



**Bostadsrättsföreningen  
Nyköpingshus nr 25  
Org nr 716402-1458**

**Årsredovisning  
1/1 2020 – 31/12 2020**

*Spara din årsredovisning. Du kan behöva  
den vid försäljning och i kontakt med bank.*

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Nyköpingshus nr 25

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2025.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se Not 12.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-06-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-06-21 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-23 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i NYKÖPING.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Kompaniets Samfällighetsförening. Föreningens andel är 40 procent. Samfälligheten förvaltar kör- och gångvägar samt ledningar för spill- och dagvattenavlopp.

##### Styrelsen

Magnus Eriksson	Ordförande
Anders Karlsson	Vice ordförande
Britt Marie Karlsson Kring	Sekreterare
Thomas Johansson	Ledamot
Rolf Sandström	Ledamot
Christer Sävensjö	Ledamot
Mart Öhr	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Sofie Gustafsson	Auktoriserad revisor	PWC
Ann-Sofie Calmerin	Förtroendevald revisor	
Bertil Lundqvist	Förtroendevald revisorsuppleant	

### Valberedning

Peter Eklund  
Mats Julér  
Ingrid Åsberg

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-17.

Extra föreningsstämma hölls 2020-12-06. Extra stämma med anledning av införande av gemensam el.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KOMPANIET*23	1991	NYKÖPING

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1991 och består av 4 flerbostadshus.

Värdeåret är 1991.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 150 m<sup>2</sup>, varav 4 123 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 50 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



2 rok



3 rok



4 rok

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

### Gemensamhetsutrymmen

Trivia

### Kommentar

Gemensamhetslokal och  
gästlägenhet

qr 10c

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Målning väggar i tvättstuga	2021
Gemensamt elabonnemang	2021
Byte av VVC-pump	2021
Byte armaturer i utebelysningen	2021
Målning ytterväggar soprum	2022
Byte hängrännor och stuprör	2022
Byte av dörrar till soprum	2022
Målning av balkongplattor	2023
Målning av fönster och fönsterbleck	2023
Målning av trapphus	2024
Byte av hissmaskineri 4 st	2024
Målning av källarlokal	2025

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Lennander FastighetsFörvaltning AB
Fastighetsskötsel	Lennander FastighetsFörvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

### Övrig information

Föreningen har 58 platser med motorvärmare på parkeringsplatsen, varav Riksbyggens Brf Nyköpingshus nr 21 har 32 platser med servitut. Resterande 26 platser disponerar föreningen för uthyrning. Vidare har vi 15 parkeringsplatser utan motorvärmare i kvarteret Brädgården.

### Kompaniets samfällighetsförening

Fastigheten Kompaniet 23 har vissa gemensamhetsanläggningar. Enligt beslut 1987 har delägarna skyldighet att utföra och förvalta anläggningarna. Kompaniets samfällighetsförening består av:

Kompaniet 23 Brf Nyköpingshus nr 25

Kompaniet 25 Håkan Thelin

Kompaniet 27 Riksbyggens Brf Nyköpingshus nr 21

Kompaniet 28 Nötudden Fastigheter AB

Kompaniet 30 Home Properties.

Skyldigheten att utföra och förvalta anläggningarna delas av medlemmarna i samfällighetsföreningen i förhållande till andelstalen. De gemensamhetsanläggningar som fastigheten Kompaniet 23 har andelar i är:

- Kör- och gångvägar samt infartsområdet vid hotellentrén och parkeringen (Ga:1)
- Ledningar för spill- och dagvatten (Ga:3).

Hösten 1996 träffade samfällighetsföreningen avtal om gemensam snöröjning för Brf Nyköpingshus nr 21 och nr 25 samt hotellet. Snöröjningen har de senaste åren skötts av Lennander FastighetsFörvaltning AB.

I samfällighetens styrelse ingår från vår förening Rolf Sandström (ordförande), Magnus Eriksson (suppleant), Peter Eklund (revisor) och Ingrid Åsberg (revisorssuppleant).

### Föreningens ekonomi

Räntekostnaderna har minskat med drygt 100 000 kr på grund av omsatta lån och framgångsrik förhandling om ränta. Totalt har föreningen amorterat 1 875 000 kr under året. Årets resultat jämfört med budget har ökat, främst beroende på att planerade investeringar har skjutits upp för att nå ett bättre effektivt resultat.

Antagen budget för 2021 ger full kostnadstäckning.

