



ÅRSREDOVISNING 2025

BRF NYNÄSTERRASSEN 2



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Nynästerrassen 2 med säte i Nynäshamn org.nr. 769626-1580 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-04-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Nynäshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fjället 1	2014-04-03	2014
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
26	p-platser	0
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 061
Totalt 60 objekt		2 061

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 2 rok, 18 st 3 rok.

Föreningen disponerar, utöver de 26 enligt ovan, även 4 parkeringsplatser, inom gemensamhetsanläggningen, i enlighet med särskilt ingånget avtal med Brf Nynästerrassen 1. Föreningen har tillgång till två gästrum, bastu, relax och samlingsrum i Brf Nynästerrassen 1. I gengäld har Brf Nynästerrassen 1 tillgång till cykelrummet i vår förening.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nynäshamn Fjället GA:1	G:A		1 / 2	Vägar, Gångvägar, Räddningsvägar, Parkeringar, Kall-, Spill-, Dag-och dräningsledningar med tillhörande brunnar, Perkolutionsmagasin, Murar, Stängsel, Belysning, Soprum, Lekytor samt grönytor

Totalt 1 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Agnetha Söderblad	Ordförande	2018-04-27	
Curt Sandberg	Ledamot	2018-04-27	
Ulla-Britt Ekelöf	Ledamot	2017-06-01	
Gerd Ingeborg Hedman	Ledamot	2023-04-24	2025-05-13
Gerd Ingeborg Hedman	Suppleant	2025-05-13	
Bo Backman	Ledamot	2025-05-13	
Bo Backman	Suppleant	2024-04-29	2025-05-13
Marcus Rafael Wärme	Ledamot	2021-04-25	2025-12-01
Leif Andersson	Suppleant	2025-05-13	
Eva-Lotta Eng	Suppleant	2024-04-29	2025-05-13
Olivia Brännbacka	Suppleant	2025-05-13	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamoten Agnetha Söderblad och suppleanten Olivia Brännbacka.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare var Curt Lennart Sandberg, Ulla-Britt Ekelöf, Agnetha Söderblad.

Firman tecknas av styrelsen eller två ledamöter enligt ovan i förening.

Revisorer har varit: Göran Rosenblad med Ingvar Jundén som suppleant valda av föreningen.

Valberedning har varit: Elisabet Burfitt (sammanställande) och Rasmus Hammarbäck, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13. På stämman deltog 26 medlemmar, varav 21 med rösträtt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-11-19.

Vårt ekonomiska läge är fortsatt gott. Årets resultat är positivt, dock med vissa avvikelser. Men i det stora hela har dessa utjämnats så att resultatet ligger nära det som budgeterats. Avgifternas andel av intäkterna uppgår till 93,3%. Året har kännetecknats av att det varit trögt på bostadsmarknaden. En lägenhet var till salu under närmare 12 månader och lämnades till slut över till kronofogden för försäljning. Vår förhoppning är att vi i samband med försäljning av densamma återfår den hyresskuld, ca 60 tkr, som finns på lägenheten. Under år 2025 har 3 lägenheter fått nya ägare.

Följande händelser kan noteras under året.

- Vi har köpt ny större anslagstavla
- Vi har målat om sophuset
- Vi fick tillåtelse, av kommunen och vår grannförening, att såga ner eken som var mycket besvärlig för de bilar som hade sin p-plats under den
- Vi har satt upp en hjärtstartare i trapphuset
- Vi har bytt kodlåset. Vi har nu digital uppkoppling som gör det enklare att administrera, och samtliga taggar byttes ut.

Vid årets stadgeenliga fastighetsbesiktning, deltog hela styrelsen. Inga större fel eller brister noterades.

