

Årsredovisning

Riksbyggens BRF
Nynäshamnshus nr 4
Org nr: 712400-1103

2024-09-01 – 2025-08-31



Dagordning ordinarie föreningsstämma § 59

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd (i vilken närvarande medlemmar, ombud och biträden har antecknats)
3. Val av stämmoordförande
4. Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som har att jämte stämmoordförande ska justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
15. Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor
20. Av medlemmar anmälda ärenden (motioner)
21. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Nynäshamnshus
nr 4 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret

2024-09-01 till 2025-08-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 har sitt säte i Nynäshamns Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-01-03. Nuvarande stadgar registrerades 2025-05-15.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Havsörnen 5 i Nynäshamns Kommun. På fastigheten finns 4 byggnader med 95 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1958. Fastighetens adress är Valthornsvägen 4–6.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i IF. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna men bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	8
2 rum och kök	63
3 rum och kök	13
4 rum och kök	11

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	18
Antal p-platser	26

Total tomtarea 7 483 m²

Total bostadsarea 6 125 m²

Årets taxeringsvärde 83 529 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 78 942 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. 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.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Gemensam låneupphandling
Riksbyggen	Fastighetsskötsel och drift
Jonson & Liljehammar och Samhall	Trädgårdsskötsel
Nynäs-Ösmo LBC	Snöröjning
TSK Teknik och Säkerhetskonsult	Värmeanläggning
Södertörns Lås AB	Låssystem
Nynäs Städ hjälp & service AB	Städning
Ellevio AB & Telge Energi AB	El
Nynäshamns Kommun	Vatten
SRV Återvinning AB	Sophämtning
Infometric	IMD-mätning
Tele 2	Kabel-TV
Obenetwork AB	Bredband

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 193 tkr och planerat underhåll för 100 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i april 2025 och visar på ett underhållsbehov på 1 148tkr per år för de närmaste 30 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 187 kr/m² och innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån och/eller avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer	99 625

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna Almberger	Ordförande	2026
Malin Stenbom	Vice ordförande	2027
Sofia Jarl	Sekreterare	2026
Bo Johansson	Ledamot	2026
Christina Gustafsson	Ledamot	2027
Linda Tidell	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Torbjörn Ericsson	Suppleant	2027
Ursula Tysk	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Per Engzell	Extern revisor	2026
Roland Bagge	Förtroendevald revisor	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

-Ny värmepump på 48 kW är installerad och är i drift sedan 5 december 2024. Föreningen har nu 1200meter nya borrhål att ta värme från.

-Föreningen har en ny entreprenör, Samhall, för skötsel av vår trädgård

-Utrymningsvägarna ur källare och sutteräng har fått bättre skyltning.

-Brandsläckare har installerats i tvättkällare och hobbyrum.

-Förråds-källaren i 6D har länge varit fuktig. En avfuktningsanläggning har nu installerats.

-Lägenhetspärmen är digitaliserad och finns nu på Mitt Riksbyggen.

-Föreningen har utökat avtal med Riksbyggen med fastighetsskötsel och drift, ersätter tidigare vicevärd.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 118 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 119 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 november 2024 då avgifterna höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att lämna årsavgiften oförändrad men höja p-platser och garage med 2% från och med 2025-11-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 999 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning*	6 720	6 680	6 565	6 357	6 411
Resultat efter finansiella poster*	657	877	921	462	1 563
Soliditet %*	23	22	21	19	18
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	97	93	97	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 066	1 060	1 040	1 007	1 014
Driftkostnader kr/kvm	433	442	487	515	343
Energikostnad kr/kvm*	219	221	315	319	199
Sparande kr/kvm*	328	368	332	303	430
Ränta kr/kvm	159	134	122	100	104
Skuldsättning kr/kvm*	6 991	7 064	7 292	7 366	7 593
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	7 430	7 508	7 750	7 829	8 070
Räntekänslighet %*	7,0	7,1	7,5	7,8	8,0

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

| ARSREDOVISNING RB BRF Nynäshamnshus nr 4 Org.nr: 7124001103

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems-insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	369 331	3 202 226	8 964 805	876 822
Disposition enl. årsstämmobeslut			876 822	-876 822
Reservering underhållsfond		1 009 000	-1 009 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-99 625	99 625	
Årets resultat				657 490
Vid årets slut	369 331	4 111 601	8 932 252	657 490