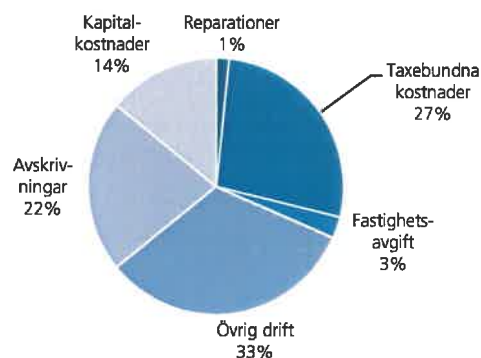
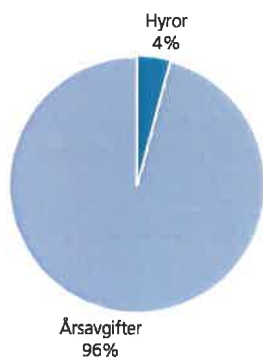
I resultatet ingår avskrivningar med 568 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Vi har god kontroll på vår ekonomi och försöker med olika åtgärder hushålla med våra resurser, ha ett rimligt underhåll och göra lönsamma investeringar. Finna vägar där vi kan hitta besparingar och smarta lösningar för att utveckla vår förening.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 534 282</b>	<b>1 734 648</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 181 255	3 309 861
Finansiella intäkter	10	97
Minskning kortfristiga fordringar	8 625	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	53 220
	<b>3 189 890</b>	<b>3 363 178</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 668 352	1 954 361
Finansiella kostnader	368 905	482 559
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 624
Minskning av långfristiga skulder	1 875 000	125 000
Minskning av kortfristiga skulder	59 809	0
	<b>3 972 066</b>	<b>2 563 544</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 752 105</b>	<b>2 534 282</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-782 176</b>	<b>799 634</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

### Fördelning av intäkter och kostnader



*Handwritten signature/initials*

### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har Coronaviruset spridits och klassificerats som en pandemi men någon större påverkan på föreningen har inte skett. Styrelsen följer aktivt utvecklingen av pandemin och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Bedömningen är att pandemin inte heller kommer att få någon avgörande påverkan på föreningen under år 2021.

### Medlemsaktiviteter

- Nyhetsbrev har utkommit med 6 nummer under 2020.
- Ordinarie Föreningsstämma. Hölls i år utomhus av smittskyddsskäl. Uppslutningen var god.
- Adventskaffe. Föreningen arrangerade adventskaffe utomhus i kombination med en extrastämma om införande av gemensam el.
- Städdagar. På grund av pandemin genomfördes inga gemensamma städdagar utan medlemmarna uppmuntrades att städa på egen hand vid valfritt tillfälle.

### Underhållsgruppen

Underhållsgruppen leder arbetet med reparationer, underhåll och underhållsplan. Gruppen består av Rolf Sandström, Mart Öhr och Christer Sävensjö. För att bevara föreningens hus i gott skick repareras uppkomna skador löpande och normala förslitningar underhålls enligt plan.

Underhållsgruppen har tagit fram ett underlag för stämmobeslutet om gemensamt elabonnemang. Genom att gå ihop i ett gemensamt abonnemang kommer enskilda hushåll att få en kraftig reduktion av de fasta avgifterna. Samtliga nyproducerade bostadsrättsföreningar gör så sedan några år tillbaka. Vår grannförening har genomfört detta. Enskilda medlemmar kommer att få en besparing på sina elkostnader. Under 2021 kommer vi att påbörja genomförandet av detta.

### Ekonomigruppen

Ekonomigruppen arbetar med den långsiktiga budgeten, låneomsättning och amorteringar. Första halvåret 2020 bestod gruppen av Magnus Eriksson, Peter Eklund och Ingrid Åsberg och under andra halvåret utgjordes gruppen av Magnus Eriksson och Anders Karlsson. De senaste åren har vi lyckats få ner avgifterna. 2019 sänkte vi årsavgifterna med 5 procent. Från 2020-01-01 har avgifterna sänkts med ytterligare 4 procent. Föreningen amorterar vid varje låneomsättning om likviditeten tillåter.

### Trädgårdsansvarig

Under året har posten som trädgårdsansvarig innehaft av Titti Eklund.

### Parkeringsansvariga

Under 2019 tog föreningen tillbaka kontraktsteckning för våra parkeringsplatser för att få ner kostnaderna. Ingrid Åsberg och Peter Eklund hade ansvar för detta under första halvåret 2020 och efterträddes sedan av Mart Öhr.

