	0,00	885 454,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,43%	2023-06-30	1 109 996,00	0,00	1 109 996,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,96%	2023-12-01	1 089 445,00	0,00	11 908,00	1 077 537,00
STADSHYPOTEK	1,90%	2024-03-01	1 232 342,00	0,00	49 128,00	1 183 214,00
STADSHYPOTEK	1,90%	2024-03-01	1 239 522,00	0,00	29 688,00	1 209 834,00
STADSHYPOTEK	1,41%	2024-09-30	2 372 000,00	0,00	80 000,00	2 292 000,00
STADSHYPOTEK	1,38%	2025-09-01	1 730 000,00	0,00	40 000,00	1 690 000,00
STADSHYPOTEK	1,41%	2026-12-01	3 841 605,00	0,00	120 000,00	3 721 605,00
STADSHYPOTEK	2,99%	2027-04-30	1 145 111,00	0,00	77 636,00	1 067 475,00
STADSHYPOTEK	1,82%	2027-12-01	3 092 585,00	0,00	37 000,00	3 055 585,00
<b>Summa</b>			<b>23 965 085,00</b>	<b>0,00</b>	<b>2 546 350,00</b>	<b>21 418 735,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 495 356 kr samt omförhandla lån om 3 470 585 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

## Not 15 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	229 653	254 630
Skuld för moms	-889	0
Skuld sociala avgifter och skatter	17 210	-2 722
Skulder för löneavdrag	0	-2 681
Avräkning hyror och avgifter	0	-120
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>246 863</b>	<b>249 106</b>





**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna sociala avgifter	33 400	40 230
Upplupna räntekostnader	36 706	31 154
Upplupna driftskostnader	2 678	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 359 747	20 082
Upplupna elkostnader	17 384	45 513
Upplupna värmekostnader	64 322	61 908
Upplupna kostnader för renhållning	688	0
Upplupna revisionsarvoden	26 000	18 000
Upplupna styrelsearvoden	111 190	134 100
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	81 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 078	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	990 250	882 140
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2 654 443</b>	<b>1 314 327</b>

**Not 17 Ställda säkerheter**

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	40 164 000	40 164 000

**Not 18 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Nyköpingshus nr 15  
Org. nr. 719000-3462

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2023 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 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 2022/2023 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige 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 signering

Maria Johansson

Auktoriserad revisor



# Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel <https://validatesignit.hogia.se/>. För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

## Underskrift 1

Namn: Maria Johansson  
Företag: Blixt Revision AB  
Befattning: Auktoriserad revisor  
Identifieringsmetod: BankId  
Datum och tid: 2023-11-17 10:47:04 GMT+01:00  
Transaktions-ID: 4442fafc99b34db4823ffd34aa62b958

# Revisionsberättelse

Till årsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Nyköpingshus 15,  
organisationsnummer 719000-3462

## Rapport om årsredovisningen

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Nyköpingshus 15 för räkenskapsåret 2022-07-01 till 2023-06-30.  
Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

## Uttalanden

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

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

Nyköping, datum enligt digital signering.

Gunnar Lysell  
Föreningsrevisor





# Verification

Transaction 09222115557504979352

## Document

**233515 Revisionsberättelse föreningsrevisor 2022-2023**

Main document

1 page

*Initiated on 2023-11-17 17:21:06 CET (+0100) by Christian Johansson (CJ)*

*Finalised on 2023-11-17 17:25:10 CET (+0100)*

## Initiator

**Christian Johansson (CJ)**

Riksbyggen

*christian.johansson@riksbyggen.se*

## Signatories

**Gunnar Lysell (GL)**

*gunnarlysell@hotmail.com*



*The name returned by Swedish BankID was "GUNNAR LYSELL"*

*Signed 2023-11-17 17:25:10 CET (+0100)*

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



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Nyköping, datum enligt digital signering

\_\_\_\_\_  
Åke Thorin

\_\_\_\_\_  
Lillemor Forselius

\_\_\_\_\_  
Anders Eklund

\_\_\_\_\_  
Nicklas Perner

\_\_\_\_\_  
Tobias Dyrbye

\_\_\_\_\_  
Anette Johansson

\_\_\_\_\_  
Mikael Aghammar

Vår revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

\_\_\_\_\_  
Maria Johansson  
Auktoriserad revisor

\_\_\_\_\_  
Gunnar Lysell  
Förtroendevald revisor



# Verification

Transaction 09222115557504882695

## Document

### RBF Nyköpingshus 15 Årsredovisning 2022-2023

Main document

22 pages

Initiated on 2023-11-16 15:51:43 CET (+0100) by Christian Johansson (CJ)

Finalised on 2023-11-17 10:47:40 CET (+0100)

## Initiator

Christian Johansson (CJ)

Riksbyggen

christian.johansson@riksbyggen.se

## Signatories

Åke Thorin (ÅT)

ake.thorin1938@outlook.com



The name returned by Swedish BankID was "ÅKE THORIN"

Signed 2023-11-16 16:24:49 CET (+0100)

Anders Eklund (AE)

andeeklu@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ANDERS EKLUND"

Signed 2023-11-16 19:13:24 CET (+0100)

Lillemor Forselius (LF)

lillemorforselius@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "LILLEMOR FORSELIUS"

Signed 2023-11-16 17:18:24 CET (+0100)

Nicklas Perner (NP)

nipe00@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "NICKLAS PEMER"

Signed 2023-11-16 18:41:01 CET (+0100)



# Verification

Transaction 09222115557504882695

Anette Johansson (AJ)  
anettej417@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ANETTE JOHANSSON"  
Signed 2023-11-16 16:39:07 CET (+0100)

Mikael Aghammar (MA)  
mikael.aghammar@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "MIKAEL AGHAMMAR"  
Signed 2023-11-16 16:21:16 CET (+0100)

Gunnar Lysell (GL)  
gunnarlysell@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "GUNNAR LYSELL"  
Signed 2023-11-17 09:42:07 CET (+0100)

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



The name returned by Swedish BankID was "Maria Eva-Lotta Johansson"  
Signed 2023-11-17 10:47:40 CET (+0100)

Tobias Dyrbye (TD)  
dyrbye2@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Lars Tobias Dyrbye"  
Signed 2023-11-16 17:22:57 CET (+0100)



# Verification

Transaction 09222115557504882695

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





---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

#### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

#### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

#### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

#### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

#### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är; d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

#### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

#### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

#### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

#### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

#### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

#### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.



### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

---

# RBF Nyköpingshus 15

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Nyköpingshus 15 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)

