

# Årsredovisning

2023-07-01 – 2024-06-30

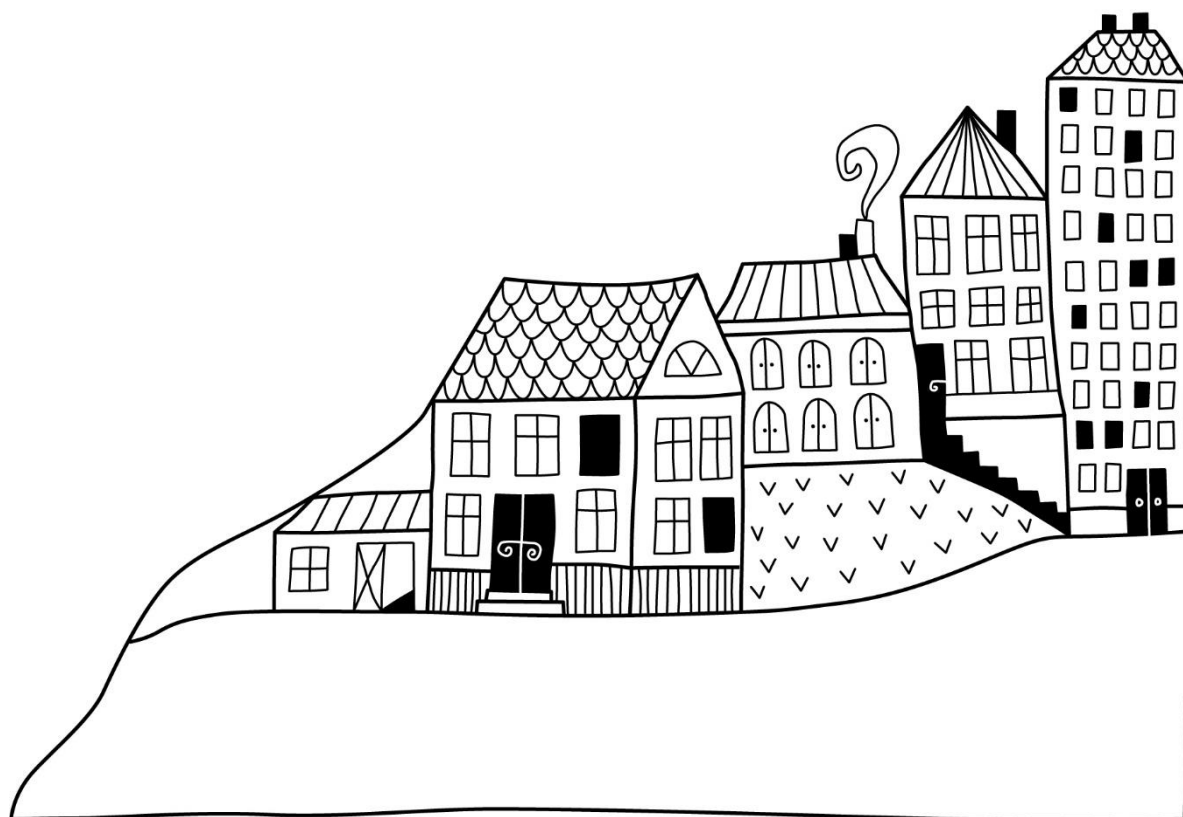
Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Nyköpingshus nr 7  
Org nr: 719000-3447



---

# Innehållsförteckning

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



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Nyköpingshus 7 får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2023-07-01 till 2024-06-30

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.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Nyköpings kommun. Nuvarande stadgar registrerades 2018-12-18.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 048 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -4 460 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Blodroten 3 i Nyköpings Kommun. På fastigheterna finns 120 lägenheter samt 17 lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1951. Fastigheternas adress är Industrigatan 9-21 i Nyköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via försäkringsförmedlare Proinova.