### Föreningslokalen Triva

Barbro Jansson har varit ansvarig för skötsel och uthyrning. *sj AC*



## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 50 st  
Överlåtelser under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 75  
Tillkommande medlemmar: 2  
Avgående medlemmar: 5  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 72

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	737	770	811	881
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 942	6 397	6 427	6 670
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	12	15	15	13
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	83	87	85	80
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	34	25	23	16
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	89	94	117	172
Soliditet (%)	42	39	39	37
Resultat efter finansiella poster (tkr)	576	305	586	500
Nettoomsättning (tkr)	3 181	3 310	3 454	3 745

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 123 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	9 926 002	0	0	9 926 002
Fond för yttre underhåll	3 421 260	300 000	-330 097	3 451 357
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>13 347 262</b>	<b>300 000</b>	<b>-330 097</b>	<b>13 377 359</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	4 033 562	-300 000	635 065	3 698 498
Årets resultat	575 937	575 937	-304 968	304 968
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>4 609 500</b>	<b>275 937</b>	<b>330 097</b>	<b>4 003 465</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>17 956 761</b>	<b>575 937</b>	<b>0</b>	<b>17 380 824</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	575 937
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 333 563
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-300 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>4 609 500</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>4 609 500</b>
----------------------------------	------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

*gn* *ÖAC*



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 181 116	3 309 861
Övriga rörelseintäkter	Not 3	139	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 181 255</b>	<b>3 309 861</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 463 332	-1 741 289
Övriga externa kostnader	Not 5	-109 858	-126 875
Personalkostnader	Not 6	-95 162	-86 197
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-568 070	-568 070
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 236 422</b>	<b>-2 522 431</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>944 832</b>	<b>787 430</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10	97
Räntekostnader och liknande resultatposter		-368 905	-482 559
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-368 895</b>	<b>-482 462</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>575 937</b>	<b>304 968</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>575 937</b>	<b>304 968</b>

*gm iac*

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,14	41 177 386	41 745 456
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>41 177 386</b>	<b>41 745 456</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>41 177 386</b>	<b>41 745 456</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 765 962	2 534 282
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	2 452	24 934
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 768 414</b>	<b>2 559 216</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 768 414</b>	<b>2 559 216</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>42 945 800</b>	<b>44 304 671</b>

*gm oac*

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		9 926 002	9 926 002
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 421 260	3 451 357
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>13 347 262</b>	<b>13 377 359</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		4 033 562	3 698 498
Årets resultat		575 937	304 968
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 609 500</b>	<b>4 003 465</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>17 956 761</b>	<b>17 380 824</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	17 000 000	17 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 000 000</b>	<b>17 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	7 500 000	9 375 000
Leverantörsskulder		93 723	165 719
Skatteskulder		5 769	3 169
Övriga skulder		15 866	12 541
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	373 681	367 418
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 989 039</b>	<b>9 923 847</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>42 945 800</b>	<b>44 304 671</b>

*gfr OAC*

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
	Årsavgifter	3 038 381	3 175 397
	Hyror parkering moms	61 725	47 640
	Hyror parkering	69 307	65 029
	Elintäkter	5 586	8 421
	Gemensamhetslokal	6 070	13 400
	Öresutjämnung	46	-26
		<b>3 181 116</b>	<b>3 309 861</b>

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Övriga intäkter	139	0
		<b>139</b>	<b>0</b>

*for OK*

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	271 712	267 172
	Fastighetsskötsel beställning	17 380	9 924
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 283	8 562
	Snöröjning/sandning	3 801	4 220
	Hissbesiktning	5 278	4 324
	Myndighetstillsyn	0	13 491
	Gemensamma utrymmen	2 300	0
	Sophantering	7 229	7 229
	Gård	5 060	5 593
	Serviceavtal	13 808	21 341
	Förbrukningsmateriel	1 188	6 986
	Brandskydd	1 934	10 879
		<b>332 974</b>	<b>359 721</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	9 472	11 167
	Entré/trapphus	3 020	15 062
	VVS	0	2 500
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	11 990
	Hiss	12 706	1 424
	Tak	0	6 761
	Fasad	0	5 610
	Mark/gård/utemiljö	6 500	8 220
	Skador/klotter/skadegörelse	8 542	0
		<b>40 241</b>	<b>62 734</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Installationer	0	75 000
	Bredband	0	244 609
	Mark/gård/utemiljö	0	10 488
		<b>0</b>	<b>330 097</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	63 497	75 398
	Värme	426 337	449 782
	Vatten	174 097	128 355
	Sophämtning/renhållning	39 307	38 228
	Grovsopor	3 946	0
		<b>707 184</b>	<b>691 764</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	58 386	57 696
	Samfällighetsavgift	29 875	29 875
	Kabel-TV	67 696	66 257
	Bredband	155 526	74 296
		<b>311 483</b>	<b>228 124</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>71 450</b>	<b>68 850</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 463 332</b>	<b>1 741 289</b>