Under året har vi även beslutat om reviderade kompletterande regler för p-plats. Vi har förhandlat ett nytt avtal med Tele2 om snabbare wifi (innehåller även TV och telefon) till oförändrad kostnad. Under våren omförhandlade vi vår fastighetsförsäkring med hjälp av mäklare. Vår försäkringsgivare heter nu Brandkontoret. Vi har sedan tidigare avtal med Indoor Energy AB som leverantör för underhåll av vår ventilations- och värmeanläggning. Under året har de ombildats och som bostadsrättsförening lyder vi nu under ett bolag som heter Indoor Energy Living AB. Vi har under hösten beslutat om utökad tillsyn med hjälp av digital övervakning 24/7. Vår förhoppning är att vi nu kan optimera bergvärmepumpens andel. Viss kompletterande utrustning kommer att monteras 2026 för att göra detta möjligt.

Vi hade under hösten en vattenskada in till en lägenhet, vilket medförde att vi behövde tätat ytterväggen (s k injektering). Förhoppningsvis slipper vi fler läckage, vilket tyvärr inte är ovanligt i hus byggda som vårt.

Vi har under året haft sedvanligt knytis med räkor/kräfter på altanen samt adventsmingel i trapphuset. Stämman hölls den 13 maj med 26 närvarande medlemmar varav 21 var röstberättigade. Möteslokal var vårt trapphus och efteråt bjöd vi på smörgåstårter vilket var mycket populärt. Inför nästa möte har vi köpt flera och skönare stolar. Vårt trädäck på gården fungerar som samlingspunkt sommartid, vilket bidrar till social kontakt mellan våra medlemmar. Styrelsen informerar samtliga medlemmar om vad som hänt och vad som är på gång genom medlemsinfon regelbundet under året.

Styrelsemedlemmarna har under hösten bevistat HSB-konferensen, som ägde rum i Handen. Samtliga var mycket nöjda med den information som gavs. För övrigt har styrelsen, liksom i fjol, åtnjutit julbord på Nynäs Havsbad. Styrelsen och delar av styrelsen har vid några tillfällen bjudits på lunch. Dessa luncher och julbordet är den ersättning som styrelsen har för sitt arbete.

I samband med att vi satt upp en hjärtstartare i trapphuset erbjöds samtliga en HLR-kurs. Kursen, som hölls på brandstationen, lockade många intresserade.

Under året har 2 av våra lån skrivits om. Vi har fyra lån varav ett är obundet med rörlig ränta. De återstående tre är

bundna med 2, 3 och 4 års löptid. Det är vår tanke att sprida riskerna. För närvarande har det rörliga lånet lägst ränta (2,69%). Ett lån (som löpt på 4 år) kommer att konverteras i höst. Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta uppgår vid årets slut till 9 627 kr. Vi har under året amorterat 550 tkr vilket är i överensstämmelse med vår fastställda plan, som är lika med det belopp vi skriver av varje år.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2016	Anläggande av 6 nya parkeringsplatser
2018	Energideklaration
2020	Utökad stenbeläggning av uppfarten mot entrén
2022	Byggande av uteplats med trädäck
2024	Ombyggnation av värmeanläggningen
2024	Stamspolning
2025	Nytt kodlås vid ytterporten
2026	Utökad övervakningsutrustning för värmeanläggningen

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 43 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 44.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	339	289	352	373	436
Skuldsättning, kr/kvm	9 627	9 894	10 088	10 370	10 625
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 627	9 894	10 088	0	0
Räntekänslighet, %	9	9	10	12	13
Energikostnad, kr/kvm	214	217	196	217	178
Årsavgifter, kr/kvm	1 072	1 049	1 025	877	845
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	91	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 121	1 098	1 129	949	916
Nettoomsättning, tkr	2 310	2 262	2 266	1 956	1 887
Resultat efter finansiella poster, tkr	36	-142	168	208	337
Soliditet, %	70	70	70	69	68

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	46 070 000	0	0	46 070 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	846 600	0	-47 028	799 572
S:a bundet eget kapital, kr	46 916 600	0	-47 028	46 869 572
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 403 110	-141 820	47 028	1 308 318
Årets resultat, kr	-141 820	141 820	36 044	36 044
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 261 290	0	83 072	1 344 362
S:a eget kapital, kr	48 177 890	0	36 044	48 213 934

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 131 800 kr samt ianspråktagande skett med 178 828 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 308 318
Årets resultat, kr	36 044
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 344 362

