

Årsredovisning

Riksbyggen
Bostadsrättsförening
Nyköpingshus nr 19
Org nr: 716401-9338

2024-01-01 – 2024-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Nyköpingshus nr
19 får härmed upprätta årsredovisning
för räkenskapsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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 om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Nyköpings kommun.

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.

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 ²
Bostäder bostadsrätt	4 216 m ²
Garagelokaler	585 m ²

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 133 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

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 bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar. Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast vintern 2024/2025 och visar på ett underhållsbehov på 8,6 milj kr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 855 tkr (178 kr/m²) och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. För de närmaste 30 åren har föreningen underhållskostnader på 14 milj kr och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 233 tkr (49 kr/m².)

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Stambyte	2006
Byte av fönster och altan/balkongdörrar	2016
Byte av garageportar	2020
Takbyte	2023

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erik Hedström	Ordförande	2025
Anna Karlsberg	Sekreterare	2025
Johan Norén	Vice ordförande	2025
Ingela Urborn	Ledamot	2025
Magnus Tholander	Ledamot Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Björn Ahlin	Suppleant	2025
Jane Jernberg	Suppleant	2025
Monica Widegren	Suppleant Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Johansson	Auktoriserad revisor	2025
Katarina Molund	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ann Kristin Odenbäck		2025
Christian Kromnér		2025
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sara Delerud		2025
Hanna Klarby		2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har föreningen valt att byta redovisningssed från K2 till K3. Detta främst p g a projektet med takrenoveringen. Föreningen har även valt att vid denna övergång räkna om jämförelseåret, d v s 2023.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 69 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 66 personer.

Föreningen höjde årsavgifterna på bostadsrätterna med 2% 2024-03-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 785 kr/m²/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	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 819	3 558	3 191	3 172	3 139
Resultat efter finansiella poster	249	61	650	563	608
Soliditet %	14	13	24	21	18
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	94	92	94	88	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	858	797	709	705	700
Energikostnad kr/kvm	65	64	-5	8	8
Sparande kr/kvm	137	152	241	253	230
Skuldsättning kr/kvm	5 154	5 267	2 434	2 490	2 550
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	5 870	5 998	2 772	2 835	2 903
Räntekänslighet %	6,8	7,5	3,9	4,0	4,1

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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	974 974	3 112 712	-180 297	60 959
Disposition enl. årsstämmobeslut			60 959	-60 959
Reservering underhållsfond		233 000	-233 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				249 219
Vid årets slut	974 974	3 345 712	-352 338	249 219

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-119 338
Årets resultat	249 219
Årets fondreservering enligt stadgarna	-233 000
Summa	-103 119

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - **103 119**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 819 349	3 558 106
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 147	95 864
Summa		3 831 497	3 653 970
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 878 318	-1 947 410
Övriga externa kostnader	Not 5	-256 894	-253 937
Personalkostnader	Not 6	-182 486	-228 215
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-408 287	-428 392
Summa rörelsekostnader		-2 725 984	-2 857 954
Rörelseresultat		1 105 512	796 015
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	3 240
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26 996	21 881
Räntekostnader och liknande resultatposter		-883 289	-760 178
Summa finansiella poster		-856 293	-735 057
Resultat efter finansiella poster		249 219	-60 959
Årets resultat		249 219	-60 959



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	26 748 989	12 376 936
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	362 889	408 228
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 9	0	14 200 000
Summa materiella anläggningstillgångar		27 111 877	26 985 164
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 10	162 000	162 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		162 000	162 000
Summa anläggningstillgångar		27 273 877	27 147 164
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	160
Övriga fordringar		215 057	178 192
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	211 457	256 617
Summa kortfristiga fordringar		426 514	434 969
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 932 598	2 543 484
Summa kassa och bank		1 932 598	2 543 484
Summa omsättningstillgångar		2 359 112	2 978 453
Summa tillgångar		29 632 989	30 125 617



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		974 974	974 974
Fond för yttre underhåll		3 345 712	3 112 712
Summa bundet eget kapital		4 320 686	4 087 686
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−352 338	-180 297
Årets resultat		249 219	60 959
Summa fritt eget kapital		−103 119	-119 338
Summa eget kapital		4 217 567	3 968 348
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	13 648 884	20 883 165
Summa långfristiga skulder		13 648 884	20 883 165
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	11 097 756	4 403 527
Leverantörsskulder		206 105	190 350
Övriga skulder	Not 13	73 608	90 076
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	389 069	590 152
Summa kortfristiga skulder		11 766 538	5 274 104
Summa eget kapital och skulder		29 632 989	30 125 617



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 105 512	796 016
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	408 287	428 392
	1 513 799	1 224 408
Erhållen ränta	26 996	25 121
Erlagd ränta	-883 289	-750 239
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	657 506	499 290
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	8 455	-255 970
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-201 795	395 082
Kassaflöde från den löpande verksamheten	464 166	638 402
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-535 000	-14 200 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-535 000	-14 200 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-540 052	-400 052
Upptagna lån	0	14 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-540 052	13 599 948
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-610 886	38 350
Likvida medel vid årets början	2 543 484	2 505 134
Likvida medel vid årets slut	1 932 598	2 543 484
Kassa och Bank BR	1 932 598	2 543 484

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

2024 är första året K3 tillämpas, och även jämförelseåret har räknats om.

Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*, där obligatoriska avgifter inkluders, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr o m räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseår och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalys redovisas från och med 2024 med indirekt metod. Jämförelseåret har justerats för att lättare kunna jämföra åren.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Utvändiga dörrar och portar	Linjär	40
Fasad	Linjär	45
Fönster	Linjär	50
Stomme	Linjär	120
Tak	Linjär	50
Ventilation	Linjär	16
Värmesystem	Linjär	15
Fiberinstallation	Linjär	20
Ytterbelysning	Linjär	15
Motor och fjärrkontroller till garageportar	Linjär	10
Tvättmaskin	Linjär	10
Traktor	Linjär	5
Mangel	Linjär	5
Gym	Linjär	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar



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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 365 908	3 245 604
Hyror, garage	194 400	194 400
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	–4 320	–3 240
Vattenavgifter	252 401	113 591
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	10 960	7 751
Summa nettoomsättning	3 819 349	3 558 106

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	1 824	36 765
Försäkringsersättningar	10 323	59 099
Summa övriga rörelseintäkter	12 147	95 864

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	0	–240 603
Reparationer	–132 509	–127 261
Självrisk	–41 000	–52 500
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	–87 495	–80 618
Samfällighetsavgifter	–1 033 438	–837 136
Försäkringspremier	–115 999	–98 730
Kabel- och digital-TV	–95 550	–87 382
Återbäring från Riksbyggen	200	2 000
Systematiskt brandskyddsarbete	–2 505	0
Obligatoriska besiktningar	0	–42 267
Förbrukningsinventarier	–4 372	–8 941
Fordons- och maskinkostnader	–6 603	–1 774
Vatten	–253 874	–229 791
Fastighetsel	–60 321	–77 699
Sophantering och återvinning	–44 851	–50 926
Förvaltningsarvode drift	0	–13 781
Summa driftskostnader	–1 878 318	–1 947 410

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-205 665	-198 159
IT-kostnader	-6 415	-1 295
Arvode, yrkesrevisorer	-18 850	-16 750
Övriga förvaltningskostnader	-7 273	-10 770
Kreditupplysningar	-68	-27
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 595	-8 663
Representation	0	-360
Kontorsmateriel	-3 698	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-100	0
Medlems- och föreningsavgifter	-4 860	-9 720
Köpta tjänster	0	-6 944
Bankkostnader	-1 370	-1 250
Summa övriga externa kostnader	-256 894	-253 937

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Timersättning	-30 720	-20 328
Styrelsearvoden	-74 300	-103 661
Sammanträdesarvoden	-33 150	-40 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 000	-11 200
Sociala kostnader	-43 316	-52 726
Summa personalkostnader	-182 486	-228 215



Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	19 409 832	19 409 832
Mark	3 072 266	3 072 266
	22 482 098	22 482 098
Årets anskaffningar		
Byggnader	14 735 000	0
	14 735 000	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	37 217 098	22 482 098
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 105 162	-9 722 112
	-10 105 162	-9 722 112
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-408 287	-383 050
	-408 287	-383 050
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 468 109	-10 105 162
Restvärde enligt plan vid årets slut	26 748 989	12 376 936
Varav		
Byggnader	23 676 723	9 304 670
Mark	3 072 266	3 072 266
Taxeringsvärden		
Bostäder	35 268 000	35 268 000
Lokaler	581 000	581 000
Totalt taxeringsvärde	35 849 000	35 849 000
<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 8 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	181 077	181 077
Installationer	714 940	714 940
	896 017	896 017
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	896 017	896 017
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-173 875	-166 671
Installationer	-313 914	-275 776
	-487 789	-442 447
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-7 202	-7 204
Installationer	-38 138	-38 138
	-45 340	-45 342
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-181 077	-173 875
Installationer	-352 051	-313 914
	-533 128	-487 789
Restvärde enligt plan vid årets slut	362 889	408 228
Varav		
Inventarier och verktyg	0	7 202
Installationer	362 889	401 026

Not 9 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående värde	14 200 000	0
Inköp - Tak	535 000	14 200 000
Aktivering	-14 735 000	0
Vid årets slut	0	14 200 000

