

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RBF Nyköpingshus nr 19  
Org nr: 716401-9338



## Medlemsvinst

RBF Nyköpingshus nr 19 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 2 000 kronor i återbäring samt 3 240 kronor i utdelning.



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	2
Resultaträkning .....	7
Balansräkning .....	8
Kassaflödesanalys .....	10
Noter .....	11



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Nyköpingshus nr 19  
får härmed upprätta årsredovisning för  
räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

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

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, 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 registrerades 1977-08-12. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1978-02-27 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-24.

Föreningen har sitt säte i Nyköpings kommun.

Årets resultat är lägre än budgeterat främst beroende på ett tak byte på samtliga byggnader i föreningen.

I resultatet ingår avskrivningar med 428 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -13 711 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Långsätter 20, Långsätter 29, Långsätter 13, Långsätter 12, Långsätter 11 och Långsätter 1 i Nyköpings Kommun. I fastigheterna finns 54 lägenheter som uppfördes 1978-1979. Fastigheternas adress är Persiljestigen 21-39 samt Sparrisgången 2-88 i Nyköping.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Södermanland.

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	6
3 rum och kök	40
4 rum och kök	8

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	45



Total tomtarea	8 555 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	4 216 m <sup>2</sup>
Total lokalarea, garagelokaler	585 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	35 849 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	35 849 000 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.

Föreningen är delaktig i Arnö Långsätter Samfällighet. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar markytor inklusive värme och vatten.

#### 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 127 tkr och planerat underhåll för 14 441 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 13 338 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 445 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 542 tkr (129 kr/m<sup>2</sup>).

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

#### Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Ventilationsarbete	113 003
Takbyte samtliga byggnader	14 200 000
Byte 6 st förrådsdörrar	127 600

#### Planerade underhåll

Beskrivning	År
Tvättstugor	2025
Målning av balkonger samt fasader	2027



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>
Erik Hedström	Ordförande	2024
Anna Karlsberg	Sekreterare	2024
Johan Norén	Vice ordförande	2025
Ingela Urborn	Ledamot	2024
Magnus Tholander	Ledamot Riksbyggen	

  

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Eva-Lena Sundberg	Suppleant	2024
Jane Jernberg	Suppleant	2024
Monica Widegren	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	2024
Katarina Molund	Förtroendevald revisor	2024

  

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Christian Kromnér	2024
Ann Kristin Odenbäck	2024

  

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Sara Delerud	2024
Hannah Klarby	2024

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 68 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 69 personer.

Föreningen höjde årsavgifterna på bostadsrätterna två gånger under 2023, första höjningen skedde 2023-02-01 med 12% och andra höjningen 2023-09-01 med 6%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2024-03-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 770 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.



## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 550	3 173	3 158	3 125	3 050
Resultat efter finansiella poster	-14 139	650	563	608	610
Soliditet %	-64	24	21	18	16
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	92	94	88	94	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	797	709	705	700	692
Energikostnad kr/kvm*	64	5	8	8	8
Sparande kr/kvm	152	241	253	230	233
Skuldsättning kr/kvm	5 267	2 434	2 490	2 550	2 772
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 998	2 772	2 835	2 903	3 157
Räntekänslighet %	7,5	3,9	4,0	4,1	4,6

### 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, så som vattenavgifter som debiterats den boende.

#### Energikostnad kr/kvm:

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

\*Ökningen av energikostnaden i år beror på att vattenkostnaderna separerats från samfällighetsavgiften, tidigare år har kostnaderna för vatten legat i samfällighetsavgiften.

#### 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). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

### Upplysning vid förlust:

Föreningen har under året gjort en förlust i samband med ett större projekt där det utförts takbyte på samtliga bostadshus och komplementbyggnader samt målning av panel m.m. Ökning av årsavgifter för bostadsrätter har utförts i två etapper under året samt en ytterligare ökning i början av 2024, för att möta en del av denna kostnad.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	974 974	1 570 712	711 510	650 193
Disposition enl. årsstämmbeslut			650 193	-650 193
Reservering underhållsfond		542 000	-542 000	
Extra avsättning underhållsfond enligt beslut årsstämma 2023		1 000 000	-1 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 112 712	3 112 712	
Årets resultat				-14 139 041
Vid årets slut	974 974	0	2 932 415	-14 139 041

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	1 361 703
Årets resultat	-14 139 041
Extra fondreservering enligt årsstämma 2023	-1 000 000
Årets fondreservering enligt stadgarna	-542 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 112 712
<b>Summa</b>	<b>-11 206 626</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

