

# Årsredovisning

Riksbyggen  
Bostadsrättsförening  
Nyköpingshus 21  
Org nr: 716402-0773

2024-01-01 – 2024-12-31





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Nyköpingshus 21 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 1987-02-20. Nuvarande stadgar registrerades 2024-07-15.

I resultatet ingår avskrivningar med 499 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 241 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Kompaniet 27 i Nyköpings Kommun. På fastigheterna finns 1 byggnad med 48 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1988. Fastigheternas adress är Folkungavägen 5 i Nyköping. Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Södermanland.

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



## Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	12
3 rum och kök	16
4 rum och kök	12
5 rum och kök	8
<b>Dessutom tillkommer</b>	
Användning	Antal
Antal p-platser	32

**Total bostadsarea** 4 272 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 57 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 57 000 000 kr

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 Kompaniets Samfällighetsförening.

Fastigheten Kompaniet 27 har enligt beslut år 1987 ägarandel i vissa gemensamhetsanläggningar. Med andelsskapet följer skyldighet att utföra och förvalta anläggningarna. Dessa skyldigheter delas av samtliga medlemmar i samfällighetsföreningen i förhållande till andelstalen. För att utföra och förvalta anläggningarna bildades Kompaniets Samfällighetsförening.

- Kompaniet 23, Brf Nyköpingshus 25
- Kompaniet 25, Håkan Thelin
- Kompaniet 27, Riksbyggen Brf Nyköpingshus 21
- Kompaniet 28, Nötudden Fastigheter AB
- Kompaniet 30, Hotel Kompaniet

De gemensamhetsanläggningar som fastigheten Kompaniet 27 har andelar i är följande:

Kompaniet ga:1:

Kör- och gångvägar inom kvarteret samt infartsområde vid hotellentrén.

Kompaniet ga:3:

Omfattar spillvatten- och dagvattenledningar

Enligt överenskommelse hösten 1996, träffade samfällighetsföreningen avtal om gemensam snöröjning för Brf Nyköpingshus 21 och 25 samt hotellet.



## 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 466 tkr och planerat underhåll för 307 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 uppdaterades senast i oktober 2024 och visar på ett underhållsbehov på 1 052 tkr per år för de närmaste 30 åren. Med hänsyn till det ingående fondvärdet blir den årliga rekommenderade fondavsättningen 952 Tkr (223 kr/m<sup>2</sup>). Föreningen tillämpar komponentavskrivning och inkluderar ersättningskomponenter för att bedöma nivån av sparande som behövs för framtida underhållskostnader. Med hänsyn till den ingående fonden, samt inkluderandet av både planerat underhåll och ersättningskomponenter, ligger underhållsplanens årliga rekommenderade sparande de närmaste 30 åren på 1 166 tkr (273 kr/m<sup>2</sup>). Denna nivå av sparande kan sättas i relation till nyckeltalet sparande i flerårsöversikten.

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

### Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Fasadarbeten	2023
Rengöring av tak	2023
Byte av avloppsslangar i lägenhet	2023
Modernisering av hissar	2021
Stamspolning	2020
Ventilationsarbeten	2020

### Årets utförda underhåll

Beskrivning
OVK samt följdkostnader OVK
Dörrautomatik
Utbyte motorvärmastolpar



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

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Göran Hagberg	Ordförande	2026
Gerhard Wendt	Sekreterare	2025
Bengt Sandström	Ledamot	2026
Lars Merkel	Ledamot	2025
Magnus Wimmercraz	Ledamot	2025
Helen Gabrielsson	Ledamot Riksbyggen	

  

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Jonas Frölander	Suppleant	2025
Kerstin Stenberg	Suppleant	2025

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Maria Johanson	Auktoriserad revisor	2025
Pia Nordström	Förtroendevald revisor	2025

  

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Gösta Nilsson	2025

  

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Carl-Erik Johansson ( <i>sammankallande</i> )	2025
Birgitta Johansson	2025

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

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen haft reparations- och underhållskostnader som avviker från budget och underhållsplan.

