

Årsredovisning 2025

Brf Lilla Nysjön 1

769621-8093



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Lilla Nysjön 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Södertälje.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-07-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-06-13 och nuvarande stadgar registrerades 2015-09-24 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Glasberga 1:380		Södertälje

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

If Skadeförsäkring AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är för hus/lägenhetsnummer 1-9 2017 och för hus/lägenhetsnummer 10-18 2018.

Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 2 286 kvm.

Styrelsens sammansättning

Firas Makadsi	Ordförande
Jakob Alsaidaly	Styrelseledamot
Kristian Malkoun	Styrelseledamot
Rafael Barthoma	Styrelseledamot (Avgått 16/7-2025)

Valberedning

Peter Petrus

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Morgan Nilsson Revisor Borevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan. Den håller på att tas fram och planeras att fastställas under 2026 inför årsredovisningen 2026.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo AB

Fastighetsskötsel Fastighetsägarna i Stockholm AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Södertälje Glasberga s:7 & Södertälje Glasberga s:8, med en andel på 22%.

Samfälligheten förvaltar naturmark, vägmark, gatubelysning m.m.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Räkenskapsåret 2025 har inneburit en återgång till positivt sparande och stärkt kassaflöde efter två år med hög räntekostnadsläge.

Under andra halvåret genomfördes en avgiftsjustering om 4,6452 procent för att säkerställa långsiktig ekonomisk balans och hållbart sparande. Årets resultat har även påverkats positivt av en återbetalning av fastighetskatt efter omprövning hos Skatteverket, vilket utgör en engångseffekt (summan exkluderades från nyckeltalet "sparande per kvm").

Från mitten av 2025 har amorteringstakten tillfälligt sänkts från 1,0 (rak amortering) till 0,5 procent under ett år för att stärka kassaflödet, hantera oförutsedda utgifter och möta osäkerhet kring räntor och driftkostnader. Återgång till 1,0 procent sker från mitten av 2026 enligt ekonomisk plan. Amorteringstakten har således blivit c.a. 0,78% i år 2025.

Styrelsens inriktning är även att göra extra amorteringar när utrymme finns för att minska belåningen snabbare. Per 2025-12-31 uppgår skuldsättningen till cirka 10 833 kr/kvm, med ett första mål att komma under 10 000 kr/kvm.

Under året har driftkostnader för värme och vatten överlåtits till samfälligheten och debiteras numera medlemmarna separat. Detta har medfört en mer renodlad och stabil avgiftsstruktur.

För 2026 är ekonomin budgeterad med fortsatt stärkt sparande, positivt kassaflöde och återgång till ordinarie amorteringstakt. Föreningens lån löper med rörlig ränta. Styrelsen följer därför ränteutvecklingen och föreningens kassaflöde noggrant för att säkerställa att likviditeten är i linje med budgetering.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-08-01 med 4%.

Förändringar i avtal

Föreningen har under året tagit bort bostadsrättstillägget från fastighetsförsäkringen hos IF. Detta reducerade den annars kraftiga premiehöjningen och innebär att premien uppgick till cirka 65 tkr i stället för 120 tkr. Medlemmarna ansvarar numera själva för att teckna bostadsrättstillägg via hemförsäkring.

Beslutet baserades på att bidra till att begränsa föreningens kostnadsutveckling.

Övriga uppgifter

Under året har föreningen genomfört förebyggande tekniska åtgärder för att stärka driftsäkerheten. Elsäkringar har ominstallerats genom elbolag för att säkerställa funktion och övervakning av varningssystemen i föreningens 6 pumpstationer, som är kopplade till avloppspumparna.

