

ÅRSREDOVISNING

2025

Brf Nynästerrassen 1 Nynäshamn

Org nr 769624-4420

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2025-01-01--2025-12-31

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Samtliga belopp redovisas i hela kronor om inte annat anges

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2025

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 2025-06-08 där 21 av 34 lägenheter var representerade, valdes sex ledamöter och två suppleanter.

Efter konstituerande styrelsemöte 2025-06-08 bestod styrelsen av:

Susanne Strömsèn ordförande
Dorota Österberg Kassör
Ann-Kristine Lindeberg sekreterare (Har avgått från styrelsen i september)
Jenny Eriksson ledamot
Magnus Artursson ledamot
Per Artursson Ledamot

Suppleanter har varit Malin Gillfjärd och Ingemarie Glad. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Sara Lundqvist med Joakim Häll Kungsbron Borevision AB som suppleant.

Valberedningen är Morgan Nilsson och Mikael Krohn.

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	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har inga större väsentliga fel eller planerade åtgärder utförts.

Beslut om att överlåta ekonomisk förvaltning till Nabo Stockholm samt anlita Kungsbron Borevision AB som revisor.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen, 251231, till 20 700 000 kr. Under året har föreningen amorterat 200 000 kr.

Under året har en (1) lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 47 medlemmar. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet delägare.

Föreningen har en upprättad underhållsplan.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, kr/kvm	910	878	839	799
Res efter finansiella poster, tkr	-152	-485	-77	322
Årsavgift nivå för bostäder, kr/kvm	815	783	783	706
Energikostnad, kr/kvm	196	194	168	208
Räntekostnad, kr/kvm	340	446	264	63
Skuldsättning årets slut, kr/kvm	9 519	9 661	9 661	9795
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	812	730	649	567
Soliditet %	68	68	68	68
Sparande, kr/kvm	188	23	280	392
Räntekänslighet %	11,7	12,4	12,4	12,4

Uppllysning vid förlust

Årets negativa resultat beror på främst på stora avskrivningskostnader som inte är likvidpåverkande. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 298 557kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 188kr/kvm. Baserat på föreningens löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Förväntad framtida utveckling

Föreningens lån ska sättas om i juni 2026. Osäkerhet kring räntan med tanke på världsläget. Amortering har då skett med 400tkr.

Framtida underhåll

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

Brf Nynästerrassen 1 i Nynäshamn

Org nr 769624-4420

Framtida upplysning

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	730 446	1 746 361	-485 006
Disposition enl. stämmobeslut		81 825	-485 006	485 006
Årets resultat			-81 825	-152 105
Belopp vid årets utgång	44 830 000	812 271	1 179 530	-152 105

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande

Balanserat resultat före avsättning/uttag av yttre fond	1 261 355
Årets resultat	-152 105
Avsättning till fond för yttre underhåll, enligt stadgar	-81 825
Summa till stämmans förfogande	1 027 425

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 027 425
-------------------------	-----------

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter	2	1 991 913	1 909 255
Summa rörelseintäkter		1 991 913	1 909 255
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-765 214	-865 453
Övriga externa kostnader	4	-74 530	-35 741
Fastighetsskatt		- 14 649	- 5 510
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar		-562 326	-535 881
Summa rörelsekostnader		-1 416 719	-1 442 585
Rörelseresultat		575 194	466 670
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknade resultatposter	5	-739 706	-969 842
Ränteintäkter		12 407	18 166
Summa finansiella poster		-727 299	-951 676
Resultat efter finansiella poster		-152 105	-485 006
Årets resultat		-152 105	-485 006

BALANSRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	66 589 137	67 120 818
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	132 668	163 313
Summa materiella anläggningstillgångar		66 721 805	67 284 131
Summa anläggningstillgångar		66 721 805	67 284 131
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar	7		
Summa kortfristiga fordringar		111 232	112 235
Kortfristiga placeringar			
Kassa och bank		774 991	676 434
Summa kortfristiga placeringar		774 991	676 434
Summa omsättningstillgångar		886 223	788 669
Summa tillgångar		67 608 028	68 072 800

BALANSRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 830 000	44 830 000
Underhållsfond		812 271	730 446
Summa bundet eget kapital		45 642 271	45 560 446
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 179 530	1 746 361
Årets resultat		-152 105	-485 006
Summa fritt eget kapital		1 027 425	1 261 355
Summa eget kapital		46 669 696	46 821 801
Avsättningar och skulder			
Långfristiga skulder		25-12-31	24-12-31
Skulder till kreditinstitut		0	20 900 000
Summa långfristiga skulder		0	20 900 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	20 700 000	0
Leverantörsskulder		8 057	74 582
Skatteskulder	9	15 406	8 640
Övriga skulder		3 000	3 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	211 869	264 777
Summa kortfristiga skulder		20 938 332	350 999
Summa avsättningar och skulder		20 938 332	21 250 999
Summa eget kapital och skulder		67 608 028	68 072 800

KASSAFLÖDESANALYS

	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-152 105	-485 006
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	562 326	698 056
Betald inkomstskatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet	410 221	213 050
Förändringar i rörelsekapitalet:		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-903	0
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga fordringar	1 906	11 525
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-66 525	74 582
Ökning(+)/Minskning (-) av övriga skulder	-46 142	-4 152
Kassaflöde från den löpande verksamheten	298 557	295 005
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering	-200 000	0
Medlemsinsatser	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	0
Årets kassaflöde	98 557	295 005
Likvida medel vid årets början	676 434	381 429
Likvida medel vid årets slut	774 991	676 434

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Årets redovisning innehåller en annorlunda utformning vilket bidrar till en bristande jämförbarhet med föregående års årsredovisning.

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.

