

# Årsredovisning

2024-07-01 – 2025-06-30

Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Nyköpingshus nr 10  
Org nr: 719000–3579



---

# Innehållsförteckning

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

## Bilagor

Att bo i BRF



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen  
bostadsrättsförening Nyköpingshus nr  
10 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 1954-12-10. Föreningen har sitt säte i Nyköpings kommun.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Gäddan 1 och Gäddan 2 i Nyköpings Kommun. På fastigheten finns 77 lägenheter samt 1 uthyrningslokal uppförda. Byggnaderna är uppförda 1959–1960.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam via försäkringsmäklare Proinova. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

| Standard         | Antal | Kommentar |
|------------------|-------|-----------|
| 1 rum och kokvrå | 3     |           |
| 2 rum och kök    | 18    |           |
| 3 rum och kök    | 35    |           |
| 4 rum och kök    | 21    |           |

### Dessutom tillkommer

| Användning      | Antal | Kommentar |
|-----------------|-------|-----------|
| Antal p-platser | 10    |           |
| Antal garage    | 10    |           |

|                        |                          |
|------------------------|--------------------------|
| Total tomtarea         | 17 349 m <sup>2</sup>    |
| Total bostadsarea      | 5 568 m <sup>2</sup>     |
| <b>Total lokalarea</b> | <b>195 m<sup>2</sup></b> |

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Årets taxeringsvärde          | 78 940 000 kr |
| Föregående års taxeringsvärde | 71 373 000 kr |



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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

### **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 232 tkr och planerat underhåll för 1 622 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

### **Underhållsplan:**

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

För de närmaste 10 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 10 454 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 045 tkr (181 kr/m<sup>2</sup>).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 622 tkr (281 kr/m<sup>2</sup>).



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

**Tidigare utfört underhåll**

| Beskrivning                       | År   | Kommentar |
|-----------------------------------|------|-----------|
| Stambyte                          | 2000 |           |
| Fönsterbyte                       | 2006 |           |
| Fasadputsning                     | 2008 |           |
| Balkongrenovering                 | 2008 |           |
| Takrenovering                     | 2008 |           |
| Sophus                            | 2012 |           |
| Vattenfilter                      | 2015 |           |
| Tak och dörrar                    | 2015 |           |
| Målning av vindskivor och garage  | 2016 |           |
| Stamspolning                      | 2018 |           |
| Källarbelysning                   | 2019 |           |
| Byte till säkerhetsdörrar         | 2019 |           |
| Målningsarbete                    | 2020 |           |
| Byte ytterbelysning vid portar    | 2021 |           |
| Byte av vattenmätare och VVS-pump | 2021 |           |
| Filmning av avloppsledning        | 2021 |           |
| Åtgärder vid brunn                | 2021 |           |
| Byte av hängrännor                | 2021 |           |
| Byte av entrétak                  | 2021 |           |
| Fasadarbeten                      | 2021 |           |
| Sandrening                        | 2021 |           |
| Föryngringsbeskäring av häck      | 2021 |           |
| Montering av ny elstolpe          | 2021 |           |
| Takomläggning radhus              | 2022 |           |

**Årets utförda underhåll**

| Beskrivning           | Belopp    |
|-----------------------|-----------|
| Installation cylinder | 2 827     |
| Montering taksäkerhet | 124 990   |
| Slutföring dränering  | 1 494 275 |

Föreningen har utfört dränering av fastigheten.

| Planerat underhåll             | År          |
|--------------------------------|-------------|
| Luftbehandlingssystem          | 2025        |
| Gemensamma och övriga utrymmen | 2026 & 2028 |
| Värmesystem                    | 2028        |
| Entréer, portar m.m.           | 2029        |