Därutöver har vattenlarm placerats i samtliga hus i anslutning till fjärrvärmesystemen för att möjliggöra tidig upptäckt av eventuella vattenläckage och därigenom minska risken för följdsador.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 30 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 30 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 697 348	1 701 689	1 481 261	1 391 282	1 371 507
Resultat efter fin. poster	-367 205	-1 223 624	-1 379 980	-563 567	-472 568
Soliditet (%)	66	66	66	67	66
Yttre fond	24 766	24 766	24 766	24 766	24 766
Taxeringsvärde	42 097 000	42 097 000	38 457 000	38 457 000	32 415 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	742	745	649	611	600
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,3	96,4	100,0	98,6	100,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 833	10 918	11 035	11 152	11 268
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 833	10 918	11 035	11 152	11 268
Sparande / kvm totalyta, kr	126	-100	-111	239	229
Elkostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	63	113	100	46	58
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	24	64	62	62	75
Energikostnad / kvm totalyta, kr	87	177	163	108	133
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,84	4,28	4,09	1,12	0,67
Räntekänslighet (%)	14,60	14,65	17,01	18,26	18,78

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten och värme (totalt 338 383 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets resultat uppvisar ett underskott. Underskottet hänförs huvudsakligen till redovisningsmässiga avskrivningar enligt K3-regelverket, vilka inte påverkar föreningens likviditet. Föreningen har under året haft ett positivt kassaflöde samt ett positivt sparande (kr/kvm). Resultatet för 2025 påverkas således av redovisningstekniska poster snarare än av föreningens löpande betalningsflöden.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV		2025-12-31
		FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
Insatser	54 715 000	-	-	54 715 000
Fond, yttre underhåll	24 766	-	-	24 766
Balanserat resultat	-4 362 320	-1 223 624	-	-5 585 944
Årets resultat	-1 223 624	1 223 624	-367 205	-367 205
Eget kapital	49 153 822	0	-367 205	48 786 617

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 585 944
Årets resultat	-367 205
Totalt	-5 953 149

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-5 953 149
	-5 953 149

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 697 348	1 701 689
Övriga rörelseintäkter	3	46 388	64 462
Summa rörelseintäkter		1 743 736	1 766 151
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-250 975	-705 324
Övriga externa kostnader	9	-119 754	-112 124
Personalkostnader	10	-64 107	-112 954
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-995 016	-995 016
Summa rörelsekostnader		-1 429 852	-1 925 418
RÖRELSERESULTAT		313 884	-159 267
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 842	9 545
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-700 930	-1 073 902
Summa finansiella poster		-681 088	-1 064 357
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-367 205	-1 223 624
ÅRETS RESULTAT		-367 205	-1 223 624

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	72 883 619	73 878 635
Summa materiella anläggningstillgångar		72 883 619	73 878 635
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		72 883 619	73 878 635
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 924	-0
Övriga fordringar	13	875 422	238 757
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	67 603	73 822
Summa kortfristiga fordringar		955 948	312 578
Kassa och bank			
Kassa och bank		538	322 407
Summa kassa och bank		538	322 407
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		956 487	634 985
SUMMA TILLGÅNGAR		73 840 105	74 513 620

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 715 000	54 715 000
Fond för yttre underhåll		24 766	24 766
Summa bundet eget kapital		54 739 766	54 739 766
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 585 944	-4 362 320
Årets resultat		-367 205	-1 223 624
Summa ansamlad förlust		-5 953 149	-5 585 944
SUMMA EGET KAPITAL		48 786 617	49 153 822
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	24 763 323	24 958 857
Leverantörsskulder		26 826	44 273
Övriga kortfristiga skulder		-1 935	-466
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	265 274	357 134
Summa kortfristiga skulder		25 053 488	25 359 798
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		73 840 105	74 513 620

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	313 884	-159 267
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	995 016	995 016
	1 308 900	835 749
Erhållen ränta	19 842	9 545
Erlagd ränta	-716 197	-1 110 856
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	612 544	-265 562
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	3 547	9 404
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-95 509	-46 719
Kassaflöde från den löpande verksamheten	520 582	-302 877
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Uptagna lån	0	97 033
Amortering av lån	-195 534	-363 973
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-195 534	-266 940
ÅRETS KASSAFLÖDE	325 048	-569 817
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	550 912	1 120 729
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	875 960	550 912