Under räkenskapsåret har föreningen åtgärdat en vattenläcka. Läckan var en följd av en undermåligt utförd badrumsrenovering, som utförts av en tidigare lägenhetsägare för över 10 år sedan.

P g a att ombyggnaden var utförd utan att följa våtrumsbestämmelserna gäller inte vår försäkring. Skadan kostade föreningen ca 350 000 kr.



## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 65 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 12 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 64 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-02-01 då den höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 6,0 % från och med 2025-01-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 709 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

### Sociala aktiviteter.

Exempelvis har vi haft

- Gemensamma städdagar.
- Pratcaféer en gång varje månad.
- Pubafton och julfest
- Grannbandet har repat varje vecka och spelat på Pratcaféer och julfest.
- Qi Gongen pågår en gång per vecka
- Bridge- och canastaspel en gång per vecka.



# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 103	3 033	2 872	2 853	2 871
Resultat efter finansiella poster	-258	273	593	-1 913	254
Soliditet %	38	38	37	36	41
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	97	96	98	98	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	709	692	656	652	655
Energikostnad kr/kvm	193	204	158	168	155
Sparande kr/kvm	207	236	274	228	284
Skuldsättning kr/kvm	3 514	3 596	3 658	3 562	3 587
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 514	3 596	3 658	3 562	3 587
Räntekänslighet %	5,0	5,2	5,6	5,5	5,5

## 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	
	Medlems- insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 632 999	3 003 979	3 030 944	272 678
Disposition enl. årsstämmobeslut			272 678	-272 678
Reservering underhållsfond		952 000	-952 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-307 296	307 296	
Årets resultat				-258 412
Vid årets slut	3 632 999	3 648 683	2 658 918	-258 412

**Resultatdisposition**

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	3 303 622
Årets resultat	-258 412
Årets fondreservering enligt stadgarna	-952 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	307 296
<b>Summa</b>	<b>2 400 505</b>
Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman: <b>Att balansera i ny räkning i kr</b>	<b>2 400 505</b>

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 102 504	3 033 336
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	63 435
<b>Summa</b>		<b>3 102 504</b>	<b>3 096 771</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 220 013	-1 761 975
Övriga externa kostnader	Not 5	-283 956	-248 077
Personalkostnader	Not 6	-64 537	-65 707
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-499 060	-478 558
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 067 565</b>	<b>-2 554 317</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>34 939</b>	<b>542 454</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	8 284
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37 738	1 545
Räntekostnader och liknande resultatposter		-331 089	-279 605
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-293 351</b>	<b>-269 776</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-258 412</b>	<b>272 678</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-258 412</b>	<b>272 678</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7	23 243 605	23 717 177
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	4 248	29 736
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>23 247 853</b>	<b>23 746 913</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar	Not 9	73 000	73 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>73 000</b>	<b>73 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>23 320 853</b>	<b>23 819 913</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	409
Övriga fordringar		6 555	10 213
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	166 703	151 815
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>173 258</b>	<b>162 437</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 037 956	1 000 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 037 956</b>	<b>1 000 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		952 849	917 437
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>952 849</b>	<b>917 437</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 164 063</b>	<b>2 079 873</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>25 484 916</b>	<b>25 899 786</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
<strong>EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong>			
<strong>Eget kapital</strong>			
<strong>Bundet eget kapital</strong>			
Medlemsinsatser	3 632 999	3 632 999	
Fond för yttre underhåll	3 648 683	3 003 979	
<strong>Summa bundet eget kapital</strong>	<strong>7 281 682</strong>	<strong>6 636 978</strong>	
<strong>Fritt eget kapital</strong>			
Balanserat resultat	2 658 918	3 030 944	
Årets resultat	-258 412	272 678	
<strong>Summa fritt eget kapital</strong>	<strong>2 400 505</strong>	<strong>3 303 622</strong>	
<strong>Summa eget kapital</strong>	<strong>9 682 188</strong>	<strong>9 940 600</strong>	
<strong>SKULDER</strong>			
<strong>Långfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	11 158 492	11 091 500
<strong>Summa långfristiga skulder</strong>		<strong>11 158 492</strong>	<strong>11 091 500</strong>
<strong>Kortfristiga skulder</strong>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	3 854 000	4 270 992
Leverantörsskulder		351 444	112 311
Skatteskulder		7 475	9 775
Övriga skulder		34 657	1 989
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	396 661	472 619
<strong>Summa kortfristiga skulder</strong>		<strong>4 644 237</strong>	<strong>4 867 686</strong>
<strong>Summa eget kapital och skulder</strong>		<strong>25 484 916</strong>	<strong>25 899 786</strong>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	34 939	542 454
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	499 060	478 558
	<b>533 999</b>	<b>1 021 012</b>
Erhållen ränta	38 080	8 403
Erlagd ränta	-332 211	-273 861
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>239 867</b>	<b>755 554</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-11 163	32 877
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	194 665	-30 710
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>423 369</b>	<b>757 722</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Amortering av lån	-350 000	-262 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-350 000</b>	<b>-262 500</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		
Årets kassaflöde	73 369	495 222
Likvida medel vid årets början	1 917 437	1 422 214
Likvida medel vid årets slut	1 990 805	1 917 437
Kassa och Bank BR	1 990 805	1 917 437



