



Välkommen till årsredovisningen för Brf Panorama 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

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt att i förekommande fall hyra ut p-platser. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt kallas bostadsrättshavare

Föreningen har sitt säte i Nynäshamn kommun .

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2021-04-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2025-04-03 och nuvarande stadgar registrerades 2023-08-17 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:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Nynäshamn Älgen 19	2022	Nynäshamn

Marken innehåser med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Gjensidige Forsikring Asa NO SV Fil

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är ännu ej fastställt.

Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 2 334 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 334 kvm.

Styrelsens sammansättning

Simon Ingvar Svensson	Ordförande
Peter Carl Jens Kuylenstierna	Styrelseledamot
Ulrika Britta Bladh	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas var för sig av ledamöterna

Revisorer

Daniel Leif Robert Schön Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 3 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 0 st. Tillkommande medlemmar under året var 52 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 46 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser och 30 upplåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	737 358	-	-	-
Resultat efter fin. poster	-289 557	6 628	-70 664	-21 370
Soliditet (%)	68	-	-	-
Yttre fond	-	-	-	-
Taxeringsvärde	26 355 000	-	-	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	253	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	72,2	-	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 507	-	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 507	-	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	-83	-	-	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	29	-	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	32	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	34	-	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	95	-	-	-
Räntekänslighet (%)	53,39	-	-	-

Nyckeltalen ovan utan saldo är ej tillämplbara då föreningen är i ett byggande skede och därmed ej har någon resultaträkning.

Nyckeltalen för skuldsättning och räntekänslighet kan vara missvisande då föreningen är i ett byggande skede.

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

Föreningens hus färdigställdes augusti månad, resultaträkning innehåller poster från byggskede samt uppstartskostnader. I framtiden kommer intäkter överstiga kostnader exkl. avskrivningar.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	0	-	99 421 692	99 421 692
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-92 034	6 628	-	-85 407
Årets resultat	6 628	-6 628	-289 557	-289 557
Eget kapital	-85 407	0	99 132 135	99 046 728

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-85 407
Årets resultat	-289 557
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	0
Totalt	-374 964

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-374 964

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	737 357	0
Övriga rörelseintäkter	3	80 970	114 620
Summa rörelseintäkter		818 327	114 620
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-583 911	-39 252
Övriga externa kostnader	8	-143 945	-68 740
Summa rörelsekostnader		-727 856	-107 992
RÖRELSERESULTAT		90 471	6 628
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 553	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-389 581	0
Summa finansiella poster		-380 028	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-289 557	6 628
ÅRETS RESULTAT		-289 557	6 628

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 16	26 836 146	26 836 146
Pågående projekt	11	114 382 870	9 604 831
Summa materiella anläggningstillgångar		141 219 016	36 440 977
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		141 219 016	36 440 977
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	12	2 223 213	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	32 663	0
Summa kortfristiga fordringar		2 255 876	0
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 177 442	689 169
Summa kassa och bank		1 177 442	689 169
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 433 318	689 169
SUMMA TILLGÅNGAR		144 652 334	37 130 146

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		99 421 692	0
Summa bundet eget kapital		99 421 692	0
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-85 407	-92 034
Årets resultat		-289 557	6 628
Summa ansamlad förlust		-374 964	-85 407
SUMMA EGET KAPITAL		99 046 728	-85 407
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	31 525 936	0
Övriga långfristiga skulder		12 213 916	26 474 000
Summa långfristiga skulder		43 739 852	26 474 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		759 110	18 126
Skatteskulder		144 672	74 452
Övriga kortfristiga skulder		3 050	10 648 975
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	958 922	0
Summa kortfristiga skulder		1 865 754	10 741 553
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		144 652 334	37 130 146

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	90 471	6 628
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
	90 471	6 628
Erhållen ränta	9 553	0
Erlagd ränta	-389 581	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-289 557	6 628
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 898 556	0
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-8 875 800	3 798 859
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-11 063 912	3 805 487
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-104 778 039	-3 271 697
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-104 778 039	-3 271 697
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	99 421 692	0
Upptagna lån	31 525 936	0
Amortering av lån	-14 260 084	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	116 687 544	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	845 593	533 790
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	689 169	155 378
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 534 762	689 169

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Panorama 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 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.

Fastigheten är under uppförande och avskrivningar påbörjas efter färdigställande.

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.

Avsättning sker efter färdigställande.

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.

