
Årsredovisning

2021-07-01 – 2022-06-30

RBF Nyköpingshus 11
Org nr: 719000-3629

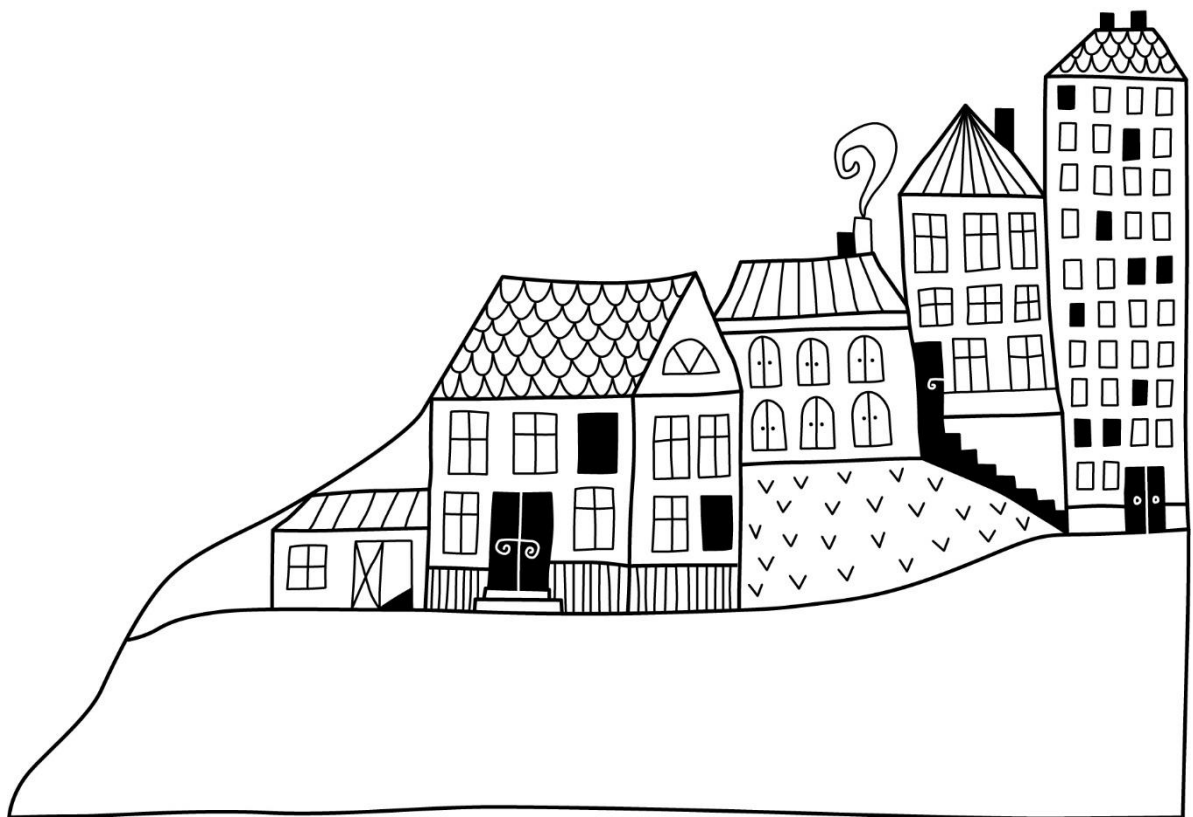


Innehållsförteckning

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

Bilagor

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Nyköpingshus 11 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2021-07-01 till 2022-06-30

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.

Föreningen har sitt säte i Nyköpings kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst på grund av högre underhållskostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ambition om en långsiktigt hållbar ekonomi är genomförbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 484 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 718 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Jupiter 8 & 9 samt Mars 1 i Nyköpings Kommun. På fastigheterna finns uppförda byggnader med 195 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1962. Fastigheternas adress är Juptiervägen 1-17 samt Tellusvägen 2-16 i Nyköpings kommun.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Södermanland.