**- 11 206 626**

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





# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 550 355	3 173 205
Övriga rörelseintäkter	Not 3	103 615	18 789
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 653 970</b>	<b>3 191 994</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-16 147 410	-1 553 520
Övriga externa kostnader	Not 5	-253 937	-235 553
Personalkostnader	Not 6	-228 215	-158 705
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-428 392	-428 392
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-17 057 954</b>	<b>-2 376 170</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-13 403 984</b>	<b>815 824</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 240	15 552
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 881	4 881
Räntekostnader och liknande resultatposter		-760 178	-186 064
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-735 057</b>	<b>-165 631</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-14 139 041</b>	<b>650 193</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-14 139 041</b>	<b>650 193</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	12 376 936	12 759 986
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	408 228	453 570
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 785 164</b>	<b>13 213 556</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		162 000	162 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>162 000</b>	<b>162 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 947 164</b>	<b>13 375 556</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		160	100
Övriga fordringar	Not 11	178 192	156 206
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	256 617	22 693
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>434 969</b>	<b>178 999</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	2 543 484	2 505 134
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 543 484</b>	<b>2 505 134</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 978 453</b>	<b>2 684 133</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>15 925 617</b>	<b>16 059 689</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	974 974	974 974	
Fond för yttre underhåll	0	1 570 712	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>974 974</b>	<b>2 545 686</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	2 932 415	711 510	
Årets resultat	-14 139 041	650 193	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-11 206 626</b>	<b>1 361 703</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-10 231 652</b>	<b>3 907 389</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	20 883 165	11 426 692
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 883 165</b>	<b>11 426 692</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	4 403 527	260 052
Leverantörsskulder		190 350	3 868
Övriga skulder	Not 15	90 075	65 330
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	590 152	396 358
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 274 104</b>	<b>725 608</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>15 925 617</b>	<b>16 059 689</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-14 139 041	650 193
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	428 392	428 392
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-13 710 649</b>	<b>1 078 585</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-255 970	69 805
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	405 021	-175 845
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-13 561 598</b>	<b>972 545</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering	-400 052	-266 908
Nyupptagna lån	14 000 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>13 599 948</b>	<b>-266 908</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>38 350</b>	<b>705 637</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>2 505 134</b>	<b>1 799 497</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>2 543 484</b>	<b>2 505 134</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	70
Taksäkerhet	Linjär	30
Stambyte/Badrumsförbättring	Linjär	40
Entrétak	Linjär	10
Sophus	Linjär	10
Dörrar	Linjär	30
Tvättmaskin	Linjär	10
Traktor	Linjär	5
Mangel	Linjär	5
Gym	Linjär	5
Fiberinstallation	Linjär	20
Byte fönster/altan- och balkongdörrar	Linjär	40
Ny ytterbelysning	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder*	3 245 604	3 048 348
Hyror, garage	194 400	194 400
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 240	-10 108
Vattenavgifter*	113 591	-59 435
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 550 355</b>	<b>3 173 205</b>

\* I år har debiterad årsavgift separerats från årsavgifterna.

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Pant- och överlåtelseavgifter	7 751	17 829
Övriga rörelseintäkter	36 765	960
Försäkringsersättningar	59 099	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>103 615</b>	<b>18 789</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-14 440 603	-76 579
Reparationer	-127 261	-68 834
Självrisk	-52 500	-9 500
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-80 618	-87 836
Samfällighetsavgifter	-837 136	-1 187 731
Försäkringspremier	-98 730	-87 365
Kabel- och digital-TV	-87 382	-78 122
Återbäring från Riksbyggen	2 000	2 700
Obligatoriska besiktningar	-42 267	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-448
Drift och förbrukning, övrigt	0	8 336
Förbrukningsinventarier	-8 942	-9 256
Fordons- och maskinkostnader	-1 774	-1 878
Vatten*	-229 791	0
Fastighetsel	-77 699	-39 098
Sophantering och återvinning	-50 926	-47 611
Förvaltningsarvode drift	-13 781	0
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-16 147 410</b>	<b>-1 553 520</b>

\*Tidigare redovisad som samfällighetsavgift.



## Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-198 159	-187 504
IT-kostnader	-1 295	-2 156
Arvode, yrkesrevisorer	-16 750	-16 225
Övriga förvaltningskostnader	-10 770	-6 349
Kreditupplysningar	-27	-27
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 662	-19 275
Representation	-360	0
Medlems- och föreningsavgifter	-9 720	0
Köpta tjänster	-6 944	-2 768
Bankkostnader	-1 250	-1 250
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-253 937</b>	<b>-235 553</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Timersättning	-20 328	-17 472
Styrelsearvoden*	-103 661	-71 000
Sammanträdesarvoden	-40 300	-31 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-11 200	-5 000
Sociala kostnader	-52 726	-34 033
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-228 215</b>	<b>-158 705</b>

\*Utbetalda styrelsearvoden för 2023 är totalt 74 300 kr enligt beslut på föregående års årsstämma. Kostnaderna uppgår i år till 103 661 kr i samband med återföring av upplupna arvoden som tidigare år blivit fel bokfört, men dessa är inte utbetalda 2023.

## Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-248 083	-248 083
Avskrivningar tillkommande utgifter	-134 967	-134 967
Avskrivning Maskiner och inventarier	-7 204	-7 204
Avskrivning Installationer	-38 138	-38 138
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-428 392</b>	<b>-428 392</b>

## Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Utdelning intresseföreningen	3 240	15 552
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>3 240</b>	<b>15 552</b>



**Not 9 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	14 285 448	14 285 448
Mark	3 072 266	3 072 266
Tillkommande utgifter	5 124 384	5 124 384
	<b>22 482 098</b>	<b>22 482 098</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>22 482 098</b>	<b>22 482 098</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-7 583 834	-7 335 751
Tillkommande utgifter	-2 138 278	-2 003 311
	<b>-9 722 112</b>	<b>-9 339 062</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-248 083	-248 083
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-134 967	-134 967
	<b>-383 050</b>	<b>-383 050</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-10 105 162</b>	<b>-9 722 112</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>12 376 936</b>	<b>12 759 986</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	6 453 531	6 701 614
Mark	3 072 266	3 072 266
Tillkommande utgifter	2 851 139	2 986 106
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	35 268 000	35 268 000
Lokaler	581 000	581 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>35 849 000</b>	<b>35 849 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>26 810 000</i>	<i>26 810 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 039 000</i>	<i>9 039 000</i>





**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	181 077	181 077
Installationer	714 940	714 940
	<b>896 017</b>	<b>896 017</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>896 017</b>	<b>896 017</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-166 671	-159 467
Installationer	-275 776	-237 638
	<b>-442 447</b>	<b>-397 105</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	-7 204	-7 204
Installationer	-38 138	-38 138
	<b>-45 342</b>	<b>-45 342</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-173 875	-166 671
Installationer	-313 914	-275 776
	<b>-487 789</b>	<b>-442 447</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>408 228</b>	<b>453 570</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	7 202	14 406
Installationer	401 026	439 164

**Not 11 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattefordringar	5 546	3 442
Skattekonto	172 646	152 764
	<b>178 192</b>	<b>156 206</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	115 999	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	49 540	0
Förutbetald renhållning	5 665	2 268
Förutbetald kabel-tv-avgift	23 265	19 699
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	61 289	0
Förutbetalda leasingavgifter	859	726
	<b>256 617</b>	<b>22 693</b>



## Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	2 543 484	2 505 134
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 543 484</b>	<b>2 505 134</b>

## Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	25 286 692	11 686 744
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-478 800	-260 052
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 924 727	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>20 883 165</b>	<b>11 426 692</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,51%	2024-06-30	1 213 644,00	0,00	19 576,00	1 194 068,00
STADSHYPOTEK	1,51%	2024-06-30	2 772 335,00	0,00	41 676,00	2 730 659,00
STADSHYPOTEK	2,58%	2025-03-30	986 531,00	0,00	28 000,00	958 531,00
STADSHYPOTEK	4,80%	2025-06-30	0,00	250 000,00	2 500,00	247 500,00
STADSHYPOTEK	4,80%	2025-06-30	0,00	305 000,00	3 050,00	301 950,00
STADSHYPOTEK	4,80%	2025-06-30	0,00	5 606 000,00	56 060,00	5 549 940,00
STADSHYPOTEK	1,24%	2026-03-01	320 050,00	0,00	7 400,00	312 650,00
STADSHYPOTEK	1,24%	2026-03-01	433 365,00	0,00	10 020,00	423 345,00
STADSHYPOTEK	1,24%	2026-03-01	547 545,00	0,00	12 660,00	534 885,00
STADSHYPOTEK	1,24%	2026-03-01	630 585,00	0,00	14 580,00	616 005,00
STADSHYPOTEK	1,24%	2026-03-01	663 455,00	0,00	15 340,00	648 115,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2026-03-30	714 865,00	0,00	7 996,00	706 869,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2026-04-30	1 312 393,00	0,00	9 204,00	1 303 189,00
STADSHYPOTEK	2,99%	2027-04-30	637 493,00	0,00	28 396,00	609 097,00
STADSHYPOTEK	2,99%	2027-04-30	1 454 483,00	0,00	65 204,00	1 389 279,00
STADSHYPOTEK	4,37%	2027-06-30	0,00	2 957 000,00	29 570,00	2 927 430,00
STADSHYPOTEK	4,37%	2027-06-30	0,00	4 882 000,00	48 820,00	4 833 180,00
<b>Summa</b>			<b>11 686 744,00</b>	<b>14 000 000,00</b>	<b>400 052,00</b>	<b>25 286 692,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi två lån i Handelsbanken om 1 194 068 kr och 2 730 659 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