---

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3). Det är första gången som K3 tillämpas. Jämförelseåret har inte räknats om.

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 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
Byggnad stomme	Linjär	120
Byggnad invändiga dörrar	Linjär	40
Byggnad elinstallationer	Linjär	33
Byggnad utvändiga dörrar	Linjär	44
Byggnad fasad	Linjär	45
Byggnad fönster	Linjär	36
Byggnad hiss	Linjär	30
Byggnad inre ytskikt	Linjär	33
Byggnad tak	Linjär	46
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	55
Byggnad ventilation	Linjär	22
Byggnad värmesystem	Linjär	26

Inventarier	Avskrivningsprincip	Antal år
Torktumklare och torkskåp	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	2 802 381	2 745 264
Hyror, p-platser	64 140	64 140
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-340
Elavgifter	221 747	213 001
Övriga lokalintäkter	600	1 870
Övriga ersättningar	13 636	9 401
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 102 504</b>	<b>3 033 336</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	62 716
Övriga rörelseintäkter	0	719
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>0</b>	<b>63 435</b>



#### Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-307 296	-258 043
Reparationer	-466 417	-57 652
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-78 240	-76 272
Samfällighetsavgifter	-32 214	-30 856
Försäkringspremier	-54 577	-49 620
Kabel- och digital-TV	-112 107	-103 269
Återbäring från Riksbyggen	200	1 900
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 742	-7 021
Serviceavtal	-34 322	-28 169
Obligatoriska besiktningar	-81 585	-20 702
Snö- och halkbekämpning	-15 028	-20 474
Förbrukningsinventarier	-15 135	-34 043
Vatten	-180 599	-153 246
Fastighetsel	-151 266	-154 271
Uppvärmning	-496 504	-564 425
Sophantering och återvinning	-52 860	-65 757
Förvaltningsarvode drift	-134 323	-140 054
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 220 013</b>	<b>-1 761 975</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-175 281	-169 000
Hyra inventarier & verktyg	-14 560	0
Arvode, yrkesrevisorer	-14 900	-14 250
Övriga förvaltningskostnader	-40 895	-31 655
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 054	-7 088
Representation	-1 640	0
Kontorsmateriel	-13 525	-15 357
Tidskrifter och facklitteratur	-780	-689
Medlems- och föreningsavgifter	-5 070	-5 070
Konsultarvoden	0	-3 094
Bankkostnader	-1 250	-1 874
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-283 956</b>	<b>-248 077</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-51 228	-55 614
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 000	-3 132
Övriga personalkostnader	-1 250	0
Sociala kostnader	-9 059	-6 961
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-64 537</b>	<b>-65 707</b>



