

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

Bostadsrättsföreningen
Bildhuggaren
Org nr: 769612-4259





Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Bildhuggaren får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2024-07-01 till 2025-06-30

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 upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-04-19. Nuvarande stadgar registrerades 2024-09-19.

Föreningen har sitt säte i Nyköpings kommun.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 414 m², vilket motsvarar 18 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Gripen 24 och Yrkesskolan 16 i Nyköpings kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 84 lägenheter. 83 bostadsrätter och 1 hyresrätt. Byggnaderna är uppförda 1993.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningenfastighetsförsäkring.

Föreningen erhåller ersättning från kommunen enligt det skötselavtal och andelstal som föreligger mellan parterna. Det pågår just nu en förhandling med kommunen om att uppdatera detta avtal.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	33
3 rum och kök	19
4 rum och kök	18
5 rum och kök	14

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	5
Antal garage	202

Total tomtarea **5 511 m²**

Bostäder bostadsrätt 7 543 m²

Bostäder hyresrätt 66 m²

Total bostadsarea **7 609 m²**

Garagelokaler 1 990 m²

Lokaler hyresrätt 399 m²

Total lokalarea **2 389 m²**

Årets taxeringsvärde 148 059 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 123 336 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 8,17 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 660 tkr och planerat underhåll för 2 476 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

För de närmaste 10 åren uppgår föreningens underhållskostnader till ca 22 miljoner kr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på ca 2,2 miljoner kr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 662 tkr (208 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte ventilationsaggregat	2017-2023
Renovering gemensamhetslokal	2020
Målning fasader	2021
Nytt låssystem	2021
Energioptimering	2023
Byte undercentral	2023

Årets väsentliga underhåll

Beskrivning
Byte av fjärrvärmecentraler
Byte av radiatorventiler
Byte av VVC-ventiler
Ombyggnation av hiss
Utemiljö
Asfaltering i garage – Gripen 23

Planerat underhåll	År
Renovering av garage (Gripen 23)	2025/2026
Fasader	2026/2027
Balkongrenovering	2026/2027

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Norrhäll	Ordförande	2025
Peter Wikström	Sekreterare	2026
Kenneth Åndberg	Ledamot	2026
Mikael Andersson	Ledamot	2025
Magnus Janson	Ledamot	2025
Göran Rentoft	Ledamot	2025
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Solgerd Rosenberg	Suppleant	2025
Ulrika Sjödahl	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Johansson	Auktoriserad revisor	2025
Tommy Sjöö	Förtroendevald revisor	2025
Revisorssuppleant		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Leif Brandels		2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Antonsson	2025
Peter Frodin	2025
Leif Brandels	2025

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två av styrelsen därtill utsedda styrelseledamöter i förening eller en av styrelsen därtill utsedd styrelseledamot i förening med annan av styrelsen därtill utsedd person.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 126 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 127 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-07-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2025-08-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 676 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.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	7 017	6 433	6 243	5 859	5 726
Resultat efter finansiella poster	-1 639	-109	274	-933	-330
Soliditet %	73	74	74	73	73
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	76	75	76	78	77
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	720	669	638	616	600
Energikostnad kr/kvm	164	142	137	125	121
Sparande kr/kvm	185	208	197	191	198
Skuldsättning kr/kvm	2 051	2 078	2 105	2 132	2 159
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 718	2 754	2 790	2 825	2 861
Räntekänslighet %	3,8	4,1	4,4	4,6	4,8

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:

Föreningen gör i år en förlust främst beroende på höga underhållskostnader. Föreningen höjer kontinuerligt avgifterna för att matcha detta.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	48 089 917	15 420 275	2 758 809	-3 835 406	-109 069
Disposition enl. årsstämmobeslut				-109 069	109 069
Reservering underhållsfond			1 662 000	-1 662 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-2 475 718	2 475 718	
Årets resultat					-1 638 899
Vid årets slut	48 089 917	15 420 275	1 945 091	-3 130 757	-1 638 899

Fram till 2008 redovisades ersättningar vid upplåtelser av bostadsrätter som intäkter i föreningens räkenskaper. Vid 2009 år bokslut korrigerades detta så att tidigare erhållna belopp fördes om från fritt till bundet eget kapital. I samband med denna bokning uppstod ett stort underskott av fritt eget kapital, vilket finns kvar än idag i föreningens räkenskaper.

Styrelsen bedömer att föreningens ackumulerade fondavsättning historiskt inte varit tillräckligt, därav har man beslutat om att långsiktigt göra en extraavsättning på minst 50 000 kr/år.

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 944 475
Årets resultat	-1 638 899
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 612 000
Extra fondavsättning	-50 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 475 718
Summa	-4 769 657

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 4 769 657**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 017 291	6 432 851
Övriga rörelseintäkter	Not 3	85 081	307 515
Summa rörelseintäkter		7 102 372	6 740 366
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 975 864	-4 355 655
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 072 957	-954 148
Personalkostnader	Not 6	-262 442	-269 231
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 013 441	-972 373
Summa rörelsekostnader		-8 324 703	-6 551 406
Rörelseresultat		-1 222 331	188 959
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	16 720
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		141 794	120 016
Räntekostnader och liknande resultatposter		-558 362	-434 764
Summa finansiella poster		-416 568	-298 028
Resultat efter finansiella poster		-1 638 899	-109 069
Årets resultat		-1 638 899	-109 069



Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	77 120 201	77 999 087
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	990 486	583 635
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 10	0	151 973
Summa materiella anläggningstillgångar		78 110 687	78 734 695
Summa anläggningstillgångar		78 110 687	78 734 695
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		92 317	104 983
Övriga fordringar		57 399	16 470
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	725 789	583 050
Summa kortfristiga fordringar		875 504	704 503
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 608 263	5 275 748
Summa kassa och bank		4 608 263	5 275 748
Summa omsättningstillgångar		5 483 768	5 980 251
Summa tillgångar		83 594 455	84 714 945



Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	63 510 192	63 510 192
Fond för yttre underhåll	1 945 091	2 758 809
Summa bundet eget kapital	65 455 283	66 269 001
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-3 130 757	-3 835 406
Årets resultat	-1 638 899	-109 069
Summa fritt eget kapital	-4 769 657	-3 944 475
Summa eget kapital	60 685 626	62 324 526
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	17 679 562
Summa långfristiga skulder		17 679 562
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	2 822 654
Leverantörsskulder		560 614
Skatteskulder		0
Övriga skulder		17 301
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	1 828 698
Summa kortfristiga skulder		5 229 267
Summa eget kapital och skulder	83 594 455	84 714 945



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-1 222 331	188 959
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 013 441	972 373
	-208 890	1 161 332
Erhållen ränta	169 606	93 394
Erlagd ränta	-558 808	-419 119
Utdelningar		16 720
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-598 092	852 326
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-198 813	-10 163
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	789 019	518 945
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-7 887	1 361 109
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-702 726
Investeringar i inventarier	-541 406	-15 974
Investeringar i pågående byggnation	151 973	-151 973
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-389 433	-870 672
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-270 164	-270 164
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-270 164	-270 164
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-667 484	220 273
Likvida medel vid årets början	5 275 748	5 055 474
Likvida medel vid årets slut	4 608 263	5 275 748
Kassa och Bank BR	4 608 263	5 275 748



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.

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 2024-06-30 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.

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	100
Standardförbättringar	Linjär	20-50
Markanläggningar	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5-10
Installationer	Linjär	10-20
Markinventarier	Linjär	5
Markanläggningar	Linjär	10
Balkongtak	Linjär	20
Tryckhållningssystem	Linjär	15
Laddstolpar	Linjär	10
Individuell mätning el (IMD)	Linjär	15
Kallmangel	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Årsavgifter, bostäder	5 096 568	4 900 524
Hyror, bostäder	82 572	79 704
Hyror, lokaler	573 131	541 516
Hyror, garage	931 181	768 439
Hyror, övriga	5 000	11 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-33 975	-24 070
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-11 846	-10 791
Elavgifter	193 676	0
Kabel-tv-avgifter	145 668	145 548
Gemensamhetslokal	25 256	5 200
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	10 060	15 781
Summa nettoomsättning	7 017 291	6 432 851

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Erhållna statliga bidrag (Elstöd)	0	102 773
Övriga rörelseintäkter	22 380	101 426
Försäkringsersättningar	62 701	103 315
Summa övriga rörelseintäkter	85 081	307 515