**Not 15 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	51 698	65 330
Skuld för moms	13 901	0
Skuld sociala avgifter och skatter	24 476	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>90 075</b>	<b>65 330</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna sociala avgifter	26 141	25 000
Upplupna räntekostnader	12 673	2 734
Upplupna elkostnader	8 362	5 758
Upplupna kostnader för renhållning	688	625
Upplupna revisionsarvoden	16 500	16 000
Upplupna styrelsearvoden	83 200	83 039
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	152 188	1 449
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	290 400	261 753
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>590 152</b>	<b>396 358</b>

**Not 17 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	25 625 300	15 225 300

**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.



## Styrelsens underskrifter

Nyköping, datum enligt digital signering

\_\_\_\_\_  
Erik Hedström

\_\_\_\_\_  
Anna Karlsberg

\_\_\_\_\_  
Johan Norén

\_\_\_\_\_  
Ingela Urborn

\_\_\_\_\_  
Magnus Tholander

Min revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

\_\_\_\_\_  
Maria Johansson  
Auktoriserad revisor  
Blixt Revision AB

\_\_\_\_\_  
Katarina Molund  
Förtroendevald revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Nyköpingshus nr 19,  
organisationsnummer 716401-9338.

## Rapport om årsredovisningen

I egenskap av föreningsrevisor har vi granskat verksamheten i Brf Nyköpingshus nr 19 för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

## Uttalande

Jag bedömer att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och ur 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 årets resultat enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Nyköping, datum enligt digital signering

---

Katarina Molund  
Förtroendevald revisor



# Verifikat

Transaktion 09222115557518053066

## Dokument

**233519 Revisionsberättelse 2023**

Huvuddokument

1 sida

*Startades 2024-05-22 08:43:41 CEST (+0200) av Ellinor Carlsson (EC)*

*Färdigställt 2024-05-22 11:43:45 CEST (+0200)*

## Initierare

**Ellinor Carlsson (EC)**

Riksbyggen

*ellinor.carlsson@riksbyggen.se*

## Signerare

**Katarina Molund (KM)**

*Katarina.Molund@gmail.com*



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna Katarina Molund"*

*Signerade 2024-05-22 11:43:45 CEST (+0200)*

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>



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Rbf Nyköpingshus nr 19  
Org. Nr 716401–9338

Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 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 revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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, datum enligt digital 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 valideringstjänsten [Signport](#). 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: 2024-05-22 14:31:40 GMT+02:00  
Transaktions-ID: 0f2f7c8d45ca454d8f81ee9a76a3a0f5

# Verifikat

Transaktion 09222115557517851416

## Dokument

### 233519 Årsredovisning 2023

Huvuddokument

21 sidor

Startades 2024-05-20 10:02:09 CEST (+0200) av Ellinor Carlsson (EC)

Färdigställt 2024-05-22 14:41:49 CEST (+0200)

## Initierare

Ellinor Carlsson (EC)

Riksbyggen

ellinor.carlsson@riksbyggen.se

## Signerare

Erik Hedström (EH)

erik.hedstrom@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik Mikael Hedström"

Signerade 2024-05-20 10:07:37 CEST (+0200)

Anna Karlsberg (AK)

anna.karlsberg@glasogonmagasinet.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna Cecilia Karlsberg"

Signerade 2024-05-20 11:06:53 CEST (+0200)

Ingela Urborn (IU)

ingela.urborn@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ingela Maria Urborn"

Signerade 2024-05-20 16:39:05 CEST (+0200)

Johan Norén (JN)

johan.noren@ymail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN NORÉN"

Signerade 2024-05-20 10:21:40 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557517851416

Magnus Tholander (MT)  
*magnus.tholander@riksbyggen.se*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Magnus Sune Gustav Tholander"  
Signerade 2024-05-20 16:44:54 CEST (+0200)

Katarina Molund (KM)  
*Katarina.Molund@gmail.com*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Anna Katarina Molund"  
Signerade 2024-05-20 17:58:33 CEST (+0200)

Maria Johanson (MJ)  
*maria@blix-revision.se*



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Maria Eva-Lotta Johansson"  
Signerade 2024-05-22 14:41:49 CEST (+0200)

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>



---

# 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.

## **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.

## **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.

### **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.

### **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 planliga 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 19

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för RBF Nyköpingshus 19 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.