**Not 7 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	<b>2024s-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	34 418 624	34 418 624
Mark	1 409 025	1 409 025
	<b>35 827 649</b>	<b>35 827 649</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>35 827 649</b>	<b>35 827 649</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-12 110 473	-11 657 403
	<b>-12 110 473</b>	<b>-11 657 403</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-473 572	-453 070
	<b>-473 572</b>	<b>-453 070</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-12 584 045</b>	<b>-12 110 473</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>23 243 605</b>	<b>23 717 177</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	21 834 580	22 308 152
Mark	1 409 025	1 409 025
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	57 000 000	57 000 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>57 000 000</b>	<b>57 000 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>40 000 000</i>	<i>40 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>17 000 000</i>	<i>17 000 000</i>



**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	127 440	127 440
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>127 440</b>	<b>127 440</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-97 704	-72 216
	<b>-97 704</b>	<b>-72 216</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-25 488	-25 488
	<b>-25 488</b>	<b>-25 488</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-123 192	-97 704
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-123 192</b>	<b>-97 704</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>4 248</b>	<b>29 736</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	4 248	29 736

**Not 9 Andra långfristiga fordringar**

	2024-12-31	2023-12-31
Garantikapital IF Nyköping	73 000	73 000
<b>Summa andra långfristiga fordringar</b>	<b>73 000</b>	<b>73 000</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	1 084	1426
Förutbetalda försäkringspremier	56 468	54 577
Förutbetalda driftkostnader	9 686	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	45 666	43 820
Förutbetald renhållning	10 592	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	28 726	27 479
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 481	24 512
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>166 703</b>	<b>151 815</b>



**Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	15 012 492	15 362 492
Nästa års amortering och omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 854 000	-4 270 992
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>11 158 492</b>	<b>11 091 500</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,51%	2025-01-30	1 000 000,00	0,00	0,00	1 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,93%	2025-01-30	2 504 000,00	0,00	0,00	2 504 000,00
STADSHYPOTEK	1,54%	2026-01-30	5 000 000,00	0,00	0,00	5 000 000,00
STADSHYPOTEK	3,85%	2027-01-30	2 937 500,00	0,00	350 000,00	2 587 500,00
STADSHYPOTEK	3,84%	2028-06-01	3 920 992,00	0,00	0,00	3 920 992,00
<b>Summa</b>			<b>15 362 492,00</b>	<b>0,00</b>	<b>350 000,00</b>	<b>15 012 492,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen omsätta 3 504 000 kr och amortera 350 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 350 000 kr årligen.

**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	7 500	5 561
Upplupna räntekostnader	26 274	27 396
Upplupna driftskostnader	15 028	20 474
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	22 090	0
Upplupna elkostnader	23 819	25 965
Upplupna värmekostnader	67 083	65 780
Upplupna kostnader för renhållning	0	628
Upplupna revisionsarvoden	15 000	14 500
Upplupna styrelsearvoden	48 304	55 614
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	68 230	5 684
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	103 332	251 017
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>396 661</b>	<b>472 619</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	31 098 000	31 098 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser



## Styrelsens underskrifter

Nyköping, datum enligt digital signering

\_\_\_\_\_  
Göran Hagberg

\_\_\_\_\_  
Gerhard Wendt

\_\_\_\_\_  
Lars Merkel

\_\_\_\_\_  
Magnus Wimmercranz

\_\_\_\_\_  
Bengt Sandström

\_\_\_\_\_  
Helen Gabrielsson

Min revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

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

\_\_\_\_\_  
Pia Nordström  
Förtroendevald revisor



---

# Bilaga

## Upplysning vid förlust

Den uppkomna förlusten beror till största del på grund på en vattenskada som föreningen inte har medgetts ersättning för. Styrelsen har beslutat att höja avgiften med 6 procent fr.o.m. 1 januari 2025.

---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

#### Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

#### Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

#### Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

#### Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

#### Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

#### Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

#### Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

#### Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

#### Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

#### Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

#### Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

#### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

#### Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

#### Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.





## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Nyköpingshus nr 21  
Org. Nr. 716402-0773

Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

# Blixt Revision AB

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för föreningen för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens ansvar

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

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

## Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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, datum enligt digital signering

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till årsstämman i Bostadsrättsföreningen Riksbyggen bostadsrättsförening  
Nyköpingshus nr 21, organisationsnummer 716402-0773.

## Rapport om årsredovisningen

I egenskap av föreningsrevisor har jag granskat verksamheten i RBF Nyköpingshus nr 21 för räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31. Granskningen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning.