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	9 841 627
Årets resultat	657 490
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 009 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	99 625
Summa	9 589 743

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **9 589 743**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 524 943	6 488 530
Övriga rörelseintäkter	Not 3	202 608	197 917
Summa		6 727 551	6 686 447
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 820 652	-2 877 674
Övriga externa kostnader	Not 5	-436 529	-468 043
Personalkostnader	Not 6	-444 129	-379 158
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 375 892	-1 282 883
Summa rörelsekostnader		-5 077 201	-5 007 757
Rörelseresultat		1 650 350	1 678 690
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	40 868	72 491
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 033 727	-874 358
Summa finansiella poster		-992 859	-801 867
Resultat efter finansiella poster		657 490	876 822
Årets resultat		657 490	876 822



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	54 200 564	54 131 398
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	2 358 091	2 484 417
Summa materiella anläggningstillgångar		56 558 655	56 615 816
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		7 500	7 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		7 500	7 500
Summa anläggningstillgångar		56 566 155	56 623 316
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	85 395	373 141
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	126 988	116 678
Summa kortfristiga fordringar		212 383	489 819
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	3 858 897	3 073 675
Summa kassa och bank		3 858 897	3 073 675
Summa omsättningstillgångar		4 071 280	3 563 494
Summa tillgångar		60 637 435	60 186 810



Balansräkning

Belopp i kr		2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		369 331	369 331
Fond för yttre underhåll		4 111 607	3 202 226
Summa bundet eget kapital		4 480 938	3 571 557
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		8 932 252	8 964 805
Årets resultat		657 490	876 822
Summa fritt eget kapital		9 589 743	9 841 627
Summa eget kapital		14 070 681	13 413 184
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	27 479 909	34 343 278
Summa långfristiga skulder		27 479 909	34 343 278
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	18 029 119	11 646 250
Leverantörsskulder		78 422	10 913
Övriga skulder	Not 16	1 259	8 727
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	978 046	764 458
Summa kortfristiga skulder		19 086 846	12 430 348
Summa eget kapital och skulder		60 637 435	60 186 810



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2025	2023/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 650 356	1 678 690
Avskrivningar	1 375 892	1 282 883
	3 026 248	2 961 573
Erhållen ränta	63 785	57 980
Erlagd ränta	-1 005 031	-864 335
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 085 002	2 155 218
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-26 303	-212 500
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	525 754	-82 610
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 584 453	1 860 113
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	-1 318 731	0
Investeringar i inventarier	0	-2 526 526
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 318 731	-2 526 526
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-480 500	-1 480 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-480 500	-1 480 500
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	785 222	-2 146 913
Likvida medel vid årets början	3 073 675	5 220 594
Likvida medel vid årets slut	3 858 897	3 073 681



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	25-100
Bredband	Linjär	20
Solceller	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Årsavgifter, bostäder	6 118 494	6 018 264
Hyrer, garage	106 512	106 512
Hyrer, p-platser	76 156	75 192
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-964
Rabatter	-4 800	-4 800
Elavgifter	228 581	294 326
Summa nettoomsättning	6 524 943	6 488 530

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Bredband- och kabel-tv-avgifter	180 360	178 523
Övriga ersättningar	15 065	12 707
Övriga rörelseintäkter	7 183	6 687
Summa övriga rörelseintäkter	202 608	197 917

Not 4 Driftskostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Underhåll	-99 625	-248 357
Reparationer	-192 997	-185 287
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-175 200	-166 270
Försäkringspremier	-148 567	-143 311
Kabel- och digital-TV	-179 205	-73 412
Återbäring från Riksbyggen	900	300
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 060	0
Serviceavtal	-24 443	-31 303
Sotning	-1 905	0
Obligatoriska besiktningar	-4 450	-17 223
Bevakningskostnader	-3 369	0
Snö- och halkbekämpning	-46 957	-93 314
Förbrukningsinventarier	-7 686	-39 370
Vatten	-666 233	-615 237
Fastighetsel	-12 257	-74 345
Medlemsel (IMD)	-270 272	-265 435
Uppvärmningsel (värmepumpar)	-476 335	-482 232
Olja*	0	0
Sophantering och återvinning	-184 318	-147 672
Förvaltningsarvode drift	-321 672	-295 206
Summa driftskostnader	-2 820 652	-2 877 674