*for JAC*

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Medlemsinformation	0	3 619
	Tele- och datakommunikation	6 544	4 936
	Inkassering avgift/hyra	450	0
	Revisionsarvode extern revisor	27 000	22 250
	Föreningskostnader	2 682	15 648
	Styrelseomkostnader	765	5 895
	Fritids- och trivselkostnader	2 363	2 232
	Förvaltningsarvode	59 500	59 500
	Administration	4 655	7 014
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 900	5 780
		<b>109 858</b>	<b>126 875</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b> Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	73 143	75 828
	Kostnadsersättningar	999	315
	Sociala kostnader	21 020	10 054
		<b>95 162</b>	<b>86 197</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	568 070	568 070
		<b>568 070</b>	<b>568 070</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	52 706 599	52 706 599
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>52 706 599</b>	<b>52 706 599</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-10 961 143	-10 393 073
	Årets avskrivningar enligt plan	-568 070	-568 070
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-11 529 213</b>	<b>-10 961 143</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>41 177 386</b>	<b>41 745 456</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 980 560	1 980 560
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	34 000 000	34 000 000
	Taxeringsvärde mark	12 200 000	12 200 000
		<b>46 200 000</b>	<b>46 200 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	46 200 000	46 200 000
		<b>46 200 000</b>	<b>46 200 000</b>

efn OAC

<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	8 670	8 670
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>8 670</b>	<b>8 670</b>
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 670	-8 670
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-8 670</b>	<b>-8 670</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	170	0
	Klientmedel hos SBC	1 752 105	2 534 282
	Fordringar kreditfakturer	13 687	0
		<b>1 765 962</b>	<b>2 534 282</b>
<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Elintäkt Nyköpingshus 21	2 452	3 164
	Intäkter Trivia	0	4 370
	Trivselkostnader	0	17 400
		<b>2 452</b>	<b>24 934</b>
<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	3 451 357	3 374 785
	Reservering enligt stadgar	300 000	300 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-330 097	-223 428
	<b>Vid årets slut</b>	<b>3 421 260</b>	<b>3 451 357</b>

*for DAC*



**Not 13** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2020-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2020-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2019-12-31</b>	<b>Villkors-</b> <b>ändringsdag</b>
Handelsbanken	1,770 %	5 000 000	5 000 000	2022-09-30
Handelsbanken	0,930 %	2 500 000	4 000 000	2021-09-30
Handelsbanken	0,930 %	5 000 000	5 375 000	2021-09-01
Handelsbanken	1,550 %	5 000 000	5 000 000	2023-09-01
Handelsbanken	1,490 %	6 000 000	6 000 000	2024-09-01
Handelsbanken	1,550 %	1 000 000	1 000 000	2023-09-01
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>24 500 000</b>	<b>26 375 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 500 000	-9 375 000	
		<b>17 000 000</b>	<b>17 000 000</b>	

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

**Not 14** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	47 648 000	47 648 000

**Not 15** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Arvoden	70 950	74 250
Sociala avgifter	22 200	10 395
Ränta	24 557	28 995
Avgifter och hyror	255 974	253 778
	<b>373 681</b>	<b>367 418</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ej några väsentliga händelser under 2021

*efr DAC*

---

## Styrelsens underskrifter

---

NYKÖPING den 26 / 4 2021



Magnus Eriksson  
Ordförande



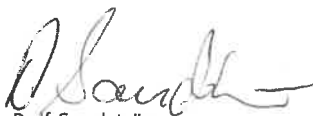
Anders Karlsson  
Vice ordförande



Britt Marie Karlsson Kring  
Sekreterare



Thomas Johansson  
Ledamot



Rolf Sandström  
Ledamot



Christer Sävensjö  
Ledamot



Mart Öhr  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 / 4 2021



Sofie Gustafsson  
Auktoriserad revisor



Ann-Sofie Calmerin  
Intern revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nyköpingshus nr 25, org.nr 716402-1458

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nyköpingshus nr 25 för år 2020.

Enligt vår 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 2020 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoreernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi 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 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 avveckla verksamheten.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 misstag. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom

CAF CAC

oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min (vår) 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 vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller; om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nyköpingshus nr 25 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

*gr DAC*

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Linköping 2021- 04-30

Nyköping 2021- 05-05

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Sofie Gustafsson  
Auktoriserad revisor



Ann-Sofie Calmerin  
Förtroendevald revisor

*asc*