## Uttalanden

Jag bedömer att bostadsrättsföreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt samt att den interna kontrollen har varit tillräcklig. Jag finner därför inte anledning till att rikta någon anmärkning mot styrelsens ledamöter.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Nyköping 2025-04-02

Pia Nordström  
Föreningsrevisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557544826864

## Dokument

**2412 RB NY 21**

Huvuddokument

2 sidor

*Startades 2025-04-22 15:01:51 CEST (+0200) av Maria*

*Johansson (MJ)*

*Färdigställt 2025-04-22 15:20:39 CEST (+0200)*

## 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 2025-04-22 15:20:39 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>



# Verification

Transaction 09222115557544014677

## Document

### Nyköpingshus 21 Årsredovisning 2024-12-31

Main document

26 pages

Initiated on 2025-04-11 08:48:43 CEST (+0200) by

Thomas Hallgren Böhlmark (THB)

Finalised on 2025-04-22 15:21:06 CEST (+0200)

## Initiator

### Thomas Hallgren Böhlmark (THB)

Riksbyggen

thomas.hallgrenbohlmark@riksbyggen.se

## Signatories

### Göran Hagberg (GH)

hagbergshus2017@outlook.com



The name returned by Swedish BankID was "Göran Hagberg"

Signed 2025-04-11 09:19:13 CEST (+0200)

### Bengt Sandström (BS)

891srj@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "BENGT ERIK SANDSTRÖM"

Signed 2025-04-11 14:13:53 CEST (+0200)

### Gerhard Wendt (GW)

891srj@gmail.com

Signed 2025-04-22 13:52:30 CEST (+0200)

### Lars Merkel (LM)

larsmerkel21@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Lars-Merkel"

Signed 2025-04-11 08:51:33 CEST (+0200)



# Verification

Transaction 09222115557544014677

<p>Magnus Wimmercraz (MW) <i>magnus.wz@telia.com</i></p>  <hr/> <p><i>The name returned by Swedish BankID was "Carl Fredrik Magnus Wimmercraz"</i> <i>Signed 2025-04-11 09:24:28 CEST (+0200)</i></p>	<p>Helen Gabriëlsson (HG) <i>helen.gabriëlsson@riksbyggen.se</i></p>  <hr/> <p><i>The name returned by Swedish BankID was "HELEN GABRIËLSSON"</i> <i>Signed 2025-04-11 09:19:05 CEST (+0200)</i></p>
<p>Maria Johansson (MJ) <i>maria@blix-revision.se</i></p>  <hr/> <p><i>The name returned by Swedish BankID was "Maria Eva-Lotta Johansson"</i> <i>Signed 2025-04-22 15:21:06 CEST (+0200)</i></p>	<p>Pia Nordström (PN) <i>nordstrompk@gmail.com</i></p>  <hr/> <p><i>The name returned by Swedish BankID was "PIA NORDSTRÖM"</i> <i>Signed 2025-04-12 10:16:49 CEST (+0200)</i></p>

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



# Verification

Transaction 09222115557543317849

## Document

### **Nyköpingshus 21 Internrevisionsberättelse 2024-12-31**

Main document

1 page

*Initiated on 2025-04-03 10:39:05 CEST (+0200) by*

*Thomas Hallgren Böhlmark (THB)*

*Finalised on 2025-04-03 10:50:43 CEST (+0200)*

## Initiator

### **Thomas Hallgren Böhlmark (THB)**

Riksbyggen

*thomas.hallgrenbohlmark@riksbyggen.se*

## Signatories

### **Pia Nordström (PN)**

*Identified by Swedish BankID as "PIA NORDSTRÖM"*

*ID number 194812216960*

*nordstrompk@gmail.com*



*The name returned by Swedish BankID was "PIA NORDSTRÖM"*

*Signed 2025-04-03 10:50:43 CEST (+0200)*

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





---

# 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 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.

# RBF Nyköpingshus 21

Årsredovisningen är upprättad av  
styrelsen för Riksbyggen  
Bostadsrättsförening Nyköpingshus  
21 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