*Oljeförbrukningen under året har uppskattats till 2.2 kubikmeter.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Förvaltningsarvode administration	-285 994	-208 511
IT-kostnader	-1 789	-125 257
Arvode, yrkesrevisorer	-27 250	-25 125
Övriga förvaltningskostnader	-90 701	-67 712
Kreditupplysningar	-1 323	-54
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 003	-8 309
Kontorsmateriel	-1 669	0
Telefon och porto	-1 314	-11 437
Medlems- och föreningsavgifter	-2 400	-2 500
Köpta tjänster	-689	0
Bankkostnader	-5 397	-5 138
Övriga externa kostnader	0	-14 000
Summa övriga externa kostnader	-436 529	-468 043

Not 6 Personalkostnader

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Styrelsearvoden	-152 400	-53 340
Sammanträdesarvoden	0	-31 906
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-216 021	-239 696
Övriga kostnadsersättningar	-1 143	-1 889
Övriga personalkostnader	-1 400	0
Sociala kostnader	-73 159	-52 327
Summa personalkostnader	-444 123	-379 158

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Avskrivning Byggnader	-1 231 916	-1 223 124
Avskrivning Anslutningsavgifter	-17 650	-17 650
Avskrivning Installationer	-126 326	-42 109
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 375 892	-1 282 883

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Ränteintäkter från bankkonton	38 840	70 081
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	121	162
Övriga ränteintäkter	1 906	2 247
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	40 868	72 491

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 033 727	-874 358
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 033 727	-874 358

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Byggnader	67 301 908	67 301 908
Mark	622 500	622 500
Bredband	353 000	353 000
	68 277 408	68 277 408
Årets anskaffningar		
Byggnader	1 318 731	0
	1 318 731	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	69 596 139	68 277 408

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-13 987 159	-12 764 035
Bredband	-158 850	-141 200
	-14 146 009	-12 905 235

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 231 916	-1 223 124
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-17 650	-17 650
	-1 249 566	-1 240 774

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-15 395 575	-14 146 009
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	53 401 564	53 314 748
Mark	622 500	622 500
Anslutningsavgifter	176 500	194 150

Taxeringsvärden

Bostäder	82 400 000	77 800 000
Lokaler	1 129 000	1 142 000

Totalt taxeringsvärde	83 529 000	78 942 000
<i>varav byggnader</i>	<i>61 436 000</i>	<i>55 449 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>22 093 000</i>	<i>23 493 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-08-31	2024-08-31
Vid årets början		
Installation solceller	2 526 526	0
	2 526 526	0
Årets anskaffningar		
Installation solceller	0	2 526 526
	0	2 526 526
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 526 526	2 526 526
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installation solceller	-42 109	0
	-42 109	0
Årets avskrivningar		
Installation solceller	-126 326	-42 109
	-126 326	-42 109
Akkumulerade avskrivningar		
Installation solceller	-168 435	-42 109
	-168 435	-42 109
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-168 435	-42 109
Restvärde enligt plan vid årets slut	2 358 091	2 484 417
Varav		
Installation solceller	2 358 091	2 484 417

Not 12 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattefordringar	5 274	294 926
Skattekonto	80 121	78 215
Summa övriga fordringar	85 395	373 141

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna ränteintäkter	22 386	45 303
Förutbetalda försäkringspremier	50 398	47 770
Förutbetalt förvaltningsarvode	33 532	17 539
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 749	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	124	6 066
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 800	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	126 988	116 678

Not 14 Kassa och bank

	2025-08-31	2024-08-31
Bankmedel	1 887 510	1 825 513
Transaktionskonto	1 971 387	1 248 162
Summa kassa och bank	3 858 897	3 073 675

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Inteckningslån	45 509 028	45 989 528
Kortfristig del av långfristigt lån	-17 548 619	-11 165 750
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-480 500	-480 500
Långfristig skuld vid årets slut	27 479 909	34 343 278