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

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	38
2 rum och kök	38
3 rum och kök	116
4 rum och kök	3

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	6
Antal garage	69
Antal p-platser	118

Total tomtarea	23 469 m ²
Total bostadsarea	11 399 m ²
Total lokalarea	1 104 m ²
Årets taxeringsvärde	97 698 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	81 588 000 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 162 tkr och planerat underhåll för 5 374 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

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

För de närmaste 10 åren uppgår föreningens underhållskostnader till 17 807 tkr. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 781 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 321 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Tvättstuga	2004	
Stambyte	2007	
Balkongrenovering	2011	
Trapphusförbättring	2013	
Rensning ventilation	2015	
Målning fasadsockel/garageportar/förrådsdörrar samt källarfönster	2015	
Byte av garageportar	2017	
Installation av sparventiler	2017	
Målning av cykelrum	2018	
Hissar	2019	
Ny portbelysning	2019	
Underhåll av entréportar	2019	
Utbyte inre belysning samt åtgärder efter OVK	2020	
Lekplatsutrustning	2021	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Borttagning av puts, slipning av tapet & puts.	6 179
Lagning stengolv	46 197
Tvättstugearbeten	508 579
Stamspolning/stambyte	4 450 262
Installation dörrautomatik, takarbeten Jupiterv. 3	261 442
Gjutning rännor, plantering växter	101 746

Planerat underhåll

	År	Kommentar
Takarbeten	2022/2023	3 174 tkr
Dräneringsarbeten	2022/2023	1 077 tkr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marie Sund	Ordförande	2022
Anna-Lena Ekström	Vice ordförande	2022
Thomas Eriksson	Ledamot	2023
Magdalena Pogorzelska	Ledamot	2023
Linnéa Hedström	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Benita Rundquist	Suppleant	2023
Eva Östlund	Suppleant	2023
Åsa Wigström	Suppleant	2022
Mikael Aghammar	Suppleant Riksbyggen	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisionsbyrå	2022
Elisabeth Karlsson	Lokalvärd	2022

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 233 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 38 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 37 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 234 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2022-01-01 då den höjdes med 1,5 %.

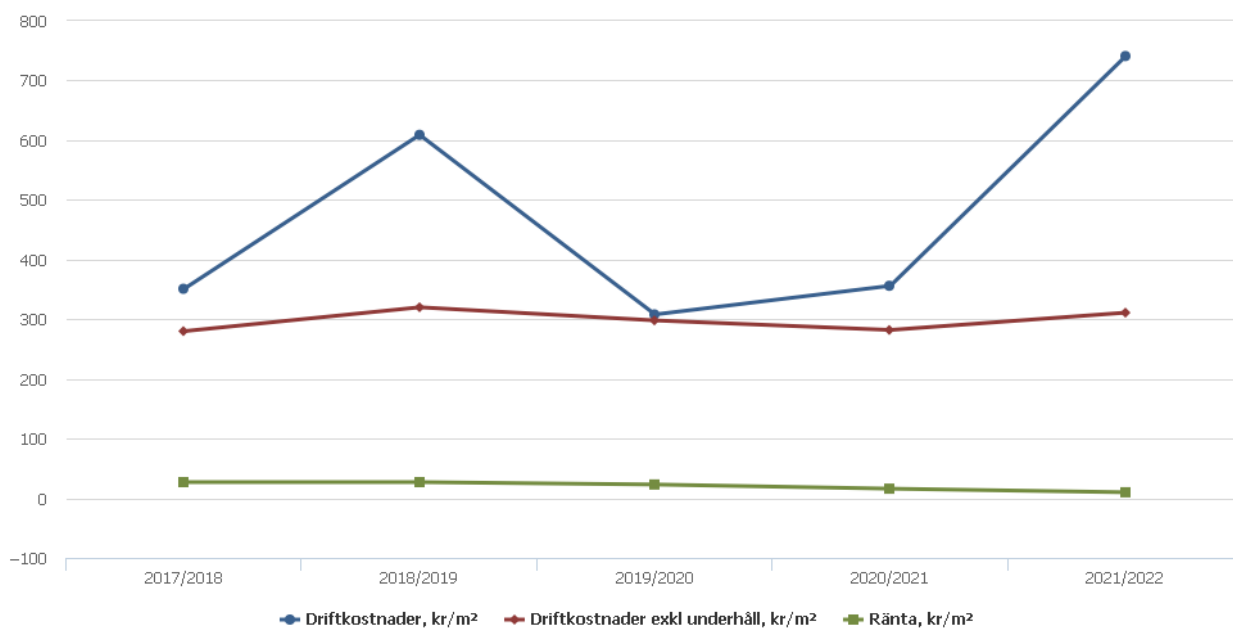
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgifterna med 1,5% fr o m 1 januari 2023.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 699 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 36 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 24 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning	8 446	8 347	8 233	8 140	8 069
Resultat efter finansiella poster	-3 202	1 537	1 896	-1 854	1 071
Resultat exklusive avskrivningar	-1 718	3 021	3 344	-436	2 485
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	106	109	78	63	55
Balansomslutning	24 862	27 658	27 838	27 671	30 926
Soliditet %	31	40	34	27	30
Likviditet %	121	160	445	340	518
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	705	695	681	674	674
Driftkostnader, kr/m ²	741	356	308	609	351
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	311	282	298	320	280
Ränta, kr/m ²	10	16	23	27	27
Lån, kr/m ²	1 228	1 243	1 369	1 498	1 628