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	15
2 rum och kök	72
3 rum och kök	27
4 rum och kök	6

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	17
Antal garage	32
Antal p-platser	54

Total tomtarea	13 115 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	6 867 m <sup>2</sup>
<b>Total lokalarea</b>	<b>986 m<sup>2</sup></b>

Årets taxeringsvärde	56 606 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	56 606 000 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 258 tkr och planerat underhåll för 6 446 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

### **Underhållsplan:**

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i mars 2024 och visar på ett underhållsbehov på 8 430 tkr för de närmaste 10 åren. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 1 533 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

#### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	1994
Balkongrenovering	2003
Badrumsrenovering	2009
Fasadrenovering samt tilläggsisolering	2014
Asfaltering	2015
Renovering av toaletter i alla lägenheter	2018
Byte till LED-belysning i trapphus	2018
Underhåll föreningslokalen	2018
Borttagning delar av lekplats	2018
Ny ventilationsanläggning	2020
Installationer värme	2021/2022
Huskropp utvändigt fönster	2021/2022
Byte belysning på vind	2022/2023
Byte VS & VVS pumpar	2022/2023
Nya garageportar (12 st) på äldre garage	2022/2023
Ny portautomatik äldre garage	2022/2023
Nytt Låssystem	2022/2023

#### Årets utförda underhåll och investeringar

Beskrivning	Belopp (tkr)
Rivning av garage och uppförande av nya	6 446
Ny portautomatik nya garage	179
Kärlskåp	110
Tvättmaskin	63

Planerat underhåll	År	Bekopp (tkr)
Dränering av husgrund	2024/2025	599
Planteringar, byte ca 25%	2024/2025	26
Träd, buskar, häckar och rabatter	2024/2025	20
Gräsyta, kompletteringssådd ca 10% av ytan	2024/2025	9
Målning trapphus	2025/2026	832
Byte 7 st tvättmaskiner	2025/2026	401
Byte luftavfuktare	2025/2026	382
Taksäkerhetsutrustning	2025/2026	195
Byte 4 st storktumlare	2025/2026	165
Övrigt planerat UH enligt underhållsplan	2025/2026	449
Planerat UH enligt underhållsplan	2026/2027	382

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>
Maria Jacobsen	Ordförande	2024
Lasse Hoffman*	Sekreterare	2025
Yvonne Simola	Vice ordförande	2024
Jonas Hedin	Ledamot	2025
Ellen Hedin	Ledamot	2025
Christofer Rundström	Ledamot	2024
Simon Östh**	Ledamot	2025
Mikael Aghammar	Ledamot Riksbyggen	

\*Har avgått under verksamhetsåret

\*\*Har tillträtt under verksamhetsåret

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ole Kristian Skadberg	Suppleant	2024
Simon Östh	Suppleant	2024
Beatrice Norin***	Suppleant	2024
Christian Johansson	Suppleant Riksbyggen	

\*\*\* Har tillträtt under verksamhetsåret

### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Maria Johansson	Auktoriserad revisor Förtroendevald	2024
Carina Jansson	revisor	2024
Christian Kromnér	Auktoriserad Revisorssuppleant	2024

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Carina Skoog Pettersson (sammankallande)	2024
Leena Kaski	2024

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 152 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 149 personer.

Styrelsen ändrade årsavgiften senast 2023-07-01 med 3% höjning. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2 % från och med 2024-10-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 812 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 19 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning	5 827	5 692	5 526	5 476	5 358
Resultat efter finansiella poster	-5 508	463	720	1 446	-521
Soliditet %	11	29	27	25	21
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	92	94	95	89	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	812	789	766	758	743
Energikostnad kr/kvm	189	167	154	149	149
Sparande kr/kvm	253	288	334	322	297
Skuldsättning kr/kvm	3 341	2 654	2 725	2 797	2 868
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 821	3 035	3 117	3 198	3 280
Räntekänslighet %	4,7	3,8	4,1	4,2	4,4

### Förklaring till nyckeltal

#### Nettoomsättning:

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

#### Resultat efter finansiella poster:

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

#### Soliditet:

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

#### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

#### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

#### Energikostnad kr/kvm:

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

#### Sparande:

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

#### Skuldsättning kr/kvm:

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

#### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

### Räntekänslighet:

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

### Upplysning vid förlust:

Årets resultat efter finansiella poster innebär en förlust. Denna förlust har uppkommit med anledning av att föreningen under året har utfört omfattande underhåll av garage tillhörande fastigheten.