Brf Nynästerrassen 1 i Nynäshamn

Org nr 769624-4420

Upplysningar till resultaträkningen		2025-01-01	2024-01-01
		2025-01-31	2024-12-31
Not 2	Rörelseintäkter		
	Årsavgifter, parkering och bredband medlemmar	1 980 633	1 897 975
	Momspliktiga hyresintäkter p-platser	11 280	11 280
	Summa rörelseintäkter	1 991 913	1 909 255
Not 3	Drift- och fastighetskostnader		
	Städning	51 778	45 619
	Snöröjning, sandning och gräsklippning	18 267	8 914
	Tillsyn och reparationer	63 991	157 988
	Hissar, serviceavtal	13 419	39 527
	El	218 721	218 621
	Vatten och avlopp	221 284	201 262
	Sophämtning	63 803	83 077
	Försäkringspremie fastighet	46 724	42 763
	Kabel-TV och bredband	67 227	67 682
	Summa drift- och fastighetskostnader	765 214	865 453
Upplysning angående 2024; Siffror är justerade 2024 då dessa har varit manuellt felaktigt inmatade pga summeringsfel			
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och material	17 558	25 666
	Redovisningstjänster	2 235	1 935
	Konsulttjänster	43 292	0
	Övriga externa kostnader	11 445	8 140
	Summa övriga externa kostnader	74 530	35 741
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	739 644	969 808
	Räntekostnader kortfristiga skulder	62	34
	Summa räntekostnader och liknande resultatposter	739 706	969 842

Upplysningar till balansräkningen		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 6	Byggnader		
	Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	63 270 000	63 270 000
	Maskiner och andra tekniska anläggningar, anskaffningsvärde	168 431	163 313
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 899 182	-5 368 419
	Årets avskrivningar	- 567 444	- 530 763
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 466 626	-5 899 182
	Utgående anskaffningsvärde mark	9 750 000	9 750 000
	Utgående bokfört värde byggnader och mark	66 721 805	67 284 131
	Taxeringsvärde för Fjället 2 i Nynäshamns kommun		
	Byggnad - bostäder	44 000 000	38 000 000
	Byggnad - lokaler	315 000	341 000
		44 315 000	38 551 000
	Mark - bostäder	7 600 000	8 000 000
	Mark - lokaler	210 000	210 000
		7 810 000	8 210 000
	Taxeringsvärde totalt	52 125 000	46 551 000

Upplysning angående 2024; Siffror är justerade 2024 då dessa har varit manuellt felaktigt inmatade pga felaktiga avskrivningsvärden, avskrivningsvärdet konterat på fel konto.

Not 7	Kortfristiga fordringar		
	Förutbetalda försäkringspremier	0	35 451
	Förutbetald kabel-TV och bredband	0	17 059
	Skattekonto	42 097	52 484
	Övriga förutbetalda kostnader	68 232	7 241
	Kundfordringar	904	0
	Summa förutbetalda kostnader och uppl intäkter	111 232	112 235

Upplysning angående 2024; Siffror är justerade 2024 då dessa har varit manuellt felaktigt inmatade.

Not 8	Skulder till kreditinstitut, 251231	
	<i>Låneinstitut, lånenr, ränta, konv datum</i>	<i>Belopp</i>
	Nordea AB, 3975 83 41200, 2,57%, 2025-06-18	20 700 000

Omläggning av lån 2026 sker i juni.

Summa skulder till kreditinstitut	20 700 000
--	-------------------

Brf Nynästerrassen 1 i Nynäshamn

Org nr 769624-4420

Om 5 år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till 20 000 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar, uttag pantbrev 28 340 000

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut 28 340 000 28 340 000

Eventualförpliktelser

Inga

Inga

Upplysningar till balansräkningen**2025-01-01****2024-01-01****2025-12-31****2024-12-31****Not 9****Skatteskulder**

1% av taxeringsvärdet lokaldel för år 2024, 2025

10 760

8640

Intäkter extern uthyrning parkeringsplatser 4 stycken

4 646

0

Summa skatteskulder**15 406****8640****Not 10****Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader

20 405

28 925

Upplupen el

24 470

36 154

Förutbetalda hyror och avgifter

166 255

155 915

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

739

43 783

Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**211 869****264 777**

Susanne Strömsén

Dorota Österberg

Per Artursson

Magnus Artursson

Jenny Eriksson

Årsredovisning är fastställd 2026 04 20

Revisionsberättelse har avgivits beträffande denna årsredovisning, med datum som framgår av dess signering.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JENNY ERIKSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 0c0e20d302a4c6[...]09e47d62cad1a

IP: 90.130.xxx.xxx

2026-04-21 10:12:35 UTC



Per Lennart Artursson

Styrelseledamot

Serienummer: 7e27405f3502a2[...]01ea9dd91663

IP: 194.68.xxx.xxx

2026-04-21 11:19:30 UTC



Per Magnus Artursson

Styrelseledamot

Serienummer: 7a65a3eee981c0[...]603c50d7b0b8b

IP: 90.130.xxx.xxx

2026-04-21 11:28:04 UTC



DOROTA ÖSTERBERG

Styrelseledamot

Serienummer: c02a2f20f75f76[...]d54b00c707b64

IP: 83.251.xxx.xxx

2026-04-21 13:30:12 UTC



SUSANNE STRÖMSÉN

Ordförande

Serienummer: 8f61d123b08d98[...]9075be020e437

IP: 94.234.xxx.xxx

2026-04-21 14:22:55 UTC



Sara Ida Viktoria Lundkvist

Revisor

Serienummer: b5abb5361520bd[...]219bf710eef2c

IP: 92.244.xxx.xxx

2026-04-22 08:02:08 UTC



Penneo dokumentnyckel: 5QNZ4-TEZ04-KP52B-L312U-CNQ68-0500H

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.