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

#### Styrelse

| Ordinarie ledamöter | Uppdrag            | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|--------------------|-------------------------------|
| Johan Bergkvist     | Ordförande         | 2026                          |
| Roland Lindblad     | Ledamot            | 2025                          |
| Joakim Olsson       | Sekreterare        | 2026                          |
| Daniel Sjöo         | Vice ordförande    | 2025                          |
| Mikael Aghammar     | Ledamot Riksbyggen |                               |

| Styrelsesuppleanter | Uppdrag              | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|----------------------|-------------------------------|
| Inger Nordkvist     | Suppleant            | 2025                          |
| Margareta Roslund   | Suppleant            | 2025                          |
| Malin Lind          | Suppleant Riksbyggen |                               |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| Ordinarie revisorer | Uppdrag                | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------|------------------------|-------------------------------|
| Maria Johansson     | Auktoriserad revisor   |                               |
| Eric Andersson      | Förtroendevald revisor |                               |
| Fredrik Johansson   | Förtroendevald revisor |                               |

| Revisorssuppleanter      | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|--------------------------|-------------------------------|
| Daniel Önell             |                               |
| Sofia Isaksson           |                               |
| Annelie Jonsson Lindblom |                               |

| Valberedning                    | Mandat t.o.m ordinarie stämma |
|---------------------------------|-------------------------------|
| Lina Andersson (Sammankallande) |                               |
| Mats Svensson                   |                               |

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 99 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 101 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2024-07-01 då den höjdes med 3 procent.

Styrelsen har till dags dato inte återkopplat kring antagande av budget och justering av avgift.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 721 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 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                               | 2024/2025 | 2023/2024 | 2022/2023 | 2021/2022 | 2020/2021 |
|-----------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                               | 4 066     | 3 894     | 3 840     | 3 729     | 3 721     |
| Resultat efter finansiella poster             | -1 657    | -4 307    | 529       | -1 599    | -116      |
| Soliditet %                                   | -54       | -25       | 21        | 16        | 28        |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter | 96        | 99        | 95        | 98        | 97        |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt     | 721       | 690       | 680       | 660       | 660       |
| Energikostnad kr/kvm                          | 277       | 251       | 231       | 226       | 218       |
| Sparande kr/kvm                               | 61        | 43        | 159       | 108       | 131       |
| Skuldsättning kr/kvm                          | 1 816     | 1 842     | 1 166     | 1 187     | 1 206     |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt | 1 880     | 1 907     | 1 207     | 1 229     | 1 249     |
| Räntekänslighet %                             | 2,6       | 2,8       | 1,8       | 1,9       | 1,9       |

### 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**

Föreningens gör en förlust, vilket förklaras av högre driftskostnader och slutförande av dräneringsprojektet. Styrelsen avser att se över planerat underhåll samt planerade avgiftsjusteringar. Styrelsen har i samband med antagandet av budgeten för 2025-2026, beslutat om en höjning av årsavgiften med 5 procent.

**Förändringar i eget kapital**

| Eget kapital i kr                 | Bundet          |                | Fritt               |                   |
|-----------------------------------|-----------------|----------------|---------------------|-------------------|
|                                   | Medlemsinsatser | Underhållsfond | Balanserat resultat | Årets resultat    |
| Belopp vid årets början           | 352 358         | 0              | 1 640 196           | -4 307 392        |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                 |                | -4 307 392          | 4 307 392         |
| Reservering underhållsfond        |                 | 1 622 092      | -1 622 092          |                   |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                 | -1 622 092     | 1 622 092           |                   |
| Årets resultat                    |                 |                |                     | -1 656 935        |
| <b>Vid årets slut</b>             | <b>352 358</b>  | <b>0</b>       | <b>-2 667 196</b>   | <b>-1 656 935</b> |

**Resultatdisposition**

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                     | -2 667 196        |
| Årets resultat                          | -1 656 935        |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -1 622 092        |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 1 622 092         |
| <b>Summa</b>                            | <b>-4 324 131</b> |

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **-4 324 131**

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

# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |       | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 4 065 584                | 3 893 874                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 128 623                  | 240                      |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>4 194 207</b>         | <b>3 894 114</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -4 446 225               | -6 949 297               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -640 410                 | -619 135                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -96 103                  | -105 402                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -384 208                 | -384 208                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-5 566 946</b>        | <b>-8 058 043</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>-1 372 739</b>        | <b>-4 163 929</b>        |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 17 534                   | 20 675                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -301 730                 | -164 139                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |       | <b>-284 197</b>          | <b>-143 464</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-1 656 935</b>        | <b>-4 307 392</b>        |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-1 656 935</b>        | <b>-4 307 392</b>        |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2025-06-30 | 2024-06-30 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| TILLGÅNGAR                                   |        |            |            |
| Anläggningstillgångar                        |        |            |            |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |            |            |
| Byggnader och mark                           | Not 8  | 5 981 540  | 6 336 896  |
| Inventarier, verktyg och installationer      | Not 9  | 228 919    | 257 771    |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 6 210 459  | 6 594 667  |
| Finansiella anläggningstillgångar            |        |            |            |
| Andra långfristiga fordringar                |        | 91 000     | 91 000     |
| Summa finansiella anläggningstillgångar      |        | 91 000     | 91 000     |
| Summa anläggningstillgångar                  |        | 6 301 459  | 6 685 667  |
| Omsättningstillgångar                        |        |            |            |
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Övriga fordringar                            |        | 758        | 15 664     |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 10 | 255 899    | 239 441    |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 256 657    | 255 105    |
| Kassa och bank                               |        |            |            |
| Kassa och bank                               | Not 11 | 839 962    | 2 390 298  |
| Summa kassa och bank                         |        | 839 962    | 2 390 298  |
| Summa omsättningstillgångar                  |        | 1 096 619  | 2 645 403  |
| Summa tillgångar                             |        | 7 398 077  | 9 331 070  |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2025-06-30 | 2024-06-30 |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |        |            |            |
| Eget kapital                                 |        |            |            |
| Bundet eget kapital                          |        |            |            |
| Medlemsinsatser                              |        | 352 358    | 352 358    |
| Summa bundet eget kapital                    |        | 352 358    | 352 358    |
|                                              |        |            |            |
| Balanserat resultat                          |        | −2 667 196 | 1 640 196  |
| Årets resultat                               |        | −1 656 935 | −4 307 392 |
| Summa fritt eget kapital                     |        | −4 324 131 | −2 667 196 |
| Summa eget kapital                           |        | −3 971 773 | −2 314 838 |
| SKULDER                                      |        |            |            |
| Långfristiga skulder                         |        |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 12 | 7 462 055  | 10 465 937 |
| Summa långfristiga skulder                   |        | 7 462 055  | 10 465 937 |
| Kortfristiga skulder                         |        |            |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 12 | 3 003 882  | 151 568    |
| Leverantörsskulder                           |        | 207 192    | 259 991    |
| Skatteskulder                                |        | 60 893     | 0          |
| Övriga skulder                               |        | 92 514     | 112 526    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 13 | 543 314    | 655 885    |
| Summa kortfristiga skulder                   |        | 3 907 796  | 1 179 971  |
| Summa eget kapital och skulder               |        | 7 398 077  | 9 331 070  |



# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                                   | 2024/2025                   | 2023/2024                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>                                                     |                             |                             |
| Rörelseresultat                                                                               | -1 372 739                  | -4 163 929                  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                           |                             |                             |
| Avskrivningar                                                                                 | 384 208                     | 384 208                     |
|                                                                                               | <strong>-988 531</strong>   | <strong>-3 779 720</strong> |
| Erhållen ränta                                                                                | 17 534                      | 33 034                      |
| Erlagd ränta                                                                                  | -310 088                    | -137 716                    |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong> | <strong>-1 281 085</strong> | <strong>-3 884 403</strong> |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                                 |                             |                             |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)                                                     | -1 552                      | -31 857                     |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -)                                                        | -116 131                    | 251 964                     |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>                                     | <strong>-1 398 768</strong> | <strong>-3 664 295</strong> |
| <strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                     |                             |                             |
| <strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>                                     | <strong>0</strong>          | <strong>0</strong>          |
| <strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                    |                             |                             |
| Amortering av lån                                                                             | -151 568                    | -102 687                    |
| Upptagna lån                                                                                  | 0                           | 4 000 000                   |
| <strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>                                    | <strong>-151 568</strong>   | <strong>3 897 313</strong>  |
| <strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>                                                             |                             |                             |
| Årets kassaflöde                                                                              | -1 550 336                  | 233 018                     |
| Likvida medel vid årets början                                                                | 2 390 298                   | 2 157 280                   |
| Likvida medel vid årets slut                                                                  | 839 962                     | 2 390 298                   |
| Kassa och Bank BR                                                                             | 839 962                     | 2 390 298                   |