Under fastighetens uppförande beskattas föreningen med 0,4 % av taxeringsvärdet därefter är föreningen befriad från fastighetsavgiften under de första femton åren. Detta utgår från föreningens fastighets 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	647 643	0
Intäkt parkeringsbolag, moms	62 169	0
Hyses- och avgiftsrabatt	-2 298	0
Övernattnings-/gästlägenhet	1 000	0
Påminnelseavgift	180	0
Pantsättningsavgift	15 876	0
Överlåtelseavgift	12 348	0
Administrativ avgift	441	0
Öres- och kronutjämning	-2	0
Summa	737 357	0

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	80 970	0
Övriga intäkter	0	114 620
Summa	80 970	114 620

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	44 196	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 350	0
Städning enligt avtal	27 644	0
Garage/parkering	3 729	0
Serviceavtal	1 050	0
Serviceavtal, hissar	2 800	0
Fordon	46 851	0
Summa	127 620	0

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Garage/parkering	96 000	0
Summa	96 000	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	67 092	0
Uppvärmning	73 854	0
Vatten	79 798	0
Sophämtning/renhållning	15 246	0
Summa	235 990	0

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	18 881	0
Fastighetsskatt	105 420	39 252
Summa	124 301	39 252

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 844	0
Inkassokostnader	581	0
Förvaltningskostnader	24 375	53 750
Revisionsarvoden extern revisor	13 750	11 250
Förvaltningsarvode enl avtal	25 551	0
Överlåtelsekostnad	12 348	0
Pantsättningskostnad	29 106	0
Övriga förvaltningsarvoden	5 400	0
Administration	29 702	2 740
Vidarefakturerade kostnader	488	0
Övriga externa kostnader	800	1 000
Summa	143 945	68 740

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	388 499	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 082	0
Summa	389 581	0

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	26 836 146	26 836 146
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	26 836 146	26 836 146
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Utgående ackumulerad avskrivning	0	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	26 836 146	26 836 146
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>26 836 146</i>	<i>26 836 146</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 155 000	0
Taxeringsvärde mark	8 200 000	0
Summa	26 355 000	0

NOT 11, PÅGÅENDE NYBYGGNATION	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	9 604 831	6 333 134
Årets investeringar	104 778 039	3 271 697
Summa pågående arbeten	114 382 870	9 604 831

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	46 554	0
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	34 447	0
Övriga kortfristiga fordringar	44 892	0
Avräkning övrigt	1 740 000	0
Transaktionskonto	205 603	0
Borgo räntekonto	151 717	0
Summa	2 223 213	0

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	17 430	0
Förutbet försäkr premier	15 233	0
Summa	32 663	0

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Solifast Finansiering KB	Rörligt	2,96 %	6 305 187	0
Solifast Finansiering KB	2028-08-12	3,15 %	9 457 781	0
Solifast Finansiering KB	2030-08-12	3,32 %	15 762 968	0
Summa			31 525 936	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 525 936 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	283	0
Uppl kostn el	13 560	0
Uppl kostnad Värme	32 906	0
Förutbetalda intäkter	730 752	0
Förutbet hyror/avgifter	181 421	0
Summa	958 922	0

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	31 550 000	Inga

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-06.

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

Nynäshamn kommun

Peter Carl Jens Kuylenstierna
Styrelseledamot

Simon Ingvar Svensson
Ordförande

Ulrika Britta Bladh
Styrelseledamot

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

Daniel Leif Robert Schön
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 15:49

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 06.05.2026 21:12

DOCUMENT ID:

rJbV3MGtRWg

ENVELOPE ID:

rke43MGFRWx-rJbV3MGtRWg

DOCUMENT NAME:

Brf Panorama Nynäshamn, 769639-8812 - Årsredovisnin
g 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

8751e562b2df4acbf2ec87ce779e2204e8b30bede4e9a7
111349e1034449bd01d99e8211d7a843194f6425018ed
b936deb0279bf82a558a061dbe12a1127e537

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. Simon Ingvar Svensson simon.svensson@ropro rties.se	 Signed Authenticated	07.05.2026 19:54 07.05.2026 13:28	eID Low	Swedish BankID IP: 151.236.200.75
2. Ulrika Britta Bladh ulrika.bladh@ropropertie s.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 10:49 11.05.2026 10:49	eID Low	Swedish BankID IP: 151.236.200.75
3. PETER CARL JENS KUYLE NSTIERNA peter.kylenstierna@ropro perties.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 15:38 11.05.2026 15:38	eID Low	Swedish BankID IP: 90.233.221.41
4. DANIEL SCHÖN daniel.schon@crowe.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 15:49 11.05.2026 15:45	eID Low	Swedish BankID IP: 193.41.215.89

* 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

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Panorama Nynäshamn

Org.nr 769639-8812

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Panorama Nynäshamn 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 2025-12-31 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 för föreningen.

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 de 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. De 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. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Panorama Nynäshamn för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 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 tryggsätt.

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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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.

Västerås den dag som framgår av min elektroniska signatur

Daniel Schön

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.05.2026 15:51

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 06.05.2026 21:12

DOCUMENT ID:

H143MzKCZI

ENVELOPE ID:

SyN3MzKAZx-H143MzKCZI

DOCUMENT NAME:

RB BRF Panorama Nynäshamn 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

7577dfecddcb1b69f81d8ca55de51624f2d5b1edd8b261
0d909f31fc82f26cad13898a96c248803dd957738bf4aa2
20803b0a958c5580592af3cda738478e7bb

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DANIEL SCHÖN	Signed	11.05.2026 15:51	eID	Swedish BankID
daniel.schon@crowe.se	Authenticated	11.05.2026 15:50	Low	IP: 193.41.215.89

* 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