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Lilla Nysjön 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,00 %
Yttertak	2,50 %
Fasader	2,00 %
Fönster	2,00 %
Dörrar & portar	3,33 %
Byggnad	2,50 - 3,33 %
Ventilation	4,00 %
Stamledningar Värme	2,00 %
Restpost	2,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 303 470	1 264 824
Intäktsreduktion	-1 800	-1 800
Vatten	129 316	145 204
Värme	209 067	239 216
Övriga intäkter	57 295	54 245
Summa	1 697 348	1 701 689

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	2	7
Försäkringsersättning	17 300	9 375
Ersättn.fr.försäkr.bolag	28 858	55 080
Övriga rörelseintäkter	228	0
Summa	46 388	64 462

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	13 628	13 004
Besiktning och service	0	4 669
Summa	13 628	17 673

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	7 281	9 375
Bostäder VVS	48 733	0
VA	66 563	36 950
Värme	5 580	17 350
Ventilation	5 420	47 473
El	11 625	0
Summa	145 202	111 148

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilation	23 611	0
Summa	23 611	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Uppvärmning	144 905	257 868
Vatten	53 781	147 174
Sophämtning	67 004	36 047
Summa	265 690	441 088

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	57 539	53 536
Självrisker	15 132	6 992
Samfällighet	93 254	74 887
Korr. fastighetsskatt	-363 080	0
Summa	-197 155	135 415

Föreningen har fått tillbaka fastighetsskatt för åren 2019, 2020 och 2021 som felaktigt tidigare har debiterats.

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	8 115	0
Övriga förvaltningskostnader	28 809	16 582
Juridiska kostnader	8 964	2 589
Revisionsarvoden	19 000	18 500
Ekonomisk förvaltning	36 116	34 453
Konsultkostnader	18 750	40 000
Summa	119 754	112 124

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	35 273	85 950
Sociala avgifter	28 834	27 004
Summa	64 107	112 954

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	705 513	1 073 592
Övriga räntekostnader	-4 583	310
Summa	700 930	1 073 902

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	80 843 686	80 843 686
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	80 843 686	80 843 686
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-6 965 051	-5 970 035
Årets avskrivning	-995 016	-995 016
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 960 067	-6 965 051
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	72 883 619	73 878 635
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>17 800 000</i>	<i>17 800 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	28 855 000	28 855 000
Taxeringsvärde mark	13 242 000	13 242 000
Summa	42 097 000	42 097 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	0	10 252
Nabo Klientmedelskonto	325 360	223 579
Borgo	550 062	4 926
Summa	875 422	238 757

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	4 857
Försäkringspremier	59 040	51 670
Förvaltning	8 563	17 295
Summa	67 603	73 822

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2026-02-28	2,46 %	8 254 441	8 319 619
Swedbank	2026-02-28	2,46 %	8 254 441	8 319 619
Swedbank	2026-02-28	2,46 %	8 254 441	8 319 619
Summa			24 763 323	24 958 857
Varav kortfristig del			24 763 323	24 958 857

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 500 029 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Uppvärmning	0	35 942
Vatten	0	20 349
Löner	59 200	82 727
Sociala avgifter	18 601	8 248
Utgiftsräntor	55 863	71 130
Förutbetalda avgifter/hyror	115 860	122 988
Beräknat revisionsarvode	15 750	15 750
Summa	265 274	357 134

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	26 693 967	26 693 967

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under året har föreningen anlitat extern förvaltningsbolag för att upprätta en långsiktig underhållsplan. Arbetet pågår under 2026 och kommer att kvalitetssäkras genom genomgång och kompletterande bedömning innan fastställande. Underhållsplanen kommer att utgöra ett centralt underlag för föreningens framtida ekonomiska planering och sparande. Styrelsen har under året initierat en översyn av föreningens stadgar och anlitat jurist via Nabo för juridisk genomgång och uppdatering. Arbetet planeras att slutföras och föreläggas föreningsstämman under 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-24.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Södertälje

Firas Makadsi
Ordförande

Jakob Alsaidaly
Styrelseledamot

Kristian Malkoun
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Borevision i Sverige AB
Morgan Nilsson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Lilla Nysjön 1, org.nr. 769621-8093

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Lilla Nysjön 1 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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. Risken 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Lilla Nysjön 1 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Södertälje

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed