

Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Nyköpingshus nr 3
Org nr: 719000-3512



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Nyköpingshus 3 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, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-07-28. Nuvarande stadgar registrerades 2025-06-27.

Föreningen har sitt säte i Nyköpings kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 220 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 206 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lönner 1 med tillhörande mark i Nyköpings Kommun. På fastigheten finns en byggnad med 24 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 1945. Fastighetens adress är Ringvägen 31 A-C i Nyköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	9
2 rum och kök	12
3 rum och kök	3

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	14
Antal lokaler	2

Total tomtarea	2 442 m ²
Total bostadsarea	1 186 m ²
Total lokalarea	29 m²
Årets taxeringsvärde	15 766 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	12 078 000 kr

Riksbyggens kontor i Nyköping har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 6 tkr och planerat underhåll för 0 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.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i maj 2025 och visar på ett underhållsbehov på 13 041 tkr avseende investeringar och underhåll för de närmaste 30 åren där periodiskt underhåll utgör 152 tkr/år. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 79 tkr (67 kr/m²). Anledningen till en något lägre avsättning till underhållsfonden beror på att föreningens underhållsfond är relativt stor i kombination med att föreningen kommer att övergå till K3 nästkommande räkenskapsår.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Takrenovering	1995	
Balkongrenovering	1995	
Stambyte	2000	
LAN	2005	
Fasader, fönster	2008	
Värmeväxlare	2010	
Asfaltering av gårdsplan	2014	
Målning i källare och torkrum	2014	
Ventilationsåtgärder	2014	
Asfaltering p-platser samt byte ytterbelysning	2018	
Byte styr- och reglercentral m. m	2022	

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Robert Hansson	Ordförande	2025
Jesper Nilsson	Vice Ordförande	2025
Moa Andersson	Sekreterare	2026
Jörgen Strand	Ledamot	2026
Yvonne Djurberg	Ledamot	2026
Christian Johansson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Elin Wallberg	Suppleant	2025
Linnéa Kedén	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Johansson	Auktoriserad revisor	2025
Daniel Önell	Auktoriserad revisorssuppleant	2025

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 33 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 33 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-08-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2 % från och med 2025-08-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 954 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 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning	1 270	1 143	1 082	1 090	1 086
Resultat efter finansiella poster	-14	-193	-81	-96	132
Soliditet %	27	26	29	28	29
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	96	97	98	97	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 027	934	891	894	889
Energikostnad kr/kvm	314	296	256	248	246
Sparande kr/kvm	169	72	123	190	278
Skuldsättning kr/kvm	1 936	2 019	2 150	2 282	2 414
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 936	2 019	2 150	2 282	2 414
Räntekänslighet %	1,9	2,2	2,5	2,6	2,8

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:

Årets förlust kan härledas till relativt höga driftskostnader.

Föreningen har vidtagit åtgärder för att öka sparandet. I den antagna budgeten för 2025/26 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 2 %. Föreningens likviditetsbudget för 2025/26 är därmed positiv.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	20 200	2 188 448	-1 055 174	-193 020
Disposition enl. årsstämmobeslut			-193 020	193 020
Reservering underhållsfond		79 000	-79 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				-13 818
Vid årets slut	20 200	2 267 448	-1 327 194	-13 818

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 248 194
Årets resultat	-13 818
Årets fondreservering enligt stadgarna	-79 000
Summa	-1 341 012

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 341 012**

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	1 269 952	1 142 534
Övriga rörelseintäkter		5 720	480
Summa rörelseintäkter		1 275 672	1 143 014
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	–601 126	–703 544
Övriga externa kostnader	Not 4	–316 802	–290 363
Personalkostnader	Not 5	–108 206	–88 811
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	–219 592	–221 611
Summa rörelsekostnader		–1 245 727	–1 304 329
Rörelseresultat		29 946	–161 316
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 476	2 504
Räntekostnader och liknande resultatposter		–45 239	–34 209
Summa finansiella poster		–43 763	–31 705
Resultat efter finansiella poster		–13 818	–193 020
Årets resultat		–13 818	–193 020

Balansräkning

Belopp i kr		2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	3 088 082	3 266 197
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	222 421	202 046
Summa materiella anläggningstillgångar		3 310 503	3 468 243
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		36 000	36 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		36 000	36 000
Summa anläggningstillgångar		3 346 503	3 504 243
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		665	1 161
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	93 891	91 060
Summa kortfristiga fordringar		94 556	92 221
Kassa och bank			
Kassa och bank		183 750	103 329
Summa kassa och bank		183 750	103 329
Summa omsättningstillgångar		278 307	195 551
Summa tillgångar		3 624 810	3 699 794

