



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Bryggargatan 9 i Nynäshamn

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

## 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 Nynäshamn kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-02-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-12-29 och nuvarande stadgar registrerades 2026-02-02 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BRF Bryggargatan 9 i Nynäshamn	2022	Nynäshamn

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1900.

Föreningen har 60 bostadsrätter om totalt 3 100 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Linda Lundberg	Vice-Ordförande
Philip Wilhelm Rutberg	Ordförande
Liselotte Larsson	Ledamot
Anne-Charlotte Strachan	Suppleant
Björn Roland Andersson	Suppleant

### Firmateckning

Firman tecknas av två ledamöter i föreningens styrelse

### Revisorer

Anders Engström	Revisor
Rolf Nicklas Liljegren	Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-26. Stadgerevision 1, Lagkrav på robustare stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-12-03. Stadgerevision 2, Lagkrav K3.

Extra föreningsstämma hölls 2025-12-18. Stadgerevision 2, Lagkrav K3.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2026 och sträcker sig fram till 2037. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

### Planerade underhåll

- 2026 ● Inoljning av pergola
- 2027-2030 ● Utjämnning av parkeringsmarken
- 2037 ● Målning av fasad

### Avtal med leverantörer

Ekonomi, lån	Danske Bank Sverige Filial
EL-bils platser	Aneo Mobility Sweden AB
Elleverantör	Godel I Sverige AB
Elnät	Ellevio AB (publ)
Försäkring	S&p Insurance Consulting AB
Hissbesiktning	Dekra Industrial AB
Hissbesiktning	Kiwa Sweden AB
Internet	Telia Sverige AB
Juridiskt och annat stöd	Bostadsrätterna Ekonomisk Förening
Kommunikation	Boappa AB / Billogram
Platsförvaltning, snöröj	Hsb Södertörn Ek. För.
Sophantering	Srv Återvinning AB
Trappstädning	StÄdpoolen I Stockholm AB
Vatten & avlopp	Nynäshamns Kommun

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Under räkenskapsåret har styrelsen vidtagit flera åtgärder med tydligt fokus på att stärka föreningens ekonomi samt minska framtida kostnadsrisker.

Föreningen har investerat i ett nytt miljörum för källsortering i linje med kommande lagkrav som träder i kraft 2027. Genom att genomföra denna investering i god tid säkerställer föreningen efterlevnad av regelverket och undviker framtida merkostnader kopplade till snabba eller akuta åtgärder.

Styrelsen har även omförhandlat avtalet med HSB avseende fastighetsservice och teknisk förvaltning. Den nya överenskommelsen innebär en kraftig kostnadsreducering jämfört med tidigare avtal, vilket ger en betydande och långsiktig besparing för föreningen.

Vidare har ett samarbetsavtal tecknats med Tele2 gällande uthyrning av takplats för teknisk utrustning. Avtalet genererar en årlig intäkt om 40 000 kronor under en avtalstid om minst fem år och bidrar därmed till stabila externa intäkter utan negativ påverkan på fastigheten eller boendemiljön.

Sammantaget har dessa åtgärder förbättrat föreningens ekonomiska förutsättningar genom både kostnadsminskningar och nya intäktskällor, samtidigt som föreningen framtidssäkrats inför kommande krav.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-05-01 med 10%.

### Förändringar i avtal

Förnyat avtal med HSB Fastighetsservice & Teknisk förvaltning fr.o.m 2026.

### Övriga uppgifter

Styrelsen är även i pågående omförhandlingar av avtal för snöröjning samt fastighetens fiberleverantör.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 82 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 80 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023
Nettoomsättning	3 151 167	3 222 558	2 734 440
Resultat efter fin. poster	-964 165	-1 757 718	-1 829 939
Soliditet (%)	76	76	-
Yttre fond	418 500	279 000	139 500
Taxeringsvärde	86 800 000	11 600 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	955	901	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,7	85,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 407	12 497	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 407	12 497	-
Sparande / kvm totalyta, kr	267	11	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	76	95	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	133	121	-

Energikostnad / kvm totalyta, kr	210	216	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,43	4,77	-
Räntekänslighet (%)	13,00	13,88	-