Föreningen kommer att höja årsavgiften med 2% procent från 1 oktober 2024. Denna åtgärd i kombination med lägre kostnad för planerat underhåll de närmaste åren gör att föreningens resultat åter kommer att bli positivt på sikt. Föreningen har även ett positivt kassaflöde.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	171 110	0	0	7 508 329	816 015	463 136
Disposition enl. årsstämmbeslut					463 136	-463 136
Reservering underhållsfond				1 532 623	-1 532 623	
Ianspråktagande av underhållsfond				-6 446 378	6 446 378	
Årets resultat						-5 507 926
<b>Vid årets slut</b>	<b>171 110</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 594 574</b>	<b>6 192 906</b>	<b>-5 507 926</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 279 151
Årets resultat	-5 507 926
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 532 623
Årets ianspråktagande av underhållsfond	6 446 378
<b>Summa</b>	<b>684 980</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra reservering till underhållsfonden	0
<b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>684 980</b>

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



# Resultaträkning

Belopp i kr	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>		
Nettoomsättning	Not 2 5 827 024	5 692 085
Övriga rörelseintäkter	Not 3 258 984	52 175
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>6 086 008</b>	<b>5 744 260</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Driftskostnader	Not 4 -8 982 623	-2 978 208
Övriga externa kostnader	Not 5 -831 615	-762 222
Personalkostnader	Not 6 -189 537	-145 085
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7 -1 047 867	-1 011 224
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-11 051 642</b>	<b>-4 896 738</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-4 965 634</b>	<b>847 522</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	3 600
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	87 937	13 557
Räntekostnader och liknande resultatposter	-630 229	-401 542
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-542 292</b>	<b>-384 385</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-5 507 926</b>	<b>463 136</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-5 507 926</b>	<b>463 136</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2024-06-30	2023-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	17 052 678	17 714 404
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	8 615 568	8 650 086
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	212 100	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 880 347</b>	<b>26 364 490</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		180 000	180 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>180 000</b>	<b>180 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>26 060 347</b>	<b>26 544 490</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		5 996	31 994
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	281 274	262 893
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>287 270</b>	<b>294 887</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 12	4 781 874	4 010 018
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 781 874</b>	<b>4 010 018</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 069 143</b>	<b>4 304 905</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>31 129 490</b>	<b>30 849 395</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2024-06-30	2023-06-30	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	171 110	171 110	
Fond för yttre underhåll	2 594 575	7 508 329	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 765 685</b>	<b>7 679 439</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	6 192 906	816 015	
Årets resultat	-5 507 926	463 136	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>684 980</b>	<b>1 279 151</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 450 665</b>	<b>8 958 591</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	22 032 349	14 110 095
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>22 032 349</b>	<b>14 110 095</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	4 207 991	6 729 185
Leverantörsskulder		249 890	240 449
Skatteskulder		16 856	49 999
Övriga skulder	Not 14	106 661	106 881
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 065 079	654 195
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 646 476</b>	<b>7 780 709</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>31 129 490</b>	<b>30 849 395</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023/2024	2022/2023
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	-4 965 634	847 522
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 047 867	1 011 224
	<b>-3 917 767</b>	<b>1 858 745</b>
Erhållen ränta	87 937	21 117
Erlagd ränta	-584 909	-392 424
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-4 414 739</b>	<b>1 487 439</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	7 618	-42 758
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	341 641	-202 863
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-4 065 481</b>	<b>1 241 818</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Investeringar i inventarier	-351 623	-1 016 086
Investeringar i pågående byggnation	-212 100	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-563 723</b>	<b>-1 016 086</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-598 940	-561 940
Upptagna lån	6 000 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>5 401 060</b>	<b>-561 940</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	771 856	-336 209
Likvida medel vid årets början	4 010 018	4 346 226
Likvida medel vid årets slut	4 781 874	4 010 018
Kassa och Bank BR	4 781 874	4 010 018

