

ÅRSREDOVISNING

2024

Brf Nynästerrassen 1 Nynäshamn

Org nr 769624-4420

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2024-01-01--2024-12-31

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Samtliga belopp redovisas i hela kronor om inte annat anges

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024 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 2024-06-04 där 20 av 34 lägenheter var representerade, valdes fem ledamöter och två suppleant.

Efter konstituerande styrelsemöte 2024-06-04 bestod styrelsen av:

Anders Lindeberg ordförande
Dorota Österberg kassör
Frida Wassén sekreterare
Jenny Eriksson ledamot
Magnus Artursson ledamot

Suppleanter har varit Susanne Strömsén och Ian Spurrier. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 17 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Renée Seidemark med Ingemar Lundell som suppleant.

Valberedningen har bestått av Ingmari Gladh. Patrik Berglin, som även valdes, har flyttat.

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	

Brf Nynästerrassen 1 i Nynäshamn

Org nr 769624-4420

Org nr 769624-4420

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har två skador inträffat på vårt hus. En varmvattentank fick en läcka, och har bytts ut. Kostnaden för det är med i årets bokslut. Det är ännu oklart med försäkringsersättning.

Vi fick även vattenläckage på fog i vår fasad. Fogar på östra sidan av huset har åtgärdats. Det blev även skador i tre lägenheter. Föreningen tittar nu på ev. åtgärder på andra fasade, och även på färgsläpp på fasader. Frågan om dessa skador ingår i garantin för huset diskuteras.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen, 241231, till 20 900 000 kr. Under året har föreningen pausat amorteringar.

Under året har sju lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 48 medlemmar. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet delägare.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, kr/kvm	878	839	799	799
Res efter finansiella poster, tkr	-485	-77	322	276
Årsavgift nivå för bostäder, kr/kvm	783	783	706	706
Vatten, kr/kvm	93	85	79	78
Elektricitet, kr/kvm	101	83	129	99
Räntekostnad, kr/kvm	446	264	63	66
Fastighetslån årets slut, kr/kvm	9 661	9 661	9 795	10 153
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	730	649	567	485
Soliditet %	68	68	68	68

Förväntad framtida utveckling

Föreningens lån ska sättas om i juni 2025. Vi förväntar oss att den nya räntan blir lägre än den nuvarande, 4,63 %. Vi bör då kunna återuppta amorteringar.

Framtida underhåll

Fastigheten var nybyggd vid inflytt 2013-12-01. Underhållsplan för fastigheten har nu upprättats.

Brf Nynästerrassen 1 i Nynäshamn

Org nr 769624-4420

Förändringar i eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Underhållsfond</i>	<i>Balanserat res</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	44 830 000	648 621	1 905 066	-485 006
Vinstdisposition enl. stämmobeslut		81 825		
Belopp vid årets utgång	44 830 000	730 446	1 746 361	

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före avsättning/uttag av yttre fond	1 746 361
Årets resultat	-485 006
Avsättning till fond för yttre underhåll, enligt stadgarna	-81 825
Summa till stämmans förfogande	1 179 530

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 179 530
-------------------------	------------------

Brf Nynästerrassen 1 i Nynäshamn

Org nr 769624-4420

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter	2	1 909 255	1 823 890
Summa rörelseintäkter		1 909 255	1 823 890
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-872 854	-740 353
Övriga externa kostnader	4	-35 741	-69 955
Fastighetskatt -		- 5 510	-4 990
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar		-535 881	-532 599
Summa rörelsekostnader		-1 449 986	-1 347 897
Rörelseresultat		466 670	475 933
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknade resultatposter	5	-969 842	-573 872
Ränteintäkter		18 166	20 999
Summa finansiella poster		-951 676	-552 873
Resultat efter finansiella poster		-485 006	-76 880
Årets resultat		-485 006	-76 880

Brf Nynästerrassen 1 i Nynäshamn

Org nr 769624-4420

BALANSRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	67 284 131	67 982 187
Maskiner och andra tekniska anläggningar			
Summa materiella anläggningstillgångar		67 284 131	67 982 187
Summa anläggningstillgångar		67 284 131	67 982 187
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Summa kortfristiga fordringar	7	112 235	123 760
Kortfristiga placeringar			
Kassa och bank		676 434	381 429
Summa kortfristiga placeringar		676 434	381 429
Summa omsättningstillgångar		788 669	505 189
Summa tillgångar		68 072 800	68 487 376

BALANSRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 830 000	44 830 000
Underhållsfond		730 466	648 621
Summa bundet eget kapital		45 560 466	45 478 621
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 746 361	1 905 066
Årets resultat		-485 006	-76 880
Summa fritt eget kapital		1 261 355	1 828 187
Summa eget kapital		46 821 821	47 306 808
Avsättningar och skulder			
Långfristiga skulder	8	24-12-31	23-12-31
Skulder till kreditinstitut		20 900 000	20 900 000
Summa långfristiga skulder		20 900 000	20 900 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	0
Leverantörsskulder		74 589	0
Skatteskulder		8 640	8 640
Övriga skulder	9	3 000	3 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	339 359	268 929
Summa kortfristiga skulder		339 359	280 569
Summa avsättningar och skulder		21 239 359	21 180 569
Summa eget kapital och skulder		68 181 180	68 487 376

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. Minimiansättningen 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.