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-144 600
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	105 000
Balanseras i ny räkning, kr	1 304 762

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 310 483	2 261 939
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	501
Summa Rörelseintäkter		2 310 483	2 262 441
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-992 204	-1 054 983
Övriga externa kostnader	Not 5	-59 832	-47 854
Personalkostnader	Not 6	-33 965	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-558 005	-558 005
Summa Rörelsekostnader		-1 644 006	-1 660 843
Rörelseresultat		666 476	601 598
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	12 757	20 258
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-643 189	-763 676
Summa Finansiella poster		-630 432	-743 418
Resultat efter finansiella poster		36 044	-141 820
Resultat före skatt		36 044	-141 820
Årets resultat		36 044	-141 820

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	66 963 353	67 521 358
Konst och andra tekniska anläggningar	Not 11	40 000	40 000
Summa Materiella anläggningstillgångar		67 003 353	67 561 358
Summa Anläggningstillgångar		67 003 353	67 561 358

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		61 336	4 816
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	696 263	673 606
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	71 832	60 668
Summa Kortfristiga fordringar		829 431	739 090

Kassa och bank

Kassa och bank		700 226	628 226
Summa Kassa och bank		700 226	628 226

Summa Omsättningstillgångar

1 529 656 1 367 316

Summa Tillgångar

68 533 009 68 928 675



Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	46 070 000	46 070 000
Fond för yttre underhåll	799 572	846 600
Summa Bundet eget kapital	46 869 572	46 916 600

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 308 318	1 403 110
Årets resultat	36 044	-141 820
Summa Fritt eget kapital	1 344 362	1 261 290

Summa Eget kapital

48 213 934 48 177 890

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	8 426 500	6 023 081
Summa Långfristiga skulder		8 426 500	6 023 081

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		11 414 912	14 368 331
Leverantörsskulder	Not 15	261 182	151 036
Övriga kortfristiga skulder		0	600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	216 481	207 736
Summa Kortfristiga skulder		11 892 575	14 727 703

Summa Skulder

20 319 075 20 750 784

Summa Eget kapital och skulder

68 533 009 68 928 675

Kassaflödesanalys

2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
--------------------------	--------------------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	666 476	601 598
-----------------	---------	---------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	558 005	558 005
---------------	---------	---------

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

558 005	558 005
---------	---------

Erhållen ränta	842	20 258
----------------	-----	--------

Erlagd ränta	-645 626	-763 230
--------------	----------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

579 698	416 631
---------	---------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-36 603	-7 502
--	---------	--------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	120 728	-15 090
---	---------	---------

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

84 125	-22 593
--------	---------

Kassaflöde från den löpande verksamheten

663 823	394 039
---------	---------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-550 000	-400 000
--	----------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-550 000	-400 000
---	----------	----------

Årets kassaflöde	113 823	-5 961
------------------	---------	--------

Likvida medel vid årets början	1 258 460	1 264 421
--------------------------------	-----------	-----------

Likvida medel vid årets slut	1 372 283	1 258 460
------------------------------	-----------	-----------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. * Nytt nyckeltal from år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Från år 2024 är aviserad bredband avseende IMD är inkluderad i detta nyckeltal.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. * Nytt nyckeltal from år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Bruttoomsättning

Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 153 952	2 111 700
Årsavgifter bostäder informationsöverföring	55 488	50 592
Hyror garage och parkeringsplatser	93 600	93 000
Övriga primära intäkter	7 443	8 747
<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 310 483	2 264 039
Hysesbortfall	0	-2 100
<i>Summa</i>	0	-2 100
<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 310 483	2 261 939

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Övriga rörelseintäkter

Övriga sekundära intäkter	0	501
<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	501

