

# ÅRSREDOVISNING

## 2023

### Brf Nynästerrassen 1 Nynäshamn

Org nr 769624-4420

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret  
2023-01-01--2023-12-31

| Innehåll               | Sida |
|------------------------|------|
| Förvaltningsberättelse | 2    |
| Resultaträkning        | 5    |
| Balansräkning          | 6    |
| Noter                  | 8    |

Samtliga belopp redovisas i hela kronor om inte annat anges

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger fastigheten Fjället 2 och 50% av fastigheten Fjället 3 i Nynäshamns kommun i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 2013.

Styrelsen har haft sitt säte i Nynäshamns kommun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Vid ordinarie stämma 2023-06-03 där 16 av 34 lägenheter var representerade, valdes sex ledamöter och en suppleant.

Efter konstituerande styrelsemöte 2023-06-03 bestod styrelsen av:

Anders Lindeberg ordförande  
Ian Spurrier vice ordförande  
Dorota Österberg kassör  
Maivor Hoglund Lindecrantz sekreterare  
Patrik Berglin ledamot  
Sten Bergkvist ledamot

Styrelsesuppleant har varit Marie-Louise Thurén. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Renée Seidemark med Bengt Granström, Nynäsvägen 7 som suppleant.

Valberedningen har bestått av Ingmari Gladh och Jenny Hilmersson

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

| <i>Antal</i> | <i>Benämning</i>         | <i>Total yta (kvm)/antal</i> |
|--------------|--------------------------|------------------------------|
| 34           | Lägenheter (bostadsrätt) | 2 174,50                     |
| 23           | P-platser                |                              |
| 7            | Garage                   |                              |

Org nr 769624-4420

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Årsavgifterna uppgick fram till juli till i genomsnitt 706 kr/kvm bostadslägenhetsyta. I juli, efter att vårt lån omsattes, bundet två år till räntan 4,63%, höjdes våra avgifter 11%. Den nya årsavgiftnivån blev då 783 kr/kvm. Vi valde då att pausa amorteringarna fram till lånet omsätts. Siffrorna nedan i Flerårsöversikt för Årsavgiftsnivå resp. Räntekostnad avser nivåerna vid årets slut 2023.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen, 231231, till 20 900 000 kr. Under året har föreningen amorterat 400 000 kr.

Under året har sex lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 49 medlemmar. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet delägare.

Vi har under året installerat 12 laddplatser vid parkeringar. Kostnaden var 324 350:-. Vi räknar med bidrag om 50% av den kostnaden betalas ut till oss under 2024.

### **Flerårsöversikt**

|                                     | 2023  | 2022  | 2021   | 2020   |
|-------------------------------------|-------|-------|--------|--------|
| Nettoomsättning, kr/kvm             | 839   | 799   | 799    | 800    |
| Res efter finansiella poster, tkr   | -77   | 322   | 276    | 384    |
| Årsavgift nivå för bostäder, kr/kvm | 783   | 706   | 706    | 706    |
| Vatten, kr/kvm                      | 85    | 79    | 78     | 74     |
| Elektricitet, kr/kvm                | 83    | 129   | 99     | 89     |
| Räntekostnad, kr/kvm                | 264   | 63    | 66     | 69     |
| Fastighetslån årets slut, kr/kvm    | 9 661 | 9 795 | 10 163 | 10 544 |
| Saldo fond för yttre underhåll, tkr | 649   | 567   | 485    | 403    |
| Soliditet %                         | 68    | 68    | 68     | 66     |

### **Förväntad framtida utveckling**

Månadsavgifternas storlek kommer under de närmaste åren troligen mycket bero på ränteläget. Vi förväntar oss att räntan efter låneomsättning juni 2025 kommer att vara lägre än nuvarande räntan.

För att på sikt kunna ha årets resultat i balans behöver vi troligen höja avgiften. Föreningen har i dag ett positivt balanserat resultat.

### **Framtida underhåll**

Fastigheten var nybyggd vid inflytt 2013-12-01. Underhållsplan för fastigheten kommer att upprättas.