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	773 885	6 616 831	2 003 362	1 537 340
Disposition enl. årsstämmobeslut			1 537 340	-1 537 340
Reservering underhållsfond		1 321 000	-1 321 000	
Extra avsättning underhållsfond		2 500 000	-2 500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-5 374 405	5 374 405	
Årets resultat				-3 201 839
Vid årets slut	773 885	5 063 426	5 094 107	-3 201 839

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 040 702
Årets resultat	-3 201 839
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 321 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	5 374 405
Summa	1 892 268

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **1 892 268**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 445 525	8 347 556
Övriga rörelseintäkter	Not 3	655 104	631 097
Summa rörelseintäkter		9 100 629	8 978 653
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 264 612	-4 450 520
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 281 181	-1 230 314
Personalkostnader	Not 6	-222 502	-114 616
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 483 741	-1 483 741
Summa rörelsekostnader		-12 252 035	-7 279 192
Rörelseresultat		-3 151 406	1 699 461
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		65 297	28 080
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 932	5 729
Räntekostnader och liknande resultatposter		-130 662	-195 931
Summa finansiella poster		-50 433	-162 122
Resultat efter finansiella poster		-3 201 839	1 537 340
Årets resultat		-3 201 839	1 537 340

Balansräkning

Belopp i kr		2022-06-30	2021-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	17 301 725	18 712 683
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	246 331	319 114
Summa materiella anläggningstillgångar		17 548 056	19 031 797
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		292 500	292 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		292 500	292 500
Summa anläggningstillgångar		17 840 556	19 324 297
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		62	730
Övriga fordringar		883	869
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	202 545	175 195
Summa kortfristiga fordringar		203 490	176 794
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	6 817 896	8 161 908
Summa kassa och bank		6 817 896	8 161 908
Summa omsättningstillgångar		7 021 385	8 334 077
Summa tillgångar		24 861 941	27 662 999

Balansräkning

Belopp i kr	2022-06-30	2021-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	773 885	773 885
Fond för yttre underhåll	5 063 426	6 616 831
Summa bundet eget kapital	5 837 311	7 390 716
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	5 094 107	2 003 362
Årets resultat	-3 201 839	1 537 340
Summa fritt eget kapital	1 892 268	3 540 702
Summa eget kapital	7 729 579	10 931 418
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	11 516 751
Summa långfristiga skulder	11 331 759	11 516 751
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	4 023 909
Leverantörsskulder	467 521	97 614
Skatteskulder	45 513	7 517
Övriga skulder	145 477	153 240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	932 550
Summa kortfristiga skulder	5 800 603	5 214 830
Summa eget kapital och skulder	24 861 941	27 662 999