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar - <i>Intresseföreningen</i>	162 000	162 000
Summa andra långfristiga fordringar	162 000	162 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	129 921	115 999
Förutbetalt förvaltningsarvode	53 582	49 540
Förutbetald renhållning	2 341	5 665
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 723	23 265
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	61 289
Förutbetalda leasingavgifter	890	859
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	211 457	256 617

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	24 746 640	25 286 692
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-327 580	-478 800
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 770 176	-3 924 727
Långfristig skuld vid årets slut	13 648 884	20 883 165

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,75%	2025-04-01	1 194 068,00	19 576,00	1 174 492,00
STADSHYPOTEK	3,75%	2025-04-01	2 730 659,00	41 676,00	2 688 983,00
STADSHYPOTEK	2,58%	2025-03-30	958 531,00	28 000,00	930 531,00
STADSHYPOTEK	4,80%	2025-06-30	247 500,00	5 000,00	242 500,00
STADSHYPOTEK	4,80%	2025-06-30	301 950,00	6 100,00	295 850,00
STADSHYPOTEK	4,80%	2025-06-30	5 549 940,00	112 120,00	5 437 820,00
STADSHYPOTEK	1,24%	2026-03-01	312 650,00	7 400,00	305 250,00
STADSHYPOTEK	1,24%	2026-03-01	423 345,00	10 020,00	413 325,00
STADSHYPOTEK	1,24%	2026-03-01	534 885,00	12 660,00	522 225,00
STADSHYPOTEK	1,24%	2026-03-01	616 005,00	14 580,00	601 425,00
STADSHYPOTEK	1,24%	2026-03-01	648 115,00	15 340,00	632 775,00
STADSHYPOTEK	1,20%	2026-03-30	706 869,00	7 996,00	698 873,00
STADSHYPOTEK	1,25%	2026-04-30	1 303 189,00	9 204,00	1 293 985,00
STADSHYPOTEK	2,99%	2027-04-30	609 097,00	28 396,00	580 701,00
STADSHYPOTEK	2,99%	2027-04-30	1 389 279,00	65 204,00	1 324 075,00
STADSHYPOTEK	4,37%	2027-06-30	2 927 430,00	59 140,00	2 868 290,00
STADSHYPOTEK	4,37%	2027-06-30	4 833 180,00	97 640,00	4 735 540,00
Summa			25 286 692,00	540 052,00	24 746 640,00

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra 6 lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 327 580 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. De lån som ska omförhandlas under året har en lagd amorteringsplan på 212 472 kr. Beräknad löpande amortering de närmaste fem åren, utifrån lagd amorteringsplan, är 2 700 260 kr.

Not 13 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	51 699	51 699
Skuld för moms	0	13 901
Skuld sociala avgifter och skatter	21 909	24 476
Summa övriga skulder	73 608	90 076

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	25 513	26 141
Upplupna räntekostnader	12 188	12 673
Upplupna elkostnader	6 401	8 362
Upplupna kostnader för renhållning	0	688
Upplupna revisionsarvoden	18 100	16 500
Upplupna styrelsearvoden	81 200	83 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 127	152 188
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	244 540	290 400
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	389 069	590 152

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	25 625 300	25 625 300

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 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

Katarina Molund
Förtroendevald revisor



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

Riksbyggen Bostadsrättsförening Nyköpingshus nr 19

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Nyköpingshus
nr 19 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



Verifikat

Transaktion 09222115557545584556

Dokument

Nyköpingshus 19 - Årsredovisning 2024-12-31 K3
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2025-04-30 12:31:00 CEST (+0200) av Malin Lind (ML)
Färdigställt 2025-05-06 20:09:11 CEST (+0200)

Initierare

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

Signerare

Anna Karlsberg (AK)
anna.karlsberg@glasogonmagasinet.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anna Cecilia Karlsberg"
Signerade 2025-05-05 09:48:33 CEST (+0200)

Erik Hedström (EH)
erik.hedstrom@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik Mikael Hedström"
Signerade 2025-04-30 12:57:59 CEST (+0200)

Johan Norén (JN)
johan.noren@ymail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN NORÉN"
Signerade 2025-05-06 11:31:21 CEST (+0200)

Ingela Urborn (IU)
ingela.urborn@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Ingela Maria Urborn"
Signerade 2025-04-30 13:11:07 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557545584556

Magnus Tholander (MT)

magnus.tholander@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Magnus Sune Gustav Tholander"

Signerade 2025-04-30 12:55:45 CEST (+0200)

Katarina Molund (KM)

katarina.molund@gmail.com



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

Signerade 2025-05-06 20:09:11 CEST (+0200)

Maria Johansson (MJ)

maria@blix-revision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Maria Eva-Lotta Johansson"

Signerade 2025-05-06 15:00:03 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>