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror 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
Sophus	Linjär	20
Badrumsförbättringar	Linjär	40
Stambyte	Linjär	22
Balkonger	Linjär	30
Fasad	Linjär	100
Asfaltering	Linjär	20
Nya P-platser	Linjär	30
Installation motorvärmare	Linjär	5
Installation LED-belysning	Linjär	5
Installation ventilationssystem	Linjär	30
Takfläktar	Linjär	15
Taggsystem	Linjär	15
Portautomatik garageportar	Linjär	10
Tvättmaskin	Linjär	5
Kärlskåp	Linjär	5

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

**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2023-07-01</b>	<b>2022-07-01</b>
	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Årsavgifter, bostäder	5 577 984	5 415 292
Hyror, lokaler	123 520	117 930
Hyror, garage	96 360	103 320
Hyror, p-platser	60 105	60 480
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 723	-2 410
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-5 160	-630
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 437	-1 897
Rabatter	-20 625	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 827 024</b>	<b>5 692 085</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<b>2023-07-01</b>	<b>2022-07-01</b>
	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Gemensamhetslokal	6 550	14 141
Pant- och överlåtelseavgifter	32 349	23 053
Andrahandsuthyrningsavgifter*	19 853	0
Erhållna statliga bidrag	97 715	0
Övriga rörelseintäkter	1 949	14 981
Försäkringsersättningar	100 568	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>258 984</b>	<b>52 175</b>

\*Bokförs på nytt konto fr. o. m. 2023/2024

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2023-07-01</b>	<b>2022-07-01</b>
	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Underhåll	-6 446 378	-785 678
Reparationer	-257 984	-174 380
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-178 260	-178 260
Försäkringspremier	-137 703	-119 145
Pcb/Radonsanering	0	-34 211
Återbäring från Riksbyggen	800	7 200
Systematiskt brandskyddsarbete	-3 438	-37 573
Serviceavtal	-26 264	-8 392
Sotning	0	-10 897
Obligatoriska besiktningar	-9 075	0
Snö- och halkbekämpning	-205 594	-178 475
Förbrukningsinventarier	-50 254	-17 115
Vatten	-337 273	-298 219
Fastighetsel	-406 600	-406 169
Uppvärmning	-739 471	-603 962
Sophantering och återvinning	-123 924	-120 061
Förvaltningsarvode drift	-61 207	-12 872
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-8 982 623</b>	<b>-2 978 208</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-07-01</b>	<b>2022-07-01</b>
	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Förvaltningsarvode administration	-716 684	-690 576
Lokalkostnader	-17 500	0
Hyra inventarier & verktyg	-14 829	0
IT-kostnader	-5 142	-4 399
Arvode, yrkesrevisorer	-15 125	-14 013
Övriga förvaltningskostnader	-12 851	-12 458
Kreditupplysningar	-1 094	-227
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-30 647	-21 105
Kontorsmateriel	0	-94
Telefon och porto	0	-866
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-10
Medlems- och föreningsavgifter	-10 800	-10 800
Köpta tjänster	-5 225	-5 774
Konsultarvoden	0	-650
Bankkostnader	-1 718	-1 250
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-831 615</b>	<b>-762 222</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2023-07-01</b>	<b>2022-07-01</b>
	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Timplön för utfört arbete	-12 656	-9 492
Styrelsearvoden	-54 937	-54 121
Sammanträdesarvoden	-62 400	-44 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-21 456	-7 563
Sociala kostnader	-38 088	-29 509
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-189 537</b>	<b>-145 085</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-07-01</b>	<b>2022-07-01</b>
	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Avskrivning Byggnader	-16 640	-16 640
Avskrivning Markanläggningar	-97 570	-97 570
Avskrivningar tillkommande utgifter	-547 516	-547 516
Avskrivning Maskiner och inventarier	-9 429	0
Avskrivning Installationer	-376 712	-349 498
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 047 867</b>	<b>-1 011 224</b>

