

# 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 Strömsen 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 Gyllfjärd 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:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)/antal
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
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>44 830 000</b>	<b>812 271</b>	<b>1 179 530</b>	<b>-152 105</b>

### 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
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>1 027 425</b>

#### Styrelsen föreslår följande disposition

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

### RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter	2	1 991 913	1 909 255
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 991 913</b>	<b>1 909 255</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
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
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 416 719</b>	<b>-1 442 585</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>575 194</b>	<b>466 670</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknade resultatposter	5	-739 706	-969 842
Ränteintäkter		12 407	18 166
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-727 299</b>	<b>-951 676</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-152 105</b>	<b>-485 006</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-152 105</b>	<b>-485 006</b>

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

**BALANSRÄKNING**

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

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

**BALANSRÄKNING**

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		44 830 000	44 830 000
Underhållsfond		812 271	730 446
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>45 642 271</b>	<b>45 560 446</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 179 530	1 746 361
Årets resultat		-152 105	-485 006
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 027 425</b>	<b>1 261 355</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>46 669 696</b>	<b>46 821 801</b>
<b>Avsättningar och skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>		<b>25-12-31</b>	<b>24-12-31</b>
Skulder till kreditinstitut		0	20 900 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>20 900 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
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
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>20 938 332</b>	<b>350 999</b>
<b>Summa avsättningar och skulder</b>		<b>20 938 332</b>	<b>21 250 999</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>67 608 028</b>	<b>68 072 800</b>

**KASSAFLÖDESANALYS**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
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
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet</b>	<b>410 221</b>	<b>213 050</b>
Förändringar i rörelsekapitalet:		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-903	0
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga fordringar	1 906	1 1 525
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-66 525	7 4 582
Ökning(+)/Minskning (-) av övriga skulder	-46 142	-4 152
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>298 557</b>	<b>295 005</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering	-200 000	0
Medlemsinsatser	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-200 000</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>98 557</b>	<b>295 005</b>
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. Minimivisningen 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 2025-01-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Not 2</b>	<b>Rörelseintäkter</b>		
	Årsavgifter, parkering och bredband medlemmar	1 980 633	1 897 975
	Momspliktiga hyresintäkter p-platser	11 280	11 280
	<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>1 991 913</b>	<b>1 909 255</b>
<b>Not 3</b>	<b>Drift- och fastighetskostnader</b>		
	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
	<b>Summa drift- och fastighetskostnader</b>	<b>765 214</b>	<b>865 453</b>
Upplysning angående 2024; Siffror är justerade 2024 då dessa har varit manuellt felaktigt inmatade pga summeringsfel			
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Förbrukningsinventarier och material	17 558	25 666
	Redovisningstjänster	2 235	1 935
	Konsulttjänster	43 292	0
	Övriga externa kostnader	11 445	8 140
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>74 530</b>	<b>35 741</b>
<b>Not 5</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	739 644	969 808
	Räntekostnader kortfristiga skulder	62	34
	<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>739 706</b>	<b>969 842</b>

Brf Nynästerrassen 1 i Nynäshamn  
Org nr 769624-4420

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

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

<b>Not 7</b>	<b>Kortfristiga fordringar</b>		
	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
	<b>Summa förutbetalda kostnader och uppl intäkter</b>	<b>111 232</b>	<b>112 235</b>

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

<b>Not 8</b>	<b>Skulder till kreditinstitut, 251231</b>	
	<i>Låneinstitut, lånen, ränta, konv datum</i>	<i>Belopp</i>
	Nordea AB, 3 975 83 41200, 2,57%, 2025-06-18	20 700 000

Omläggning av lån 2026 sker i juni.

<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>20 700 000</b>
--	-------------------

**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

8 640

Intäkter extern uthyrning parkeringsplatser 4 stycken

4 646

0

**Summa skatteskulder****15 406****8 640****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[...]01eea9dd91663

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



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 försedd 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.