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Trapphusförbättring	Linjär	40
Balkonger	Linjär	30
Standardförbättringar	Linjär	30
Stambyte	Linjär	40
Sparventiler	Linjär	5
Taksäkerhet	Linjär	30
Trycksatta stamventiler	Linjär	10
Tilläggsisolering Tak	Linjär	30
Tvättstugeutrustning	Linjär	5
Belysning i trapphus och termogarage	Linjär	15

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-07-01	2020-07-01
	2022-06-30	2021-06-30
Årsavgifter, bostäder	7 965 888	7 859 228
Hyror, bostäder	2 112	1 408
Hyror, lokaler	47 019	46 127
Hyror, garage	296 106	295 059
Hyror, p-platser	151 625	151 867
Hyror, övriga	384	384
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 112	-1 056
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-7 811	-3 670
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 031	-1 791
Rabatter	-5 655	0
Summa nettoomsättning	8 445 525	8 347 556

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01	2020-07-01
	2022-06-30	2021-06-30
Bredbandsavgifter	358 743	358 512
Balkonginglasning	202 863	203 328
Pant- och överlåtelseavgifter	52 092	42 630
Inkassoavgift	0	720
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	0
Andrahandsuthyrningsavgift	19 103	25 907
Försäkringsersättningar	22 300	0
Summa övriga rörelseintäkter	655 104	631 097

Not 4 Driftskostnader

	2021-07-01	2020-07-01
	2022-06-30	2021-06-30
Underhåll	-5 374 405	-930 686
Reparationer	-161 800	-106 757
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-311 980	-264 280
Försäkringspremier	-150 797	-141 136
Bredbandsavgifter	-507 330	-495 510
Återbäring från Riksbyggen	12 900	12 400
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-16 875
Serviceavtal	-3 209	-6 550
Obligatoriska besiktningar	-11 790	-4 443
Snö- och halkbekämpning	-58 720	-42 314
Förbrukningsinventarier	-112 737	-99 234
Vatten	-445 082	-435 054
Fastighetsel	-460 358	-282 877
Uppvärmning	-1 483 067	-1 458 415
Sophantering och återvinning	-182 586	-162 814
Förvaltningsarvode drift	-13 650	-15 976
Summa driftskostnader	-9 264 612	-4 450 520

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-07-01	2020-07-01
	2022-06-30	2021-06-30
Förvaltningsarvode administration	-1 143 829	-1 123 191
Lokalkostnader	-725	0
Hyra inventarier & verktyg	-25 712	0
IT-kostnader	-9 180	-11 475
Arvode, yrkesrevisorer	-17 788	-16 925
Övriga förvaltningskostnader	-800	-5 194
Kreditupplysningar	-279	-1 179
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-52 882	-44 552
Representation	0	-1 500
Tidskrifter och facklitteratur	-5 030	0
Medlems- och föreningsavgifter	-17 550	-17 550
Köpta tjänster	-3 556	0
Konsultarvoden	0	-8 349
Bankkostnader	-3 200	-400
Övriga externa kostnader	-650	0
Summa övriga externa kostnader	-1 281 181	-1 230 314

Not 6 Personalkostnader

	2021-07-01	2020-07-01
	2022-06-30	2021-06-30
Timersättning	-25 805	0
Styrelsearvoden	-99 700	-47 600
Sammanträdesarvoden	-36 575	-27 280
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 200	-14 146
Övriga kostnadsersättningar	-1 935	0
Pensionskostnader	-1 101	0
Sociala kostnader	-51 186	-25 590
Summa personalkostnader	-222 502	-114 616