**Not 8 Byggnader och mark**  
 Anskaffningsvärden

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	3 408 683	3 408 683
Mark	529 000	529 000
Standardförbättring ombyggnader	32 415 317	32 415 317
Markanläggning	2 111 880	2 111 880
	<b>38 464 880</b>	<b>38 464 880</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>38 464 880</b>	<b>38 464 880</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-3 258 925	-3 242 285
Tillkommande utgifter	-16 727 036	-16 179 520
Markanläggningar	-764 515	-666 944
	<b>-20 750 475</b>	<b>-20 088 749</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-16 640	-16 640
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-547 516	-547 516
Årets avskrivning markanläggningar	-97 570	-97 570
	<b>-661 726</b>	<b>-661 726</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-21 412 201</b>	<b>-20 750 475</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>17 052 678</b>	<b>17 714 404</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	133 118	149 758
Mark	529 000	529 000
Tillkommande utgifter	15 140 765	15 688 281
Markanläggningar	1 249 795	1 347 365
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	55 400 000	55 400 000
Lokaler	1 206 000	1 206 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>56 606 000</b>	<b>56 606 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>40 862 000</i>	<i>40 862 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>15 744 000</i>	<i>15 744 000</i>



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

	2024-06-30	2023-06-30
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	58 809	58 809
Installationer	10 725 469	9 709 383
	<b>10 784 278</b>	<b>9 768 192</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	178 900	1 016 086
Inventarier	172 723	0
	<b>351 623</b>	<b>1 016 086</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>11 135 901</b>	<b>10 784 278</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-58 809	-58 809
Installationer	-2 075 383	-1 725 886
	<b>-2 134 192</b>	<b>-1 784 695</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-376 712	-349 498
Inventarier	-9 429	0
	<b>-386 141</b>	<b>-349 498</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-68 238	-58 809
Installationer	-2 452 095	-2 075 383
	<b>-2 520 333</b>	<b>-2 134 192</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-2 520 333</b>	<b>-2 134 192</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>8 615 568</b>	<b>8 650 086</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	8 452 275	8 650 086
Inventarier	163 294	0

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

	2024-06-30	2023-06-30
<b>Vid årets början</b>	0	0
Årets anskaffning	212 100	0
<b>Summa pågående ny- och ombyggnation</b>	<b>212 100</b>	<b>0</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Förutbetalda försäkringspremier	74 702	63 002
Förutbetalt förvaltningsarvode	181 007	176 616
Förutbetald renhållning	4 155	4 084
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	994	375
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 416	18 817
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>281 274</b>	<b>262 893</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Transaktionskonto Handelsbanken	1 251 390	573 274
Swishkonto Handelsbanken	20 809	14 259
Sparkonto SBAB	3 509 674	3 422 485
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>4 781 874</b>	<b>4 010 018</b>

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Inteckningslån	26 240 340	20 839 280
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 727 655	-6 355 245
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut*	-480 336	-373 940
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>22 032 349</b>	<b>13 922 095</b>

\*7 tkr för lite bokat.

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,09%	2025-03-30	1 149 596,00	0,00	24 000,00	1 125 596,00
STADSHYPOTEK	1,09%	2025-03-30	2 689 663,00	0,00	87 604,00	2 602 059,00
STADSHYPOTEK	4,24%	2026-10-30	1 501 500,00	0,00	42 000,00	1 459 500,00
STADSHYPOTEK	3,89%	2026-12-30	0,00	6 000 000,00	30 000,00	5 970 000,00
STADSHYPOTEK	4,03%	2027-03-30	2 551 980,00	0,00	120 000,00	2 431 980,00
STADSHYPOTEK	4,37%	2027-09-30	1 501 500,00	0,00	42 000,00	1 459 500,00
STADSHYPOTEK	1,71%	2028-09-01	5 089 796,00	0,00	58 336,00	5 031 460,00
STADSHYPOTEK	3,58%	2028-12-30	1 440 245,00	0,00	40 000,00	1 400 245,00
STADSHYPOTEK	4,09%	2029-04-30	2 520 000,00	0,00	120 000,00	2 400 000,00
STADSHYPOTEK	3,63%	2029-06-30	2 395 000,00	0,00	35 000,00	2 360 000,00
<b>Summa</b>			<b>20 839 280,00</b>	<b>6 000 000,00</b>	<b>598 940,00</b>	<b>26 240 340,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 487 336 kr samt villkorsändra 2 lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