# 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.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar 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.

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.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar       | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------------|---------------------|----------|
| Tak, fasad, balkong         | Linjär              | 35       |
| Stambyte flerfamiljshus     | Linjär              | 27       |
| Värmeväxlare                | Linjär              | 20       |
| Anslutningsavgifter - Fiber | Linjär              | 10       |
| Inventarier - Tvättmaskin   | Linjär              | 10       |
| Källarbelysning             | Linjär              | 10       |
| Säkerhetsdörrar             | Linjär              | 40       |
| Stambyte radhus             | Linjär              | 28       |
| Kodlås                      | Linjär              | 15       |

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

## Not 2 Nettoomsättning

|                                       | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|---------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                 | 4 014 336                | 3 840 678                |
| Hyror, lokaler                        | 1 368                    | 1 368                    |
| Hyror, garage                         | 27 456                   | 27 456                   |
| Hyror, p-platser                      | 12 817                   | 12 816                   |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage    | 0                        | -977                     |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser | -4 267                   | -3 204                   |
| Rabatter                              | 0                        | -2 288                   |
| Övriga ersättningar                   | 13 874                   | 18 025                   |
| <b>Summa nettoomsättning</b>          | <b>4 065 584</b>         | <b>3 893 874</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga rörelseintäkter              | 240                      | 240                      |
| Försäkringsersättningar             | 128 383                  | 0                        |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>128 623</b>           | <b>240</b>               |

## Not 4 Driftskostnader

|                                           | 2024-07-01<br>2025-06-30 | 2023-07-01<br>2024-06-30 |
|-------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                                 | -1 622 092               | -4 173 225               |
| Reparationer                              | -231 795                 | -464 220                 |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt      | -456 866                 | -382 012                 |
| Försäkringspremier                        | -126 818                 | -110 151                 |
| Kabel- och digital-TV                     | -118 893                 | -109 307                 |
| Återbäring från Riksbyggen                | 2 100                    | 600                      |
| Serviceavtal                              | -14 823                  | -14 382                  |
| Obligatoriska besiktningar                | -4 675                   | -10 631                  |
| Snö- och halkbekämpning                   | -65 956                  | -107 942                 |
| Korrigerig skatt pga felbokning 2023-2024 | -50 713                  | 0                        |
| Förbrukningsinventarier                   | -15 079                  | -6 903                   |
| Fordons- och maskinkostnader              | -195                     | 0                        |
| Vatten                                    | -465 547                 | -374 168                 |
| Fastighetsel                              | -62 659                  | -69 873                  |
| Uppvärmning                               | -1 065 500               | -1 004 404               |
| Sophantering och återvinning              | -120 099                 | -111 416                 |
| Förvaltningsarvode utemiljö               | -26 616                  | -11 263                  |
| <b>Summa driftskostnader</b>              | <b>-4 446 225</b>        | <b>-6 949 297</b>        |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | <b>2024-07-01</b><br><b>2025-06-30</b> | <b>2023-07-01</b><br><b>2024-06-30</b> |
|--------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Förvaltningsarvode                         | -587 003                               | -564 065                               |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -17 000                                | -16 500                                |
| Övriga förvaltningskostnader               | -10 477                                | -4 747                                 |
| Kreditupplysningar                         | -1 875                                 | 0                                      |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -15 357                                | -14 394                                |
| Representation                             | 1 876                                  | -2 673                                 |
| Kontorsmateriel                            | -350                                   | -6 443                                 |
| Medlems- och föreningsavgifter             | -6 930                                 | -6 930                                 |
| Bankkostnader                              | -3 294                                 | -3 383                                 |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-640 410</b>                        | <b>-619 135</b>                        |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                                       | <b>2024-07-01</b><br><b>2025-06-30</b> | <b>2023-07-01</b><br><b>2024-06-30</b> |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Styrelsearvoden                                       | -33 239                                | -31 446                                |
| Sammanträdesarvoden                                   | -43 944                                | -49 798                                |
| Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare | -414                                   | -2 576                                 |
| Sociala kostnader                                     | -18 506                                | -21 582                                |
| <b>Summa personalkostnader</b>                        | <b>-96 103</b>                         | <b>-105 402</b>                        |