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-187 357	-191 321
	Snö och halk-bekämpning	-14 791	-15 830
	Reparationer	-47 308	-46 343
	Planerat underhåll	-105 000	-178 828
	Försäkringsskador	-13 505	0
	El	-202 013	-229 567
	Vatten	-239 445	-217 814
	Sophämtning	-84 038	-81 667
	Fastighetsförsäkring	-40 820	-28 553
	Kabel-TV och bredband	-55 665	-60 370
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-187 357	-191 321
	Övriga driftkostnader	-2 264	-4 690
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-992 204	-1 054 983
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-2 209	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-23 447	-16 610
	Administrationskostnader	-13 412	-10 644
	Medlemsavgifter	-5 270	-5 270
	Föreningsverksamhet	-13 344	-12 831
	Övriga förvaltningskostnader	-2 150	-2 500
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-59 832	-47 854
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Löner och övriga ersättningar	-715	0
	Utbildning	-33 250	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-33 965	0

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-551 659	-551 659
Avskrivning på markanläggning	-6 346	-6 346
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-558 005	-558 005

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB	838	899
Övriga ränteintäkter och liknande poster	11 918	19 360
<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	12 757	20 258

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-642 529	-763 576
Övriga räntekostnader	-660	-100
<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-643 189	-763 676

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	55 165 000	55 165 000
Ingående anskaffningsvärde mark	17 623 000	17 623 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	253 858	253 858
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	73 041 858	73 041 858

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-5 520 500	-4 962 494
Årets avskrivningar	-558 005	-558 005
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 078 505	-5 520 500
<i>Utgående redovisat värde</i>	66 963 353	67 521 358

Taxeringsvärde

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	41 000 000	36 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	7 200 000	7 600 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<i>Summa</i>	48 200 000	43 600 000

Ställda säkerheter

	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
Fastighetsinteckning	26 793 000	26 793 000
Varav i eget förvar	0	0
<i>Ställda säkerheter</i>	26 793 000	26 793 000

Not 11	Konst och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	60 130	60 130
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	60 130	60 130

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-20 130	-20 130
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-20 130	-20 130
<i>Konst och andra tekniska anläggningar</i>	40 000	40 000

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	672 057	630 234
Övriga fordringar	24 206	43 372
Summa Övriga fordringar	696 263	673 606

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	11 914	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 917	60 668
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71 832	60 668

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB Bank AB	2,65%	2026-04-16	5 141 831	150 000
SBAB Bank AB	3,75%	2026-11-12	6 023 081	0
SBAB Bank AB	2,83%	2027-05-11	4 500 000	125 000
SBAB Bank AB	3,2%	2028-03-15	4 176 500	125 000
			19 841 412	400 000

Långfristig del	8 426 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	250 000
Lån som ska konverteras inom ett år	11 164 912
Kortfristig del	11 414 912
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	400 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 600 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,14%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Leverantörsskulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder	261 182	151 036
Summa Leverantörsskulder	261 182	151 036

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	194 055	180 437
	Upplupna räntekostnader	0	2 437
	Övriga upplupna kostnader	22 426	24 862
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	216 481	207 736

Styrelsen har godkänt årsredovisningen 2026-02-06.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse för BRF Nynästerrassen 2 i Nynäshamn år 2025

Till årsmötet för BRF NT 2 år 2026

Organisationsnummer 769626-1580

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt verksamheten och styrelsens förvaltning för BRF NT 2 år 2025.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, verksamheten och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om resultaträkning och balansräkning, verksamheten och förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed.

Jag har planerat och genomfört revision för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma huruvida styrelsen har handlat i strid med föreningens stadgar. Granskningen har undersökt om verksamheten i sin helhet också genomförts i enlighet med föreningens stadgar. Jag anser att revisionen ger rimlig grund för uttalanden enligt nedan.

Enligt min bedömning har styrelsen inte handlat i strid med föreningens stadgar och i enlighet med vad dessa beskriver.

Jag tillstyrker att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen samt att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göran Rosenblad

Revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Nynästerrassen 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Agnetha Söderblad

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-11 kl. 20:47:16



Curt Lennart Sandberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-11 kl. 21:04:19



Ulla-Britt Ekelöf

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-11 kl. 20:46:24



Bo Backman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-11 kl. 21:05:42



Göran Rosenblad

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-12 kl. 17:13:16



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Nynästerrassen 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Göran Rosenblad

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-12 kl. 16:15:58



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.