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	3,49%	2024-12-06	11 299 250,00	-11 232 500,00	66 750,00	0,00
SBAB	2,937%	2025-12-08	0,00	11 232 500,00	66 750,00	11 165 750,00
SBAB	3,69%	2026-01-14	6 556 369,00	0,00	20 000,00	6 536 369,00
SBAB	1,47%	2026-12-07	12 399 250,00	0,00	133 500,00	12 265 750,00
SBAB	3,49%	2028-11-17	3 335 409,00	0,00	60 000,00	3 275 409,00
SBAB	1,63%	2029-12-06	12 399 250,00	0,00	133 500,00	12 265 750,00
Summa			45 989 528,00	0,00	480 500,00	45 509 028,00

*Senast kända räntesatser

Not 16 Övriga skulder

	2025-08-31	2024-08-31
Skuld sociala avgifter och skatter	1 259	8 727
Summa övriga skulder	1 259	8 727

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Upplupna sociala avgifter	36 216	0
Upplupna räntekostnader	176 775	148 079
Upplupna driftskostnader	0	20 077
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 304	7 519
Upplupna elkostnader	38 856	26 329
Upplupna kostnader för renhållning	24 686	1 579
Upplupna revisionsarvoden	26 000	24 500
Upplupna styrelsearvoden	115 265	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 750	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	556 194	533 975
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	978 046	764 458

Not 18 Ställda säkerheter

	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	56 146 000	56 146 000

Not 19 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Enligt digital signering

Anna Almberger

Malin Stenbom

Bo Johansson

Sofia Jarl

Christina Gustafsson

Linda Tidell

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Per Engzell, Engzells revisionsbyrå AB
Extern revisor

Roland Bagge
Föreningsvald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557563345947

Dokument

RB Brf Nynäshamnshus 4 ÅR 2024-2025
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2025-11-26 14:41:17 CET (+0100) av Cecilia Maniette (CM)
Färdigställt 2025-12-10 10:24:16 CET (+0100)

Initierare

Cecilia Maniette (CM)
Riksbyggen
cecilia.maniette@riksbyggen.se

Signerare

Anna Almberger (AA)
anna.almberger@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNA ALMBERGER"
Signerade 2025-12-02 19:48:42 CET (+0100)

Malin Stenbom (MS)
malinstenbom@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MALIN STENBOM"
Signerade 2025-12-01 10:20:12 CET (+0100)

Bo Johansson (BJ)
bo.a.johansson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO ANDERS JOHANSSON"
Signerade 2025-11-26 14:53:18 CET (+0100)

Sofia Jarl (SJ)
sofia.qjarl@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Sofia Elisabeth Jarl"
Signerade 2025-11-26 21:26:05 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557563345947

Christina Gustafsson (CG)
kickie.ha@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KICKIE GUSTAFSSON"
Signerade 2025-12-01 11:55:53 CET (+0100)

Linda Tidell (LT)
linda.tidell@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LINDA TIDELL"
Signerade 2025-11-26 15:18:30 CET (+0100)

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Engzell"
Signerade 2025-12-10 10:24:16 CET (+0100)

Roland Bagge (RB)
roland.bagge@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROLAND BAGGE"
Signerade 2025-11-27 15:22:55 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Nynäshamnshus nr 4, org.nr 712400-1103

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Nynäshamnshus nr 4 för räkenskapsåret 2024-09-01—2025-08-31.

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 augusti 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den externa revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som extern 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den externa revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min 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 jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Förtroendevald revisors ansvar

Jag har utfört 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Nynäshamnshus nr 4 för räkenskapsåret 2024-09-01—2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar överskottet 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 extern 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 överskott eller underskott. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är 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 överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den externa revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den externa 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor
Engzells Revisionsbyrå AB

Roland Bagge
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557564565469

Dokument

Rev.ber. RB Brf Nynäshamnshus nr 4
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2025-12-10 10:40:51 CET (+0100) av Cecilia
Maniette (CM)
Färdigställt 2025-12-11 13:00:45 CET (+0100)

Initierare

Cecilia Maniette (CM)
Riksbyggen
cecilia.maniette@riksbyggen.se

Signerare

Roland Bagge (RB)
roland.bagge@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROLAND BAGGE"
Signerade 2025-12-11 13:00:45 CET (+0100)

Per Engzell (PE)
per@engzellrevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Engzell"
Signerade 2025-12-10 10:42:00 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