**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 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 negativa resultat om -964 165 kr beror i huvudsak på planmässiga avskrivningar av föreningens byggnad, vilka inte påverkar kassaflödet. Kassaflödet från den löpande verksamheten är positivt och uppgår till 432 289 kr. Resultatet har dessutom förbättrats väsentligt jämfört med föregående år, främst till följd av kraftigt sänkta räntekostnader. Styrelsen har vidtagit åtgärder för att stärka ekonomin, bland annat genom omförhandling av förvaltningsavtalet med HSB samt ett nytt intäktsgenererande avtal med Tele2. Ytterligare avtalsförhandlingar pågår. Sammantaget bedömer styrelsen att föreningens ekonomiska ställning är stabil och att inga ytterligare åtgärder krävs i nuläget för att säkerställa föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	129 270 000	-	-	129 270 000
Fond, yttre underhåll	279 000	-	139 500	418 500
Balanserat resultat	-2 399 624	-1 981 187	-139 500	-4 520 311
Årets resultat	-1 981 187	1 981 187	-964 165	-964 165
<b>Eget kapital</b>	<b>125 168 189</b>	<b>0</b>	<b>-964 165</b>	<b>124 204 024</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 380 811
Årets resultat	-964 165
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-139 500
<b>Totalt</b>	<b>-5 484 476</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-5 484 476</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 151 167	3 222 558
Övriga rörelseintäkter	3	40 000	28 358
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 191 167</b>	<b>3 250 916</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 115 006	-1 210 320
Övriga externa kostnader	8	-241 631	-145 044
Personalkostnader	9	-59 935	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 792 728	-1 792 728
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 209 300</b>	<b>-3 148 093</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-18 133</b>	<b>102 823</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 630	1 668
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-947 662	-1 862 210
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-946 032</b>	<b>-1 860 542</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-964 165</b>	<b>-1 757 718</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-964 165</b>	<b>-1 757 718</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11, 17	162 484 107	164 270 835
Maskiner och inventarier	12	9 978	15 978
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>162 494 085</b>	<b>164 286 813</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>162 494 085</b>	<b>164 286 813</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		13 703	30 847
Övriga fordringar	13	8 697	2 112
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	86 687	82 836
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>109 087</b>	<b>115 795</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		120 206	-311 869
SBC klientmedel i SHB		486 478	762 764
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>606 684</b>	<b>450 894</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>715 771</b>	<b>566 690</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>163 209 856</b>	<b>164 853 503</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		129 270 000	129 270 000
Fond för yttre underhåll		418 500	279 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>129 688 500</b>	<b>129 549 000</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-4 520 311	-2 399 624
Årets resultat		-964 165	-1 981 187
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-5 484 476</b>	<b>-4 380 811</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>124 204 024</b>	<b>125 168 189</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	38 183 625	38 460 125
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>38 183 625</b>	<b>38 460 125</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	279 500	279 500
Leverantörsskulder		137 975	575 072
Skatteskulder		34 800	34 800
Övriga kortfristiga skulder		-16 293	-18 155
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	16	386 225	353 972
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>822 207</b>	<b>1 225 189</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>163 209 856</b>	<b>164 853 503</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-18 133</b>	<b>102 823</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 792 728	1 792 728
	<b>1 774 595</b>	<b>1 895 551</b>
Erhållen ränta	1 630	1 668
Erlagd ränta	-947 662	-1 862 210
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>828 563</b>	<b>35 010</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	6 708	67 531
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-402 982	392 350
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>432 289</b>	<b>494 891</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	24 382 145	47 874 770
Amortering av lån	-24 658 645	-48 473 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-276 500</b>	<b>-598 230</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>155 789</b>	<b>-103 339</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>450 894</b>	<b>554 234</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>606 684</b>	<b>450 894</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Bryggargatan 9 i Nynäshamn 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.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

#### 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 - 2,50 %
Yttertak	2,20 %
EI	2,00 %
Byggnad	4,00 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### 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	2 968 616	2 993 161
Hysesintäkter p-plats	134 400	159 800
Hyses-/avgiftsbortfall	0	-1 144
Påminnelseavgift	180	240
Pantsättningsavgift	1 176	4 584
Överlåtelseavgift	2 940	11 344
Administrativ avgift	2 695	1 378
Andrahandsuthyrning	41 160	28 197
Vidarefakturerade kostnader	0	25 000
Öres- och kronutjämning	-0	-2
<b>Summa</b>	<b>3 151 167</b>	<b>3 222 558</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	40 000	28 358
<b>Summa</b>	<b>40 000</b>	<b>28 358</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	100 782	67 941
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	12 423
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	1 875	0
Städning enligt avtal	53 840	56 325
Hissbesiktning	16 660	10 525
Energideklarationer	12 500	0
Gårdkostnader	817	5 081
Gemensamma utrymmen	3 574	0
Sophantering	2 248	0
Snöröjning/sandning	42 414	70 347
Serviceavtal	9 600	43 796
Förbrukningsmaterial	6 908	7 474
<b>Summa</b>	<b>251 217</b>	<b>273 912</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	518
Dörrar och lås/porttele	1 682	2 550
Hissar	21 493	8 793
Mark/gård/utemiljö	0	13 153
<b>Summa</b>	<b>23 175</b>	<b>25 014</b>

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	236 387	293 401
Vatten	413 750	375 920
Sophämtning/renhållning	107 572	107 205
<b>Summa</b>	<b>757 709</b>	<b>776 526</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	77 405	73 719
Markhyra/väggavgift/avgälder	0	26 350
Bredband	5 500	0
Fastighetsskatt	0	34 800
<b>Summa</b>	<b>82 905</b>	<b>134 869</b>

### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	9 875	9 535
Juridiska åtgärder	8 750	0
Inkassokostnader	775	1 800
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	26 350	0
Revisionsarvoden extern revisor	0	14 794
Styrelseomkostnader	1 477	4 822
Fritids och trivselkostnader	1 167	0
Föreningskostnader	2 337	556
Förvaltningsarvode enl avtal	79 107	76 148
Överlåtelsekostnad	4 116	14 042
Pantsättningskostnad	1 764	6 880
Administration	8 199	-572
Konsultkostnader	91 294	10 619
Bostadsrätterna Sverige	6 420	6 420
<b>Summa</b>	<b>241 631</b>	<b>145 044</b>

### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	45 593	0
Arbetsgivaravgifter	14 342	0
<b>Summa</b>	<b>59 935</b>	<b>0</b>

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	936 829	1 860 464
Dröjsmålsränta	10 833	1 551
Övriga räntekostnader	0	194
<b>Summa</b>	<b>947 662</b>	<b>1 862 210</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	168 745 000	168 745 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>168 745 000</b>	<b>168 745 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 474 165	-2 687 437
Årets avskrivning	-1 786 728	-1 786 728
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 260 893</b>	<b>-4 474 165</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>162 484 107</b>	<b>164 270 835</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>66 118 372</i>	<i>66 118 372</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	76 000 000	0
Taxeringsvärde mark	10 800 000	11 600 000
<b>Summa</b>	<b>86 800 000</b>	<b>11 600 000</b>

## NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	30 000	30 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-14 022	-8 022
Årets avskrivning	-6 000	-6 000
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-20 022</b>	<b>-14 022</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>9 978</b>	<b>15 978</b>

### NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	6 585	0
Övriga kortfristiga fordringar	2 112	2 112
<b>Summa</b>	<b>8 697</b>	<b>2 112</b>

### NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	79 777	59 244
Förutbet fast skötsel	6 410	23 592
Förutbet bredband	500	0
<b>Summa</b>	<b>86 687</b>	<b>82 836</b>

### NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Danske Bank	2025-03-31	3,97 %		23 700 000
Danske Bank	2025-03-31	2,75 %		-69 125
Danske Bank	2025-03-31	4,89 %		7 925 223
Danske Bank	2025-03-31	4,07 %		7 139 625
Danske Bank	2026-06-30	3,12 %	12 890 000	
Danske Bank	2026-06-30	3,29 %	12 683 125	
Danske Bank	2026-06-30	2,93 %	12 890 000	
<b>Summa</b>			<b>38 463 125</b>	<b>38 695 723</b>
Varav kortfristig del			279 500	279 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 080 625 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
Upplupna kostnader	19 033	20 928
Uppl kostn el	27 134	18 055
Förutbet hyror/avgifter	270 349	245 280
Övriga uppl kostn och förutb int	69 709	69 709
<b>Summa</b>	<b>386 225</b>	<b>353 972</b>

### NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

39 500 000

2024-12-31

39 500 000

### NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-19.

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

---

Linda Lundberg  
Vice-Ordförande

---

Philip Wilhelm Rutberg  
Ordförande

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

---

Anders Engström  
Revisor

---

Rolf Nicklas Liljegren  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

03.05.2026 18:24

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 14.04.2026 12:13

**DOCUMENT ID:**

BylvBQ9ihZx

**ENVELOPE ID:**

HkvBmqshbl-BylvBQ9ihZx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Bryggargatan 9 i Nynäshamn, 769638-3913 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

**SHA-512:**

8a31ed209e25bcb6a522a4da1254916e42d9d701ca3da56b105992d55eaa981dda77591be7b39667dbdb8352be4ab709dd6dcd1de57a880cbf5fa0f107331216

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

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Philip Wilhelm Rutberg philiprutberg00@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 09:39 16.04.2026 09:30	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.22.163
2. ANNE-CHARLOTTE STRACHAN acstrachan@outlook.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 10:03 16.04.2026 09:58	eID Low	Swedish BankID IP: 83.182.74.29
3. LINDA LUNDBERG lindalundberg01@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 18:47 15.04.2026 12:12	eID Low	Swedish BankID IP: 5.44.176.30
4. Rolf Nicklas Liljegen vaktberget@vaktberget.se	 Signed Authenticated	02.05.2026 13:18 02.05.2026 13:17	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.56.254
5. ANDERS BÖRJE ENGSTRÖM anders.b.engstrom@outlook.com	 Signed Authenticated	03.05.2026 18:24 03.05.2026 18:22	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.0.241

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

## ⚙️ 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

# **Revisionsberättelse för Bostadsrättsföreningen BRYGGARGATAN 9 Nynäshamn, för år 2025!**

**Vi två undertecknande lekmannarevisorer, valda av  
föreningens stämma, har tillsammans gått igenom  
styrelsens arbete och åtgärder under år 2025.**

**Vi har också granskat föreningens räkenskaper, styrelsens  
protokoll samt styrelsens förslag till bokslut för år 2025.**

**Vi har under vår granskning inte funnit något att anmärka på,  
då styrelsen arbetat tillsammans på ett utmärkt sätt, varför  
Vi vill föreslå stämman att ta följande beslut:**

**att godkänna verksamhetsberättelsen för år 2025**

**att godkänna styrelsens förslag till bokslut för år 2025**

**att stämman beviljar styrelsen ansvarsfrihet för år 2025**

**Nynäshamn 2026-04-13**

**Anders Engström**

**Lekmannarevisor**

**Nicklas Liljegren**

**Lekmannarevisor**



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

03.05.2026 18:25

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 14.04.2026 12:13

**DOCUMENT ID:**

HJgDrQ9o2WI

**ENVELOPE ID:**

BkDrX9o3-l-HJgDrQ9o2WI

**DOCUMENT NAME:**

Revisions- berättelse 2025 BRF Bryggargat 9.pdf

1 page

**SHA-512:**

74a50f07d452acce7ca3a5e88687dd78c2e4a7a7ad89b2

5ec62bdbccb26326309d2def5b5350598ddae5e52123b

0b3cdf57e3781081bc3e78c0954a7e7ea274b

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Rolf Nicklas Liljegen vaktberget@vaktberget.se	Signed Authenticated	02.05.2026 13:16 02.05.2026 13:16	eID Low	Swedish BankID IP: 83.233.56.254
2. ANDERS BÖRJE ENGSTR ÖM anders.b.engstrom@outlo ok.com	Signed Authenticated	03.05.2026 18:25 03.05.2026 17:04	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.63

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Attachments

No attachments 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

## 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