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-07-01	2020-07-01
	2022-06-30	2021-06-30
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 410 958	-1 410 958
Avskrivning Maskiner och inventarier	-40 248	-40 248
Avskrivning Installationer	-32 535	-32 535
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 483 741	-1 483 741

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Byggnader	7 458 499	7 458 499
Mark	257 646	257 646
Tillkommande utgifter	45 685 139	45 685 139
Markanläggning	0	0
	53 401 284	53 401 284
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	53 401 284	53 401 284

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-7 458 499	-7 458 499
Tillkommande utgifter	-27 230 102	-25 819 144
	-34 688 601	-33 277 643

Årets avskrivningar

Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 410 958	-1 410 958
	-1 410 958	-1 410 958

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-36 099 559	-34 688 601
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	17 301 725	18 672 683
--	-------------------	-------------------

Varav

Mark	257 646	257 646
Tillkommande utgifter	17 044 079	18 455 037

Taxeringsvärden

Bostäder	95 000 000	78 800 000
Lokaler	2 698 000	2 788 000

Totalt taxeringsvärde

	97 698 000	81 588 000
--	-------------------	-------------------

varav byggnader

	72 221 000	60 043 000
--	------------	------------

varav mark

	25 477 000	21 545 000
--	------------	------------

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början		
Installationer	775 264	775 264
Inventarier och verktyg	775 264	201 240
	976 504	976 504
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	976 504	976 504
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-607 170	-574 635
Inventarier och verktyg	-50 220	-9 972
	-657 390	-584 607
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-40 248	-40 248
Installationer	-32 535	-32 535
	-72 783	-72 783
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-90 468	-50 220
Installationer	-639 705	-607 170
	-730 173	-657 390
Restvärde enligt plan vid årets slut	246 331	319 114
Varav		
Inventarier och verktyg	110 772	151 020
Installationer	135 559	168 094

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna ränteintäkter	0	6 170
Förutbetalda försäkringspremier	78 297	72 500
Förutbetalt förvaltningsarvode	2 826	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	106 764	96 525
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 658	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	202 545	175 195

Not 11 Kassa och bank

	2022-06-30	2021-06-30
Bankmedel	4 721 803	4 900 752
Transaktionskonto	2 096 093	3 261 156
Summa kassa och bank	6 817 896	8 161 908

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-06-30	2021-06-30
Inteckningslån	15 355 668	15 540 660
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-184 992	-138 774
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 838 917	-3 885 165
Långfristig skuld vid årets slut	11 331 759	11 516 751

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	1,38%	2022-11-22	3 885 165,00	0,00	46 248,00	3 838 917,00
SBAB	0,68%	2023-11-14	3 885 165,00	0,00	46 248,00	3 838 917,00
SBAB	0,87%	2025-11-14	3 885 165,00	0,00	46 248,00	3 838 917,00
SBAB	1,07%	2027-11-15	3 885 165,00	0,00	46 248,00	3 838 917,00
Summa			15 540 660,00	0,00	184 992,00	15 355 668,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 184 992 kr samt omförhandla lån om 3 838 917 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. 3 607 677 kr villkorsändras senare än fem år efter balansdagen.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna sociala avgifter	49 718	20 381
Upplupna elkostnader	36 627	13 982
Upplupna värmekostnader	62 455	59 849
Upplupna kostnader för renhållning	625	0
Upplupna revisionsarvoden	17 500	16 900
Upplupna styrelsearvoden	141 685	80 580
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	104 472	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	705 102	740 859
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 118 183	932 550

Not 14 Ställda säkerheter	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckningar	34 146 000	34 146 000

Not 15 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Styrelsens underskrifter

Nyköping _____
datum

Marie Sund

Thomas Eriksson

Anna-Lena Ekström

Magdalena Pogorzelska

Linnéa Hedström

Vår revisionsberättelse har lämnats

Grant Thornton

Maria Johansson
Auktoriserad revisor

