

# Årsredovisning

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Nyköpingshus nr 11  
Org nr: 719000-3629

2022-07-01 – 2023-06-30





---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Nyköpingshus  
nr 11 får härmed avge årsredovisning  
för räkenskapsåret  
2022-07-01 till 2023-06-30

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Nyköpings kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 121% till 177%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 462 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 954 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

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

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

### Lägenhetsfördelning

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

### Dessutom tillkommer

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



Total tomtarea	23 469 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	11 399 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	1 104 m <sup>2</sup>

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

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 160 tkr och planerat underhåll för 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.

För de närmaste 10 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 16 825 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1,7 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 039 tkr (91 kr/m<sup>2</sup>).



Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

<b>Beskrivning</b>	<b>År</b>
Tvättstuga	2004
Stambyte	2007
Balkongrenovering	2011
Trapphusförbättring	2013
Rensning ventilation	2015
Målning fasadsockel/garageportar/förrådsdörrar samt källarfönster	2015
Byte av garageportar	2017
Installation av sparventiler	2017
Målning av cykelrum	2018
Hissar	2019
Ny portbelysning	2019
Underhåll av entréportar	2019
Utbyte inre belysning	2020
Lekplatsutrustning	2021
Stamspolning	2022
Underhåll av tvättstuga	2022

**Årets större utförda underhåll**

**Beskrivning**

Byte och injustering av VVC-system

**Planerat underhåll**

**Beskrivning**

Takunderhåll

Kontroll av grund inför eventuell dränering



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>
Marie Sund	Ordförande	2024
Anna-Lena Ekström	Vice ordförande	2024
Thomas Eriksson	Ledamot	2023
Magdalena Pogorzelska	Ledamot	2023
Malin Lind	Ledamot Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Benita Rundquist	Suppleant	2023
Eva Östlund	Suppleant	2023
Åsa Vigström	Suppleant	2024
Linnéa Hedström	Suppleant Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Maria Johanson	Auktoriserad revisor	2023
Nils Westerberg*	Förtroendevald revisor	2023

\*Styrelsen fick i uppdrag av stämman att hitta en förtroendevald revisor.

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Eva Nilsson	2023

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 234 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 32 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 30 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 236 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2023-05-01 då den höjdes med 1%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,5 % från och med 2024-01-01.

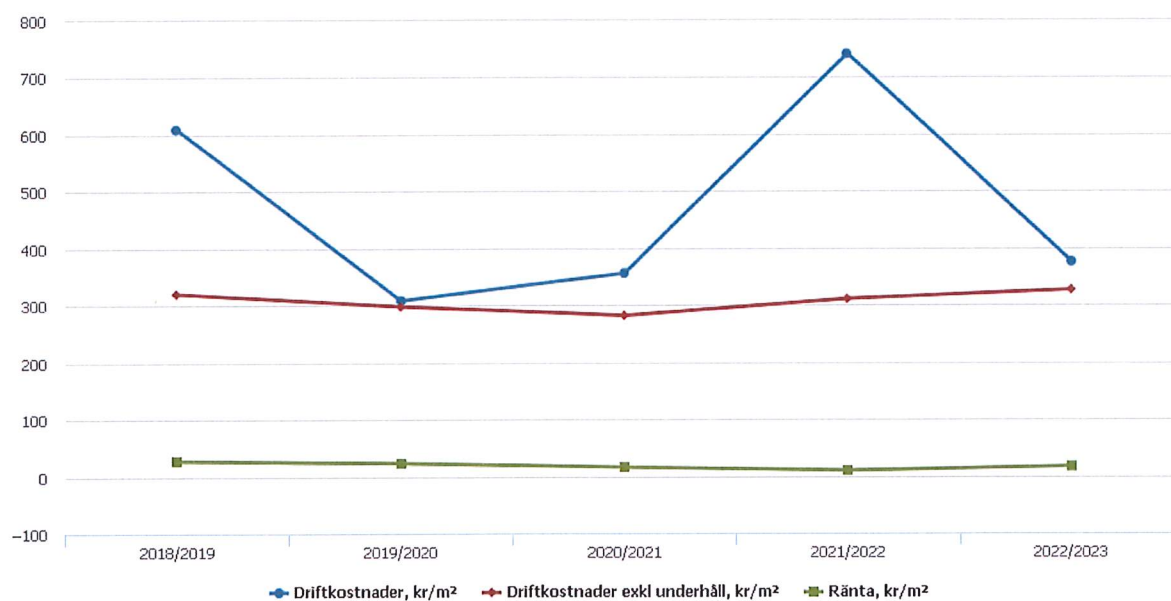
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 706 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 21 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 36 st.)