**Brf Nynästerrassen 1 i Nynäshamn**  
Org nr 769624-4420

**Förändringar i eget kapital 2022**

|                                    | <i>Insatser</i>   | <i>Underhållsfond</i> | <i>Balanserat res</i> | <i>Årets resultat</i> |
|------------------------------------|-------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Belopp vid årets ingång            | 44 830 000        | 566 796               | 1 664 742             | 322 149               |
| Vinstdisposition enl. stämmobeslut |                   | 81 825                | 240 324               |                       |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>     | <b>44 830 000</b> | <b>648 621</b>        | <b>1 905 066</b>      |                       |

**Resultatdisposition**

**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

|                                                            |                  |
|------------------------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat före avsättning/uttag av yttre fond    | 1 905 066        |
| Årets resultat                                             | -76 880          |
| Avsättning till fond för yttre underhåll, enligt stadgarna | -81 825          |
| <b>Summa till stämmans förfogande</b>                      | <b>1 746 361</b> |

**Styrelsen föreslår följande disposition**

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| Balanseras i ny räkning | <b>1 746 361</b> |
|-------------------------|------------------|

**RESULTATRÄKNING**

|                                                   | <b>Not</b> | <b>2023-01-01<br/>2023-12-31</b> | <b>2022-01-01<br/>2022-12-31</b> |
|---------------------------------------------------|------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Rörelseintäkter                                   | 2          | 1 823 890                        | 1 738 020                        |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>1 823 890</b>                 | <b>1 738 020</b>                 |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                  |                                  |
| Drift- och fastighetskostnader                    | 3          | -740 353                         | -680 692                         |
| Övriga externa kostnader                          | 4          | -69 955                          | -65 187                          |
| Fastighetsskatt -                                 |            | - 4 990                          | -4 990                           |
| Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar |            | -532 599                         | -531 681                         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-1 347 897</b>                | <b>-1 282 550</b>                |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>475 993</b>                   | <b>455 470</b>                   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                                  |                                  |
| Räntekostnader och liknade resultatposter         | 5          | -573 872                         | -137 049                         |
| Ränteintäkter                                     |            | 20 999                           | 3 728                            |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-552 873</b>                  | <b>-133 321</b>                  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>-76 880</b>                   | <b>322 149</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>-76 880</b>                   | <b>322 149</b>                   |

**Brf Nynästerrassen 1 i Nynäshamn**  
Org nr 769624-4420

**BALANSRÄKNING**

|                                               | Not | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-----------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Tillgångar</b>                             |     |                          |                          |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |     |                          |                          |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                          |                          |
| Byggnader och mark                            | 6   | 67 982 187               | 68 184 180               |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar      |     |                          |                          |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>67 982 187</b>        | <b>68 184 180</b>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |     | <b>67 982 187</b>        | <b>68 184 180</b>        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |     |                          |                          |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                | 7   |                          |                          |
| Summa kortfristiga fordringar                 |     | 123 760                  | 50 891                   |
| <b>Kortfristiga placeringar</b>               |     |                          |                          |
| Kassa och bank                                |     | 381 429                  | 735 518                  |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>         |     | <b>381 429</b>           | <b>735 518</b>           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |     | <b>505 189</b>           | <b>786 409</b>           |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |     | <b>68 487 376</b>        | <b>68 970 589</b>        |

**Brf Nynästerrassen 1 i Nynäshamn**  
Org nr 769624-4420

**BALANSRÄKNING**

|                                              | Not | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|----------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |     |                          |                          |
| <b>Eget kapital</b>                          |     |                          |                          |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                          |                          |
| Medlemsinsatser                              |     | 44 830 000               | 44 830 000               |
| Underhållsfond                               |     | 648 621                  | 566 796                  |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>45 478 621</b>        | <b>45 396 796</b>        |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |     |                          |                          |
| Balanserat resultat                          |     | 1 905 066                | 1 664 742                |
| Årets resultat                               |     | -76 879                  | 322 148                  |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |     | <b>1 828 187</b>         | <b>1 986 890</b>         |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |     | <b>47 306 808</b>        | <b>47 383 686</b>        |
| <b>Avsättningar och skulder</b>              |     |                          |                          |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  | 8   | <b>23-12-31</b>          | <b>22-12-31</b>          |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 20 900 000               | 21 100 000               |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |     | <b>20 900 000</b>        | <b>21 100 000</b>        |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                          |                          |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 0                        | 200 000                  |
| Leverantörsskulder                           |     | 0                        | 35 018                   |
| Skatteskulder                                |     | 8 640                    | 8 640                    |
| Övriga skulder                               | 9   | 3 000                    | 2 760                    |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10  | 268 929                  | 240 484                  |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>280 569</b>           | <b>486 902</b>           |
| <b>Summa avsättningar och skulder</b>        |     | <b>21 180 569</b>        | <b>21 586 902</b>        |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |     | <b>68 487 376</b>        | <b>68 970 589</b>        |

## **NOTER**

### **Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

#### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 119 år från färdigställandet.

#### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### **Inkomstredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen har fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### **Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition.  
Minimiavsättningen regleras i föreningens stadgar.

#### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

#### **Övrigt**

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.  
I denna årsredovisning är varje post avrundad för sig enligt gängse avrundningsregler.

#### **Definition av nyckeltal**

##### *Soliditet*

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

| Upplysningar till resultaträkningen |  | 2023-01-01  | 2022-01-01 |
|-------------------------------------|--|-------------|------------|
|                                     |  | 2023 -01-31 | 2022-12-31 |

|              |                                               |                  |                  |
|--------------|-----------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Not 2</b> | <b>Rörelseintäkter</b>                        |                  |                  |
|              | Årsavgifter, parkering och bredband medlemmar | 1 811 890        | 1 726 980        |
|              | Momspliktiga hyresintäkter p-platser          | 12 000           | 11 040           |
|              | <b>Summa rörelseintäkter</b>                  | <b>1 823 890</b> | <b>1 738 020</b> |

|              |                                             |                |                |
|--------------|---------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Not 3</b> | <b>Drift- och fastighetskostnader</b>       |                |                |
|              | Städning                                    | 44 669         | 42 281         |
|              | Snöröjning, sandning och gräsklippning      | 29 609         | 12 165         |
|              | Tillsyn och reparationer                    | 92 003         | 17 872         |
|              | Övriga driftskostnader skötsel              | 37 494         | 26 156         |
|              | El                                          | 180 910        | 280 805        |
|              | Vatten och avlopp                           | 184 863        | 171 327        |
|              | Sophämtning                                 | 66 705         | 34 439         |
|              | Försäkringspremie fastighet                 | 39 092         | 31 839         |
|              | Kabel-TV och bredband                       | 65 008         | 63 808         |
|              | <b>Summa drift- och fastighetskostnader</b> | <b>740 353</b> | <b>680 692</b> |

Förklaringen till skillnaden i kostnad för sophämtning är att SRV skickade två felaktiga fakturor 2021, på sammanlagt 20 680:-. Detta upptäcktes 2022 och beloppet återbetalades. Summan har krediterats i bokföringen 2022.

Förklaringen till skillnaden i Tillsyn/Reparationer beror främst på en förbättring av vår uteplats, som kostade 57 TKR.

Förklaringen till skillnad Försäkringspremie fastighet är att en periodisering på 4 917:- inte gjordes 2021, och därför bokfördes 2021. Den borde förts till 2022.

Förklaringen till skillnaden i El är att elstöd på 61 624:- erhöles under 2023. Summan har krediterats El under 2023. Elstödet betalades till Skattekontot.

|              |                                       |               |               |
|--------------|---------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Not 4</b> | <b>Övriga externa kostnader</b>       |               |               |
|              | Förbrukningsinventarier och material  | 38 030        | 52 761        |
|              | Redovisningstjänster                  | 1 935         | 1 635         |
|              | Övriga externa kostnader              | 29 990        | 10 791        |
|              | <b>Summa övriga externa kostnader</b> | <b>69 955</b> | <b>65 187</b> |

|              |                                                         |                |                |
|--------------|---------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Not 5</b> | <b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>       |                |                |
|              | Räntekostnader långfristiga skulder                     | 573 782        | 136 932        |
|              | Räntekostnader kortfristiga skulder                     | 90             | 117            |
|              | <b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b> | <b>573 872</b> | <b>137 049</b> |