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

|                                                                                              | <b>2024-07-01</b><br><b>2025-06-30</b> | <b>2023-07-01</b><br><b>2024-06-30</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Avskrivning Anslutningsavgifter                                                              | -34 352                                | -34 352                                |
| Avskrivningar tillkommande utgifter                                                          | -321 004                               | -321 004                               |
| Avskrivning Maskiner och inventarier                                                         | -4 390                                 | -4 390                                 |
| Avskrivning Installationer                                                                   | -24 462                                | -24 462                                |
| <b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella<br/>anläggningstillgångar</b> | <b>-384 208</b>                        | <b>-384 208</b>                        |

**Not 8 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

|                                                        | 2025-06-30        | 2024-06-30        |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Byggnader                                              | 3 495 658         | 3 495 658         |
| Mark                                                   | 176 900           | 176 900           |
| Tillkommande utgifter                                  | 10 908 433        | 10 908 433        |
| Anslutningsavgifter                                    | 343 517           | 343 517           |
|                                                        | <b>14 924 508</b> | <b>14 924 508</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>          | <b>14 924 508</b> | <b>14 924 508</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>          |                   |                   |
| <b>Vid årets början</b>                                |                   |                   |
| Byggnader                                              | -3 495 658        | -3 495 658        |
| Anslutningsavgifter                                    | -240 462          | -206 111          |
| Tillkommande utgifter                                  | -4 851 492        | -4 530 488        |
|                                                        | <b>-8 587 613</b> | <b>-8 232 257</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                   |                   |
| Årets avskrivning anslutningsavgifter                  | -34 352           | -34 352           |
| Årets avskrivning tillkommande utgifter                | -321 004          | -321 004          |
|                                                        | <b>-355 356</b>   | <b>-355 356</b>   |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-8 942 968</b> | <b>-8 587 613</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>            | <b>5 981 540</b>  | <b>6 336 895</b>  |
| <b>Varav</b>                                           |                   |                   |
| Mark                                                   | 176 900           | 176 900           |
| Anslutningsavgifter                                    | 68 703            | 103 054           |
| Tillkommande utgifter                                  | 5 735 937         | 6 056 941         |
| <b>Taxeringsvärden</b>                                 |                   |                   |
| Bostäder                                               | 26 400 000        | 18 800 000        |
| Lokaler                                                | 327 000           | 360 000           |
| Småhus                                                 | 52 213 000        | 52 213 000        |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                           | <b>78 940 000</b> | <b>71 373 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>                                 | <i>50 356 000</i> | <i>43 166 000</i> |
| <i>varav mark</i>                                      | <i>28 584 000</i> | <i>28 207 000</i> |



**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

|                                               | 2025-06-30      | 2024-06-30      |
|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                       | 43 905          | 43 905          |
| Installationer                                | 588 438         | 588 438         |
|                                               | <b>632 343</b>  | <b>632 343</b>  |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>632 343</b>  | <b>632 343</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                 |                 |
| <b>Vid årets början</b>                       |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                       | -30 732         | -26 342         |
| Installationer                                | -343 839        | -319 377        |
|                                               | <b>-374 571</b> | <b>-345 719</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                    |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                       | -4 390          | -4 390          |
| Installationer                                | -24 462         | -24 462         |
|                                               | <b>-28 852</b>  | <b>-28 852</b>  |
| <b>Akkumulerade avskrivningar</b>             |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                       | -35 123         | -30 732         |
| Installationer                                | -368 301        | -343 839        |
|                                               | <b>-403 424</b> | <b>-374 571</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>   | <b>228 919</b>  | <b>257 772</b>  |
| <b>Varav</b>                                  |                 |                 |
| Inventarier och verktyg                       | 8 781           | 13 172          |
| Installationer                                | 220 137         | 244 600         |