Brf Nynästerrassen 1 i Nynäshamn

Org nr 769624-4420

Upplysningar till resultaträkningen		2024-01-01	2023-01-01
		2024-01-31	2023-12-31
Not 2	Rörelseintäkter		
	Årsavgifter, parkering och bredband medlemmar	1 897 975	1 811 890
	Momspliktiga hyresintäkter p-platser	11 280	12 000
	Summa rörelseintäkter	1 909 255	1 823 890
Not 3	Drift- och fastighetskostnader		
	Städning	45 619	44 669
	Snöröjning, sandning och gräsklippning	8 914	29 609
	Tillsyn och reparationer	157 988	92 003
	Hissar, serviceavtal	39 527	37 494
	El	218 621	180 910
	Vatten och avlopp	201 262	184 863
	Sophämtning	83 077	66 705
	Försäkringspremie fastighet	42 763	39 092
	Kabel-TV och bredband	67 683	65 008
	Summa drift- och fastighetskostnader	865 453	740 353
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och material	25 666	38 030
	Redovisningstjänster	1 935	1 935
	Övriga externa kostnader	8 140	29 990
	Summa övriga externa kostnader	35 741	69 955
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	969 808	573 782
	Räntekostnader kortfristiga skulder	34	90
	Summa räntekostnader och liknande resultatposter	969 842	573 872

Brf Nynästerrassen 1 i Nynäshamn

Org nr 769624-4420

Upplysningar till balansräkningen		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Not 6	Byggnader		
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	63 270 000	63 270 000
	Maskiner och andra tekniska anläggningar, anskaffnings värde	163 313	330 606
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 368 419	-4 835 820
	Årets avskrivningar	- 530 763	-532 599
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 899 182	-5 368 419
	Utgående anskaffningsvärde mark	9 750 000	9 750 000
	Utgående bokfört värde byggnader och mark	67 284 131	67 982 187
	Taxeringsvärde för Fjället 2 i Nynäshamns kommun		
	Byggnad - bostäder	38 000 000	38 000 000
	Byggnad - lokaler	341 000	341 000
		38 341 000	38 341 000
	Mark - bostäder	8 000 000	8 000 000
	Mark - lokaler	210 000	210 000
		8 210 000	8 210 000
	Taxeringsvärde totalt	46 551 000	46 551 000
Not 7	Kortfristiga fordringar		
	Förutbetalda försäkringspremier	31 847	31 847
	Förutbetald kabel-TV och bredband	17 251	16 643
	Skattekonto	52484	60 003
	Övriga förutbetalda kostnader	7 241	15 267
	Summa förutbetalda kostnader och uppl intäkter	111 751	123 760
Not 8	Skulder till kreditinstitut, 241231		<i>Nästa års, (2025) amortering</i>
	<i>Låneinstitut, lånenr, ränta, konv datum</i>	<i>Belopp</i>	
	Nordea AB, 3975 83 41200, 4,63%, 2025-06-18	20 900 000	ej klart
	Summa skulder till kreditinstitut	20 900 000	
	Om 5 år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till		18 000 000
	Ställda säkerheter		
	Fastighetsinteckningar, uttag pantbrev 28 340 000 28 340 000		
	Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut	28 340 000	28 340 000
	Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Brf Nynästerrassen 1 i Nynäshamn

Org nr 769624-4420

Upplysningar till balansräkningen		2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
Not 9	Övriga kortfristiga skulder		
	Mervärdesskatt	3 000	3 000
Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Leverantörsskulder	74 582	0
	Upplupna räntekostnader	28 925	26 869
	Upplupen el	36 154	49 338
	Förutbetalda hyror och avgifter	155 915	147 305
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	43 783	45 417
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	339 359	268 929

Nynäshamn, 2025-06-06



Anders Lindeberg



Frida Wassén



Jenny Eriksson



Ian Spurrier



Döröta Österberg



Magnus Artursson



Susanne Strömsén

Revisionsberättelse har avgivits beträffande denna årsredovisning, 2025 06-06

Av stämman vald revisor



Renée Seidemark