Balansräkning

Belopp i kr	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	20 200	20 200
Fond för yttre underhåll	2 267 448	2 188 448
Summa bundet eget kapital	2 287 648	2 208 648
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 327 194	-1 055 174
Årets resultat	-13 818	-193 020
Summa fritt eget kapital	-1 341 012	-1 248 194
Summa eget kapital	946 636	960 454
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	1 309 480
Summa långfristiga skulder	963 160	1 309 480
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	1 143 160
Leverantörsskulder	61 100	77 010
Skatteskulder	4 805	7 971
Övriga skulder	Not 11	19 911
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	181 809
Summa kortfristiga skulder	1 715 014	1 429 860
Summa eget kapital och skulder	3 624 810	3 699 794

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	29 946	-161 316
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	219 592	221 611
	249 538	60 296
Erhållen ränta	1 476	2 504
Erlagd ränta	-45 239	-34 209
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	205 775	28 591
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-2 335	-7 149
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	38 833	54 825
Kassaflöde från den löpande verksamheten	242 273	76 267
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-61 852	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-61 852	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-100 000	-160 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	-160 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	80 421	-83 733
Likvida medel vid årets början	103 329	187 063
Likvida medel vid årets slut	183 750	103 329
Kassa och Bank BR	183 750	103 329

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 inkluderas, 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
Cykelförråd	Linjär	30
Fasadrenovering, tilläggsisolering och nya fönster	Linjär	40
Badrumsförbättring/stambyte	Linjär	40
Stängsel runt gården	Linjär	5
Individuell mätning av el	Linjär	15
Tvättstugeutrustning	Linjär	5
Luftavfuktare	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	1 131 036	1 031 973
Hyrer, lokaler	3 600	3 600
Hyrer, p-platser	21 000	21 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 350	-750
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-33
Elavgifter	59 033	47 072
Kabel-tv-avgifter	28 224	28 224
Övriga ersättningar	28 411	11 458
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-10
Summa nettoomsättning	1 269 952	1 142 534

Not 3 Driftskostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Underhåll	0	-59 371
Reparationer	-5 801	-49 339
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-41 446	-36 346
Försäkringspremier	-33 322	-31 459
Kabel- och digital-TV	-38 992	-36 506
Återbäring från Riksbyggen	900	300
Serviceavtal	-10 134	0
Snö- och halkbekämpning	-50 404	-89 061
Förbrukningsinventarier	-1 451	-10 176
Vatten	-75 424	-68 570
Fastighetsel	-98 676	-82 148
Uppvärmning	-207 277	-208 590
Sophantering och återvinning	-34 238	-30 352
Förvaltningsarvode drift	-4 863	-1 926
Summa driftskostnader	-601 126	-703 544

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Förvaltningsarvode administration	-259 767	-249 822
IT-kostnader	-11 685	-9 000
Arvode, yrkesrevisorer	-14 000	-13 000
Övriga försäljningskostnader	-8 412	-1 031
Övriga förvaltningskostnader	-10 920	-4 853
Kreditupplysningar	-375	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 476	-6 206
Representation	-500	0
Kontorsmateriel	-3 214	-630
Medlems- och föreningsavgifter	-2 160	-2 160
Bankkostnader	-2 293	-3 661
Summa övriga externa kostnader	-316 802	-290 363

Not 5 Personalkostnader

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Styrelsearvoden	-45 500	-40 500
Sammanträdesarvoden	-39 600	-30 000
Sociala kostnader	-23 106	-18 311
Summa personalkostnader	-108 206	-88 811

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Avskrivning Byggnader	-5 868	-5 868
Avskrivning Markinventarier	-9 888	-15 000
Avskrivningar tillkommande utgifter	-162 359	-162 359
Avskrivning Maskiner och inventarier	-32 021	-28 928
Avskrivning Installationer	-9 456	-9 456
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-219 592	-221 611

Not 7 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Byggnader	567 566	567 566
Mark	16 900	16 900
Tillkommande utgifter	6 837 792	6 837 792
Markinventarier	75 000	75 000
	7 497 258	7 497 258
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	7 497 258	7 497 258
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-423 785	-417 917
Tillkommande utgifter	-3 742 165	-3 579 806
Markinventarier	-65 112	-50 112
	-4 231 062	-4 047 835
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-5 868	-5 868
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-162 359	-162 359
Årets avskrivning markinventarier	-9 888	-15 000
	-178 115	-183 227
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 409 177	-4 231 062
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 088 082	3 266 197
Varav		
Byggnader	137 914	143 781
Mark	16 900	16 900
Tillkommande utgifter	2 933 268	3 095 627
Markinventarier	0	9 888
Taxeringsvärden		
Bostäder	12 062 000	12 062 000
Lokaler	16 000	16 000
Totalt taxeringsvärde	15 766 000	12 078 000
<i>varav byggnader</i>	<i>12 207 000</i>	<i>8 816 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 559 000</i>	<i>3 262 000</i>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2025-06-30	2024-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	210 955	210 955
Installationer	251 590	251 590
	462 545	462 545
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	61 852	0
	61 852	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	524 397	462 545
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-110 468	-81 539
Installationer	-150 031	-140 575
	-260 499	-222 114
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-32 021	-28 928
Installationer	-9 456	-9 456
	-41 477	-38 385
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-142 488	-110 468
Installationer	-159 488	-150 031
	-301 976	-260 499
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-301 976	-260 499
Restvärde enligt plan vid årets slut	222 421	202 046
Varav		
Inventarier och verktyg	130 319	100 488
Installationer	92 102	101 559