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	8 509	8 446	8 347	8 233	8 140
Resultat efter finansiella poster	1 492	-3 202	1 537	1 896	-1 854
Resultat exklusive avskrivningar	2 954	-1 718	3 021	3 344	-436
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	83	106	109	78	63
Balansomslutning	25 795	24 862	27 658	27 838	27 671
Soliditet %	36	31	40	34	27
Likviditet %	177	121	160	445	340
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup> *	706	705	695	681	674
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	376	741	356	308	609
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	327	311	282	298	320
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	17	10	16	23	27
Lån, kr/m <sup>2</sup>	1 213	1 228	1 243	1 369	1 498

\*Genomsnitt under året



**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	773 885	5 063 426	5 094 107	- 3 201 839
Disposition enl. årsstämmobeslut			-3 201 839	3 201 839
Reservering underhållsfond		1 039 000	-1 039 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-616 653	616 653	
Årets resultat				1 492 200
<b>Vid årets slut</b>	<b>773 885</b>	<b>5 485 773</b>	<b>1 469 921</b>	<b>1 492 200</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 892 268
Årets resultat	1 492 200
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 039 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	616 653
<b>Summa</b>	<b>2 962 121</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**2 962 121**

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2022-07-01	2021-07-01
		2023-06-30	2022-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	8 508 606	8 445 525
Övriga rörelseintäkter	Not 3	624 570	655 104
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 133 176</b>	<b>9 100 629</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 699 582	-9 264 612
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 137 014	-1 281 181
Personalkostnader	Not 6	-226 947	-222 502
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 462 198	-1 483 741
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 525 741</b>	<b>-12 252 035</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 607 435</b>	<b>-3 151 406</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		5 850	65 297
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		95 376	14 932
Räntekostnader och liknande resultatposter		-216 462	-130 662
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-115 235</b>	<b>-50 433</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 492 200</b>	<b>-3 201 839</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 492 200</b>	<b>-3 201 839</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	15 890 767	17 301 725
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	195 091	246 331
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 085 859</b>	<b>17 548 056</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		292 500	292 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>292 500</b>	<b>292 500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 378 359</b>	<b>17 840 556</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 463	62
Övriga fordringar		1 441	883
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	464 295	202 545
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>467 199</b>	<b>203 490</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 11	8 949 268	6 817 896
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>8 949 268</b>	<b>6 817 896</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 416 466</b>	<b>7 021 385</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>25 794 825</b>	<b>24 861 942</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	773 885	773 885	
Fond för yttre underhåll	5 485 773	5 063 426	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>6 259 658</b>	<b>5 837 311</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	1 469 921	5 094 107	
Årets resultat	1 492 200	-3 201 839	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 962 121</b>	<b>1 892 268</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>9 221 779</b>	<b>7 729 579</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	11 239 263	11 331 759
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 239 263</b>	<b>11 331 759</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	3 931 413	4 023 909
Leverantörsskulder		137 862	467 521
Skatteskulder		40 005	45 513
Övriga skulder		141 414	145 477
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	1 083 089	1 118 183
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 333 783</b>	<b>5 800 603</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>25 794 825</b>	<b>24 861 942</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
Trapphusförbättring	Linjär	40
Balkonger	Linjär	30
Standardförbättringar	Linjär	30
Stambyte	Linjär	40
Sparventiler	Linjär	5
Taksäkerhet	Linjär	30
Trycksatta stamventiler	Linjär	10
Tilläggsisolering Tak	Linjär	30
Tvättstugeutrustning	Linjär	5
Belysning i trapphus och termogarage	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Årsavgifter, bostäder	8 050 124	7 965 888
Hyror, bostäder	2 112	2 112
Hyror, lokaler	43 337	47 019
Hyror, garage	296 138	296 106
Hyror, p-platser	151 293	151 625
Hyror, övriga	384	384
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 112	-2 112
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-9 856	-7 811
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-194	-2 031
Rabatter	-22 620	-5 655
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>8 508 606</b>	<b>8 445 525</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Bredbandsavgifter	359 436	358 743
Balkonginglasning	202 704	202 863
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	50 338	52 092
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	3
Andrahandsuthyrningsavgifter	12 092	19 103
Försäkringsersättningar	0	22 300
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>624 570</b>	<b>655 104</b>

#### Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Underhåll	-616 653	-5 374 405
Reparationer	-160 262	-161 800
Självrisk	-9 600	0
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-306 480	-311 980
Korrigerig fastighetsavgift från fg år	21 288	0
Försäkringspremier	-162 861	-150 797
Kabel- och digital-TV	-515 490	-507 330
Återbäring från Riksbyggen	11 200	12 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-14 165	0
Serviceavtal	-13 042	-3 209
Obligatoriska besiktningar	-4 656	-11 790
Snö- och halkbekämpning	-108 775	-58 720
Förbrukningsinventarier	-69 361	-112 737
Vatten	-469 532	-445 082
Fastighetsel	-492 084	-460 358
Uppvärmning	-1 523 954	-1 483 067
Sophantering och återvinning	-195 052	-182 586
Förvaltningsarvode drift	-70 103	-13 650
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-4 699 582</b>	<b>-9 264 612</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Förvaltningsarvode administration	-985 627	-1 143 829
Lokalkostnader	-750	-725
Hyra inventarier & verktyg	-4 785	-25 712
IT-kostnader	-6 885	-9 180
Arvode, yrkesrevisor	-19 175	-17 788
Övriga förvaltningskostnader	-1 483	-800
Kreditupplysningar	-607	-279
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-48 710	-52 882
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-853	0
Tidskrifter och facklitteratur	-5 030	-5 030
Medlems- och föreningsavgifter	-27 760	-17 550
Köpta tjänster	0	-3 556
Konsultarvoden	-31 600	0
Bankkostnader	-3 750	-3 200
Övriga externa kostnader	0	-650
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 137 014</b>	<b>-1 281 181</b>



**Not 6 Personalkostnader**

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Timersättning	-56 448	-25 805
Styrelsearvoden	-71 000	-99 700
Sammanträdesarvoden	-59 465	-36 575
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 075	-6 200
Övriga kostnadsersättningar	0	-1 935
Pensionskostnader	-2 409	-1 101
Sociala kostnader	-29 550	-51 186
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-226 947</b>	<b>-222 502</b>

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

	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 410 958	-1 410 958
Avskrivning Maskiner och inventarier	-40 248	-40 248
Avskrivning Installationer	-10 992	-32 535
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 462 198</b>	<b>-1 483 741</b>





**Not 8 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2023-06-30	2022-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	7 458 499	7 458 499
Mark	257 646	257 646
Tillkommande utgifter	45 685 139	45 685 139
	<b>53 401 284</b>	<b>53 401 284</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>53 401 284</b>	<b>53 401 284</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-7 458 499	-7 458 499
Tillkommande utgifter	-28 641 060	-27 230 102
	<b>-36 099 559</b>	<b>-34 688 601</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 410 958	-1 410 958
	<b>-1 410 958</b>	<b>-1 410 958</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-37 510 517</b>	<b>-36 099 559</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>15 890 767</b>	<b>17 301 725</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	0	0
Mark	257 646	257 646
Tillkommande utgifter	15 633 121	17 044 079
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	95 000 000	95 000 000
Lokaler	2 698 000	2 698 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>97 698 000</b>	<b>97 698 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>72 221 000</i>	<i>72 221 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>25 477 000</i>	<i>25 477 000</i>



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

	2023-06-30	2022-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	201 240	201 240
Installationer	775 264	775 264
	<b>976 504</b>	<b>976 504</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>976 504</b>	<b>976 504</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-90 468	-50 220
Installationer	-639 705	-607 170
	<b>-730 173</b>	<b>-657 390</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-40 248	-40 248
Installationer	-10 992	-32 535
	<b>-51 240</b>	<b>-72 783</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-130 716	-90 468
Installationer	-650 697	-639 705
	<b>-781 413</b>	<b>-730 173</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>195 091</b>	<b>246 331</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	70 524	110 772
Installationer	124 567	135 559

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna ränteintäkter	60 231	0
Förutbetalda försäkringspremier	84 565	78 297
Förutbetalt förvaltningsarvode	199 112	2 826
Förutbetald kabel-tv-avgift	107 851	106 764
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 295	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 241	14 658
	<b>464 295</b>	<b>202 545</b>
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>464 295</b>	<b>202 545</b>

**Not 11 Kassa och bank**

	2023-06-30	2022-06-30
Bankkonto SBAB	6 256 748	4 721 803
Transaktionskonto Handelsbanken	2 692 519	2 096 093
	<b>8 949 268</b>	<b>6 817 896</b>
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>8 949 268</b>	<b>6 817 896</b>

## Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Inteckningslån	15 170 676	15 355 668
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-138 774	-184 992
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 792 669	-3 838 917
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>11 239 263</b>	<b>11 331 759</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,68%	2023-11-14	3 838 917,00	0,00	46 248,00	3 792 669,00
SBAB	0,87%		3 838 917,00	-3 815 793,00	23 124,00	0,00
SBAB	3,96%	2026-05-19	0,00	3 815 793,00	23 124,00	3 792 669,00
SBAB	0,87%	2025-11-14	3 838 917,00	0,00	46 248,00	3 792 669,00
SBAB	1,07%	2027-11-15	3 838 917,00	0,00	46 248,00	3 792 669,00
<b>Summa</b>			<b>15 355 668,00</b>	<b>0,00</b>	<b>184 992,00</b>	<b>15 170 676,00</b>

Under nästa år ska föreningen omförhandla ett lån amortera 138 744 kr på långfristiga skulder samt omförhandla ett lån om 3 792 669 kr varför den delena av skulden betraktas som kortfristig skuld.

## Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna sociala avgifter	37 800	49 718
Upplupna elkostnader	24 610	36 627
Upplupna värmekostnader	65 421	62 455
Upplupna kostnader för renhållning	688	625
Upplupna revisionsarvoden	18 800	17 500
Upplupna styrelsearvoden	122 025	141 685
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	65 467	104 472
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	748 278	705 102
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 083 089</b>	<b>1 118 183</b>

## Not Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar	34 146 000	34 146 000

## Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

## Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

## Styrelsens underskrifter

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

\_\_\_\_\_  
Marie Sund

\_\_\_\_\_  
Anna-Lena Ekström

\_\_\_\_\_  
Thomas Eriksson

\_\_\_\_\_  
Magdalena Pogorzelska

\_\_\_\_\_  
Malin Lind

Vår revisionsberättelse har lämnats – datum enligt digital signering

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

\_\_\_\_\_  
Nils Westerberg  
Förtroendevald revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Nyköpingshus 11

Org. nr. 719000-3629

### 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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: 2023-11-03 11:22:47 GMT+01:00  
Transaktions-ID: 138fdbf249e4073965ac9bf9eab1a29

# Revisionsberättelse

Till årsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Nyköpingshus nr 11,  
organisationsnummer 719000-3629

## Rapport om årsredovisningen

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i Riksbyggen Bostadsrättsförening Nyköpingshus nr 11 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 till att rikta någon anmärkning mot styrelsens ledamöter.

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

Nyköping datum enligt digital signering

Nils Westerberg  
Föreningsrevisor





# Verifikat

Transaktion 09222115557504117669

## Dokument

### 33511 INTERNREVISIONSBERÄTTELSE

Huvuddokument

1 sida

Startades 2023-11-06 08:47:23 CET (+0100) av Malin Lind (ML)

Färdigställt 2023-11-06 08:58:25 CET (+0100)

## Initierare

### Malin Lind (ML)

Riksbyggen

malin.lind@riksbyggen.se

+46703271938

## Signerare

### Nils Westerberg (NW)

nizze59@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NILS WESTERBERG"

Signerade 2023-11-06 08:58:25 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad 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>



# Verifikat

Transaktion 09222115557503730918

## Dokument

Nyköpingshus 11 - Årsredovisning 2023-06-30  
Huvuddokument  
22 sidor  
Startades 2023-10-30 15:32:57 CET (+0100) av Malin Lind (ML)  
Färdigställt 2023-11-03 11:24:43 CET (+0100)

## Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MALIN LIND"  
Signerade 2023-10-30 15:39:25 CET (+0100)

Anna-Lena Ekström (AE)  
annalenaekstrom@icloud.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Anna-Lena Margareta Ekström"  
Signerade 2023-10-30 15:43:28 CET (+0100)

Magdalena Pogorzelska (MP)  
pogorzelska@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Magdalena Krystyna Pogorzelska"  
Signerade 2023-10-30 17:51:37 CET (+0100)

Marie Sund (MS)  
marie@nykopingsenskilda.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MARIE SUND"  
Signerade 2023-11-02 15:11:32 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557503730918

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KARL TOMAS WILHELM ERIKSSON"  
Signerade 2023-10-30 18:01:16 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Maria Eva-Lotta Johansson"  
Signerade 2023-11-03 11:24:43 CET (+0100)

Nils Westerberg (NW)  
nizze59@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "NILS  
WESTERBERG"  
Signerade 2023-11-02 17:29:34 CET (+0100)

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



---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

---

# Riksbyggen Bostadsrättsförening Nyköpingshus nr 11

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

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