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	-2 475 718	-1 211 953
Reparationer	-659 928	-444 032
Självrisk	0	-70 572
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-205 406	-204 280
Korrigerig fastighetsavgift	9 956	0
Försäkringspremier	-173 900	-152 604
Kabel- och digital-TV	-273 696	-267 219
Systematiskt brandskyddsarbete	-67 059	-68 649
Serviceavtal	-69 210	-66 764
Obligatoriska besiktningar	-62 037	-51 114
Snö- och halkbekämpning	-36 456	-76 978
Förbrukningsinventarier	-154 731	-173 306
Vatten	-400 617	-332 228
Fastighetsel	-492 893	-374 560
Uppvärmning	-749 095	-717 480
Sophantering och återvinning	-81 264	-85 233
Förvaltningsarvode drift	-83 808	-58 683
Summa driftskostnader	-5 975 864	-4 355 655

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-788 744	-731 127
Resekostnader	0	-500
IT-kostnader	-38 608	-36 892
Arvode, yrkesrevisorer	-22 674	-14 471
Övriga förvaltningskostnader	-48 180	-44 790
Kreditupplysningar	-328	-205
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 058	-14 465
Representation	-11 179	-2 250
Kontorsmateriel	-4 550	-648
Telefon och porto	-33 872	-37 273
Medlems- och föreningsavgifter	-3 740	-7 480
Köpta tjänster	0	-3 305
Konsultarvoden*	-86 095	-59 067
Bankkostnader	-2 823	-1 675
Advokat och rättegångskostnader**	-22 107	0
Summa övriga externa kostnader	-1 072 957	-954 148

*Föreningen har anlitat konsulter för att utreda vilka åtgärder som behövs göras i garaget.

**Föreningen har även anlitet en advokat för att hjälpa dem driva och ha kontakten med Nyköpings kommun avseende avtalet/servitutet man har med dem för garaget, och de underhållskostnader som väntas komma framöver.

Not 6 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Lön till kollektivanställda	-2 184	-8 316
Styrelsearvoden	-114 330	-111 450
Sammanträdesarvoden	-60 600	-67 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-44 765	-40 900
Pensionskostnader	-93	-355
Övriga personalkostnader	-1 000	0
Sociala kostnader	-39 469	-41 010
Summa personalkostnader	-262 442	-269 231

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

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-794 130	-794 130
Avskrivning Markanläggningar	-3 944	-3 944
Avskrivning Markinventarier	-18 633	-18 633
Avskrivningar tillkommande utgifter	-62 179	-49 712
Avskrivning Maskiner och inventarier	-33 210	-27 907
Avskrivning Installationer	-101 345	-78 047
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 013 441	-972 373



Not 8 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	77 163 000	77 163 000
Mark	11 337 000	11 337 000
Tillkommande utgifter	2 169 194	1 466 469
Markanläggning	39 436	39 436
Markinventarier	157 670	157 670
	90 866 300	90 163 575
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	702 725
	0	702 725
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	90 866 300	90 866 300

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-12 255 603	-11 461 472
Tillkommande utgifter	-472 655	-422 942
Markanläggningar	-15 446	-11 502
Markinventarier	-123 510	-104 877
	-12 867 214	-12 000 793
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-794 130	-794 130
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-62 179	-49 712
Årets avskrivning markanläggningar	-3 944	-3 944
Årets avskrivning markinventarier	-18 633	-18 633
	-878 886	-866 419
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-13 746 100	-12 867 212
Restvärde enligt plan vid årets slut	77 120 471	77 999 086
Varav		
Byggnader	64 113 267	64 907 397
Mark	11 337 000	11 337 000
Tillkommande utgifter	1 634 630	1 696 539
Markanläggningar	20 047	23 990
Markinventarier	15 527	34 160

Taxeringsvärden

Bostäder	142 000 000	116 600 000
Lokaler	6 059 000	6 736 000
Totalt taxeringsvärde	148 059 000	123 336 000
<i>varav byggnader</i>	<i>109 780 000</i>	<i>90 560 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>38 279 000</i>	<i>32 776 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	181 034	181 034
Installationer	1 183 538	1 167 565
	1 364 572	1 348 599
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	31 104	0
Installationer	510 301	15 974
	541 405	15 974
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 905 977	1 364 573
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-72 263	-44 356
Installationer	-708 675	-630 628
	-780 938	-674 984
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-33 210	-27 907
Installationer	-101 345	-78 047
	-134 555	-105 954
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-105 472	-72 263
Installationer	-810 020	-708 675
	-915 492	-780 938
Restvärde enligt plan vid årets slut	990 486	583 635
Varav		
Inventarier och verktyg	106 667	108 772
Installationer	883 819	474 863