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2025-06-30     | 2024-06-30     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 66 998         | 59 821         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 149 643        | 143 859        |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 31 031         | 27 836         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 8 227          | 7 925          |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>255 899</b> | <b>239 441</b> |

**Not 11 Kassa och bank**

|                             | 2025-06-30     | 2024-06-30       |
|-----------------------------|----------------|------------------|
| Konto SBAB                  | 17 789         | 323              |
| Transaktionskonto           | 822 173        | 2 389 975        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>839 962</b> | <b>2 390 298</b> |

**Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                                    | 2025-06-30       | 2024-06-30        |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                                     | 10 465 937       | 10 617 505        |
| Nästa års amortering och omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut | -3 003 882       | -151 568          |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                                            | <b>7 462 055</b> | <b>10 465 937</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
| STADSHYPOTEK | 1,42%      | 2025-10-30          | 1 701 574,00         | 0,00                    | 19 012,00          | 1 682 562,00         |
| STADSHYPOTEK | 1,28%      | 2026-06-01          | 1 254 812,00         | 0,00                    | 33 024,00          | 1 221 788,00         |
| STADSHYPOTEK | 4,66%      | 2027-06-30          | 1 536 463,00         | 0,00                    | 35 524,00          | 1 500 939,00         |
| STADSHYPOTEK | 3,99%      | 2028-04-30          | 2 000 000,00         | 0,00                    | 20 000,00          | 1 980 000,00         |
| STADSHYPOTEK | 3,94%      | 2029-06-01          | 2 000 000,00         | 0,00                    | 20 000,00          | 1 980 000,00         |
| STADSHYPOTEK | 1,57%      | 2030-10-30          | 2 124 656,00         | 0,00                    | 24 008,00          | 2 100 648,00         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>10 617 505,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>151 568,00</b>  | <b>10 465 937,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen omförhandla två lån på 2 904 350 kr samt amortera 99 532 kr på övriga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 5 385 415 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 2 076 640 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2025-06-30     | 2024-06-30     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna sociala avgifter                                 | 25 000         | 22 800         |
| Upplupna räntekostnader                                   | 24 240         | 32 598         |
| Upplupna kostnader för reparationer och underhåll         | 5 447          | 111 886        |
| Upplupna elkostnader                                      | 4 410          | 5 141          |
| Upplupna värmekostnader                                   | 46 634         | 44 986         |
| Upplupna revisionsarvoden                                 | 17 000         | 0              |
| Upplupna styrelsearvoden                                  | 82 318         | 79 940         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 0              | 7 323          |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 1 484          | 17 073         |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 336 781        | 334 139        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>543 314</b> | <b>655 885</b> |

| <b>Not Ställda säkerheter</b> | <b>2025-06-30</b> | <b>2024-06-30</b> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning          | 13 360 400        | 13 360 400        |

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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

## Styrelsens underskrifter

Styrelsen har fastställt årsredovisningen på styrelsemöte den 10/11 2025

\_\_\_\_\_  
Nyköping, datum enligt digital signering

\_\_\_\_\_  
Johan Bergkvist

\_\_\_\_\_  
Joakim Olsson

\_\_\_\_\_  
Roland Lindblad

\_\_\_\_\_  
Daniel Sjöo

\_\_\_\_\_  
Mikael Aghammar

Min revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

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

\_\_\_\_\_  
Eric Andersson  
Förtroendevald revisor

\_\_\_\_\_  
Fredrik Johansson  
Förtroendevald revisor



# Verification

Document ID 09222115557562052518

## Document

233510 Årsredovisning 2025-06-30

Main document

22 pages

Initiated on 2025-11-11 14:54:25 CET (+0100) by Thomas Hallgren Böhlmark (THB)