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	16 995	16 328
Förutbetalt förvaltningsarvode	66 255	63 629
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 892	9 604
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	750	1 500
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	93 891	91 060

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-06-30	2024-06-30
Inteckningslån	2 352 640	2 452 640
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−80 000	0
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	−1 309 480	−1 143 160
Långfristig skuld vid årets slut	963 160	1 309 480

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,26%	2025-09-30	1 309 480,00	0,00	0,00	1 309 480,00
STADSHYPOTEK	3,01%	2026-09-30	1 143 160,00	0,00	100 000,00	1 043 160,00
Summa			2 452 640,00	0,00	100 000,00	2 352 640,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 80 000 kr samt omförhandla lån på 1 309 480 varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Föreningen planerar att öka amorteringen på det lån som omsätts under 2025.

Not 11 Övriga skulder

	2025-06-30	2024-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	20 541	20 541
Skuld för moms	−1 030	−630
Summa övriga skulder	19 511	19 911

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna sociala avgifter	20 000	16 400
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 244	0
Upplupna elkostnader	9 152	7 371
Upplupna värmekostnader	9 903	9 055
Upplupna revisionsarvoden	0	12 000
Upplupna styrelsearvoden	77 300	60 900
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 031
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	93 721	75 052
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	212 320	181 809

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	5 486 925	5 486 925

Not 14 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Styrelsen har fastställt årsredovisningen på styrelsemöte 2025-11-06

Nyköping, datum enligt digital signering

Jörgen Strand

Robert Hansson

Moa Andersson

Jesper Nilsson

Yvonne Djurberg

Christian Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Maria Johansson
Auktoriserad revisor

Verification

Document ID 09222115557561771063

Document

Brf Nyköpingshus 3 Årsredovisning 2024-2025
Main document
22 pages
Initiated on 2025-11-07 13:14:15 CET (+0100) by Christian
Johansson (CJ1)
Finalised on 2025-11-11 10:55:36 CET (+0100)

Initiator

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

Signatories

Jörgen Strand (JS)
cykelstrand@yahoo.se



The name returned by Swedish BankID was "JÖRGEN
STRAND"
Signed 2025-11-07 17:02:13 CET (+0100)

Robert Hansson (RH)
carlrobban64@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "CARL
ROBERT HANSSON"
Signed 2025-11-07 13:28:54 CET (+0100)

Moa Andersson (MA)
moa.sailing@live.se



The name returned by Swedish BankID was "Moa Helena
Miriam Andersson"
Signed 2025-11-10 21:32:27 CET (+0100)

Jesper Nilsson (JN)
jesper.nilsson.94@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "JESPER
NILSSON"
Signed 2025-11-07 17:18:34 CET (+0100)



Verification

Document ID 09222115557561771063

Yvonne Djurberg (YD)
yvonne.djurberg@live.se



The name returned by Swedish BankID was "YVONNE DJURBERG"
Signed 2025-11-08 08:39:35 CET (+0100)

Christian Johansson (CJ2)
christian.johansson@riksbyggen.se



The name returned by Swedish BankID was "JAN CHRISTIAN TOBIAS JOHANSSON"
Signed 2025-11-07 13:16:29 CET (+0100)

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



The name returned by Swedish BankID was "Maria Eva-Lotta Johansson"
Signed 2025-11-11 10:55:36 CET (+0100)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Nyköpingshus nr 3
Org. nr. 719000–3512

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2024-07-01—2025-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, 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 misstag 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 osäkerhetsfaktor 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.

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 2024/2025 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 jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

Verifikat

Document ID 09222115557562017338

Dokument

2506 RB NY3

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-11-11 10:54:53 CET (+0100) av Maria

Johansson (MJ)

Färdigställt 2025-11-11 10:55:16 CET (+0100)

Signerare

Maria Johansson (MJ)

Blixt Revision AB

Personnummer 197611042008

maria@blixt-revision.se

+46703864719



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Maria Eva-Lotta Johansson"

Signerade 2025-11-11 10:55:16 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>



Att bo i BRF

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

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

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

Riksbyggen förvaltar

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

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

RBF Nyköpingshus 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RBF Nyköpingshus 3 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