Not 10 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående värde	151 973	0
Individuell mätning el	-151 973	151 973
Utgående värde	0	151 973
Vid årets slut	0	151 973

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna hyresintäkter*	193 161	48 664
Upplupna ränteintäkter	34 635	62 448
Förutbetalda försäkringspremier	179 079	173 900
Förutbetalda driftkostnader	11 278	10 181
Förutbetalt förvaltningsarvode	203 467	186 300
Förutbetald kabel-tv-avgift	68 865	67 983
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	9 426	13 296
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 878	20 278
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	725 789	583 050

Avser fordran på Nyköpings kommun för deras del av garaget.

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	20 502 216	20 772 380
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-241 724	-155 614
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 580 930	-8 914 250
Långfristig skuld vid årets slut	17 679 562	11 702 966

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,50%	2028-09-01	5 176 260,00	56 724,00	5 119 536,00
STADSHYPOTEK	0,99%	2026-01-30	2 609 370,00	28 440,00	2 580 930,00
STADSHYPOTEK	1,60%	2027-01-30	4 072 500,00	70 000,00	4 002 500,00
STADSHYPOTEK	3,20%	2029-03-01	5 717 250,00	63 000,00	5 654 250,00
STADSHYPOTEK	3,30%	2030-03-01	3 197 000,00	52 000,00	3 145 000,00
Summa			20 772 380,00	270 164,00	20 502 216,00

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra 1 lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa verksamhetsår ska föreningen amortera 241 724 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Det lån som ska omförhandlas under nästa verksamhetsår har en lagd årlig amortering på 28 440 kr. Beräknad löpande amortering de närmaste fem åren är 1 350 820 kr.



Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	34 407	40 517
Upplupna räntekostnader	34 130	34 576
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	724 133	32 731
Upplupna elkostnader	42 812	24 616
Upplupna värmekostnader	32 724	28 990
Upplupna revisionsarvoden	20 500	17 100
Upplupna styrelsearvoden	174 930	219 550
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	211 333	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 556	52 068
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	533 172	612 651
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 828 698	1 062 799

Not Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	60 000 000	60 000 000

Not Eventualförpliktelser

Inga

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga väsentliga händelser inträffat.



Styrelsens underskrifter

Styrelsen har fastställt årsredovisningen på styrelsemöte 2025-11-04

Nyköping, datum enligt digital signering

Per Norrhäll

Peter Wikström

Mikael Andersson

Magnus Janson

Göran Rentoft

Kenneth Åndberg

Min revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Maria Johansson
Auktoriserad revisor
Blixt Revision AB

Tommy Sjöo
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.

Bostadsföreningen Bildhuggaren

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Bostadsföreningen Bildhuggaren 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

Document ID 09222115557561585495

Dokument

Brf Bildhuggaren - Årsredovisning - 2025-06-30
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2025-11-05 14:08:37 CET (+0100) av Malin Lind (ML)
Färdigställt 2025-11-06 08:53:11 CET (+0100)

Initierare

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

Signerare

Per Norrhäll (PN)
per.norrhall@me.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER NORRHÄLL"
Signerade 2025-11-05 14:39:30 CET (+0100)

Peter Wikström (PW)
petwik59@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PETER WIKSTRÖM"
Signerade 2025-11-05 15:44:20 CET (+0100)

Mikael Andersson (MA)
andersson.mikael63@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIKAEL ANDERSSON"
Signerade 2025-11-05 15:56:06 CET (+0100)

Göran Rentoft (GR)
goran.rentoft@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "GÖRAN RENTOFT"
Signerade 2025-11-05 19:49:25 CET (+0100)



Verifikat

Document ID 09222115557561585495

Kenneth Åndberg (KÅ)
kenneth@redonyk.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KENNETH ÅNDBERG"
Signerade 2025-11-05 17:25:55 CET (+0100)

Magnus Jansson (MJ1)
magnus.jansson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sven
Magnus Janson"
Signerade 2025-11-05 14:32:14 CET (+0100)

Tommy Sjöo (TS)
tommy.sjoo@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leif
Tommy Sjöo"
Signerade 2025-11-05 21:13:20 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Maria Eva-Lotta Johansson"
Signerade 2025-11-06 08:53:11 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat 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>