**Not 14 Övriga skulder**

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Medlemmarnas reparationsfonder	106 086	106 086
Skuld sociala avgifter och skatter	614	795
Clearing	-40	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>106 661</b>	<b>106 881</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Upplupna sociala avgifter	27 486	23 436
Upplupna räntekostnader	86 139	40 819
Upplupna driftskostnader	3 910	344
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	319 121	2 940
Upplupna elkostnader	18 763	18 553
Upplupna värmekostnader	29 440	30 014
Upplupna revisionsarvoden	14 500	13 500
Upplupna styrelsearvoden	101 799	78 391
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 961	219
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	461 961	445 979
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>1 065 079</b>	<b>654 195</b>

**Not 16 Ställda säkerheter**

	<b>2024-06-30</b>	<b>2023-06-30</b>
Fastighetsinteckningar	26 193 000	26 193 000

**Not 17 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 18 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

\_\_\_\_\_  
Maria Jacobsen

\_\_\_\_\_  
Yvonne Simola

\_\_\_\_\_  
Jonas Hedin

\_\_\_\_\_  
Ellen Hedin

\_\_\_\_\_  
Christofer Rundström

\_\_\_\_\_  
Simon Östh

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

Min revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

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

\_\_\_\_\_  
Carina Jansson  
Förtroendevald revisor

---

# Att bo i BRF

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

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

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

## Riksbyggen förvaltar

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

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

# RBF Nyköpingshus 7

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för RBF Nyköpingshus 7 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)



# Verification

Transaction 09222115557531099509

## Document

Brf Nyköpingshus 7 Årsredovisning 2023-2024  
Main document  
22 pages  
Initiated on 2024-11-06 11:26:20 CET (+0100) by Christian Johansson (CJ1)  
Finalised on 2024-11-08 14:13:39 CET (+0100)

## Initiator

Christian Johansson (CJ1)  
Riksbyggen  
christian.johansson@riksbyggen.se

## Signatories

Maria Jacobsen (MJ1)  
mariajacobsen63@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "BIRGITTA MARIA JACOBSEN"  
Signed 2024-11-06 11:51:53 CET (+0100)

Yvonne Simola (YS)  
yvonne.simola@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "YVONNE SIMOLA"  
Signed 2024-11-07 16:57:51 CET (+0100)

Jonas Hedin (JH)  
engstrom-jonas@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "JONAS HEDIN"  
Signed 2024-11-07 07:40:56 CET (+0100)

Ellen Hedin (EH)  
ellen.hultmanhedin@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ELLEN HEDIN"  
Signed 2024-11-06 12:20:22 CET (+0100)



# Verification

Transaction 09222115557531099509

Christofer Rundström (CR)  
totte\_rundstrom@msn.com



---

The name returned by Swedish BankID was "JOHAN  
CHRISTOFER IVAN RUNDSTRÖM"  
Signed 2024-11-06 12:16:50 CET (+0100)

Simon Östh (SÖ)  
simon-osth@hotmail.com



---

The name returned by Swedish BankID was "ULF SIMON  
ÖSTH"  
Signed 2024-11-06 11:34:26 CET (+0100)

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



---

The name returned by Swedish BankID was "MIKAEL  
AGHAMMAR"  
Signed 2024-11-07 13:17:33 CET (+0100)

Carina Jansson (CJ2)  
carina.jansson@vrenafriskola.se



---

The name returned by Swedish BankID was "ANNA  
CARINA JANSSON"  
Signed 2024-11-06 12:20:50 CET (+0100)

Maria Johansson (MJ2)  
maria@blix-revision.se



---

The name returned by Swedish BankID was "Maria Eva-  
Lotta Johansson"  
Signed 2024-11-08 14:13:39 CET (+0100)





# Verification

Transaction 09222115557531099509

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>