| Upplysningar till balansräkningen |                                                                     | 2023-01-01        | 2022-01-01                          |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------|
|                                   |                                                                     | 2023-12-31        | 2022-12-31                          |
| <b>Not 6</b>                      | <b>Byggnader</b>                                                    |                   |                                     |
|                                   | Ingående ackumulerade anskaffningsvärde                             | 63 270 000        | 63 270 000                          |
|                                   | <b>Maskiner och andra tekniska anläggningar, anskaffnings värde</b> | 330 606           | -                                   |
|                                   | Ingående ackumulerade avskrivningar                                 | -4 835 820        | -4 304 139                          |
|                                   | Årets avskrivningar                                                 | - 532 599         | -531 681                            |
|                                   | <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>              | <b>-5 368 419</b> | <b>-4 835 820</b>                   |
|                                   | <b>Utgående anskaffningsvärde mark</b>                              | <b>9 750 000</b>  | <b>9 750 000</b>                    |
|                                   | <b>Utgående bokfört värde byggnader och mark</b>                    | <b>67 982 187</b> | <b>68 184 180</b>                   |
|                                   | <b>Taxeringsvärde för Fjället 2 i Nynäshamns kommun</b>             |                   |                                     |
|                                   | Byggnad - bostäder                                                  | 38 000 000        | 38 000 000                          |
|                                   | Byggnad - lokaler                                                   | 341 000           | 341 000                             |
|                                   |                                                                     | <b>38 341 000</b> | <b>38 341 000</b>                   |
|                                   | Mark - bostäder                                                     | 8 000 000         | 8 000 000                           |
|                                   | Mark - lokaler                                                      | 210 000           | 210 000                             |
|                                   |                                                                     | <b>8 210 000</b>  | <b>8 210 000</b>                    |
|                                   | <b>Taxeringsvärde totalt</b>                                        | <b>46 551 000</b> | <b>46 551 000</b>                   |
| <b>Not 7</b>                      | <b>Kortfristiga fordringar</b>                                      |                   |                                     |
|                                   | Förutbetalda försäkringspremier                                     | 31 847            | 29 266                              |
|                                   | Förutbetald kabel-TV och bredband                                   | 16 643            | 16 244                              |
|                                   | Skattekonto                                                         | 60 003            | 61                                  |
|                                   | Övriga förutbetalda kostnader                                       | 15 267            | 5 320                               |
|                                   | <b>Summa förutbetalda kostnader och uppl intäkter</b>               | <b>123 760</b>    | <b>50 891</b>                       |
| <b>Not 8</b>                      | <b>Skulder till kreditinstitut, 231231</b>                          |                   | Nästa års,<br>( 2024)<br>amortering |
|                                   | Låneinstitut, lånenr, ränta, konv datum                             | Belopp            |                                     |
|                                   | Nordea AB, 3975 83 41200, 4,63%, 2025-06-18                         | 20 900 000        | 0                                   |
|                                   | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>                            | <b>20 900 000</b> |                                     |
|                                   | Långfristiga skulder exkl kortfristig del                           |                   | 20 900 000                          |
|                                   | Om 5 år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till             |                   | 19 000 000                          |
|                                   | <b>Ställda säkerheter</b>                                           |                   |                                     |
|                                   | Fastighetsinteckningar, uttag pantbrev 28 340 000 28 340 000        |                   |                                     |
|                                   | Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut                  | 28 340 000        | 28 340 000                          |

Brf Nynästerrassen 1 i Nynäshamn  
Org nr 769624-4420

|                                   |                                                     |                          |                          |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Eventualförpliktelser             |                                                     | Inga                     | Inga                     |
| Upplysningar till balansräkningen |                                                     | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
| Not 9                             | Övriga kortfristiga skulder<br>Mervärdesskatt       | 3 000                    | 2 760                    |
| Not 10                            | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter        |                          |                          |
|                                   | Upplupna räntekostnader                             | 26 869                   | 5 590                    |
|                                   | Upplupen el                                         | 49 338                   | 102 199                  |
|                                   | Förutbetalda hyror och avgifter                     | 147 305                  | 132 695                  |
|                                   | Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 45 417                   | -                        |
|                                   | Summa upplupna kostnader och förutbet intäkter      | 268 929                  | 240 484                  |

Nynäshamn, 2024-05-19

Anders Lindeberg

Dorota Österberg

Sten Bergkvist

Jan Spurrier

Patrik Berglin

Marie-Louise Thurén

Marie-Louise Thurén

Revisionsberättelse har avgivits beträffande denna årsredovisning, 2024-05- 21

Av stämman vald revisor

Renée Seidemark