Finalised on 2025-11-17 16:02:57 CET (+0100)

## Initiator

Thomas Hallgren Böhlmark (THB)

Riksbyggen

thomas.hallgrenbohlmark@riksbyggen.se

## Signatories

Johan Bergkvist (JB)

johan1.bergkvist@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "JOHAN BERGKVIST"

Signed 2025-11-12 20:15:16 CET (+0100)

Daniel Sjöö (DS)

danne\_a22@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "DANIEL SJÖÖ"

Signed 2025-11-14 16:01:55 CET (+0100)

Joakim Olsson (JO)

jocke.ohlsson@bahnhof.se



The name returned by Swedish BankID was "JOAKIM OLSSON"

Signed 2025-11-12 20:31:35 CET (+0100)

Roland Lindblad (RL)

lindbladroland@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "LARS ROLAND LINDBLAD"

Signed 2025-11-11 19:11:44 CET (+0100)



# Verification

Document ID 09222115557562052518

Mikael Aghammar (MA)  
mikael.aghammar@riksbyggen.se



---

The name returned by Swedish BankID was "MIKAEL AGHAMMAR"  
Signed 2025-11-11 15:39:01 CET (+0100)

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



---

The name returned by Swedish BankID was "Maria Eva-Lotta Johansson"  
Signed 2025-11-17 16:02:57 CET (+0100)

Eric Andersson (EA)  
erian645@gmail.com



---

The name returned by Swedish BankID was "ERIC ANDERSSON"  
Signed 2025-11-16 10:40:31 CET (+0100)

Fredrik Johansson (FJ)  
frejo674@gmail.com



---

The name returned by Swedish BankID was "FREDRIK JOHANSSON"  
Signed 2025-11-15 17:02:41 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 Riksbyggens Bostadsrättsförening Nyköpingshus nr 10, 719000–3579.

Vi har utfört revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Nyköpingshus nr 10 för år 2024-07-01—2025-06-30.

Revisionen har utförts enligt god sed för detta slag av granskning. Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna för år 2024-07-01—2025-06-30. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger i alla väsentliga avseende rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-06-30 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför

- att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Utöver vår revision har vi även utfört revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för föreningen för år 2024-07-01—2025-06-30.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållande i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi tillstyrker

- att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Nyköping, datum enligt digital signering

---

Eric Andersson

Förtroendevald revisor

---

Fredrik Johansson

Förtroendevald revisor

# Verification

Document ID 09222115557562054851

## Document

**233510 Revisionsberättelse föreningsrevisor**

Main document

1 page

Initiated on 2025-11-11 14:57:22 CET (+0100) by Thomas Hallgren Böhlmark (THB)

Finalised on 2025-11-11 21:06:39 CET (+0100)

## Initiator

**Thomas Hallgren Böhlmark (THB)**

Riksbyggen

thomas.hallgrenbohlmark@riksbyggen.se

## Signatories

**Eric Andersson (EA)**

erian645@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ERIC ANDERSSON"

Signed 2025-11-11 18:55:39 CET (+0100)

**Fredrik Johansson (FJ)**

frejo674@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "FREDRIK JOHANSSON"

Signed 2025-11-11 21:06:39 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 10  
Org. nr. 719000–3579

## 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 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.

## 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, datum enligt digital signering

Maria Johansson

Auktoriserad revisor

# Verifikat

Document ID 09222115557562521274

## Dokument

### 2506 RB Ny 10

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-11-17 16:00:56 CET (+0100) av Maria

Johansson (MJ)

Färdigställt 2025-11-17 16:01:54 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 2025-11-17 16:01:54 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.

---

# Riksbyggen Bostadsrättsförening Nyköpingshus nr 10

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Riksbyggen Bostadsrättsförening  
Nyköpingshus nr 10 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)

