



MBF

MÄLARDALENS
BOSTADSRÄTTSFÖRVALTNING

*Årsredovisning
med bilagor
för*

BRF NYTORP 1

2025



ÅRSSTÄMMA

Bostadsrättsföreningen NYTORP 1

Tid: Tisdagen den 5 maj 2026, kl. 18:00
Lokal: Övernattningslokalen, Paternostervägen 72

Dagordning:

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandes val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Godkännande av dagordningen
7. Fråga om föreningsstämman blivit stadgeenligt utlyst
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdeposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden till styrelsen och revisorer för nästkommande år.
14. Beslut om antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
- "Den del av Ernst & Young som arbetar med föreningar ingår nu i Cedra, varför ett byråval i stället blir Cedra."*
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Information från styrelsen om pågående projekt.
20. Stämmans avslutande

Med välkomsthälsning
STYRELSEN

Brf Nytorp1
Org nr 769621-2716

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- tilläggsupplysningar	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-04-24 påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Peter Kjerrulf	Ordförande	2027
Karin Westermarck	Ledamot	2027
Håkan Andersson	Ledamot	2026
Hanna Nydahl	Ledamot	2027
Cecilia Helgesson	Ledamot	2026
Rasmus Pettersson	Ledamot	2027

Styrelsen har under 2025 hållit 11 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande efter ordinarie stämman.

Föreningens nu gällande stadgar registerades hos Bolagsverket 2024-05-21. Föreningens styrelse har sitt säte i Stockholm kommun, Stockholms län.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Ernst & Young AB.

Till valberedningen för tiden intill nästa ordinarie stämma valdes Jesper Nelsén, Anders Matsson och Tina Peschel.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 1,4 pbb i arvode till styrelsen.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som löper t.o.m. år 2071. Syftet med en underhållsplanering är att styrelsen ska kunna sätta långsiktigt hållbara avgiftsnivåer. Det totala underhållsbehovet i föreningen uppskattas till 31 152 330 kr till och med 2071, fördelat på 23 725 247 kr i investeringsutgifter och 7 427 083 kr i underhållsutgifter. Avsättning till fonden är gjord i enlighet med underhållsplanen fördelat på de antal år underhållsplanen löper på.

Nytorp 1 består av fyra (4) bostadshus med källare, bottenplan och tre våningar med adress Paternostervägen 64-78, Johanneshov. Byggår samt värdeår är 1952.

Besiktning av fastigheten utfördes inför förvärvet och resultatet redovisas i den ekonomiska planen.

I fastigheten finns 54 bostadslägenheter varav 5 hyresrätter med en yta om 298 kvm och 49 bostadsrätter med en yta om 3 326 kvm, 1 övernattningslägenhet, 3 hobbylokaler och 3 förråd. Boendearea är 3.624 kvm och lokalerna är 199 kvm. Föreningen innehar tomträtten till Fastigheten Nytorp 1 inom stadsdelen Hammarbyhöjden i Stockholms kommun.

Tomträttens avgäldesperiod går ut 2030-09-30. Avgiften för tomträtten är fr.o.m. 2024-10 t.o.m. 2030-09: 595 600 kr

Under räkenskapsåret har 2 lägenheter överlåtits. Överlåtelsen avser 2 st bostadsrätter varav en är gåva och den andra försäljning.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Trygg Hansa.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av MBF Mälardalens bostadsrättsförvaltning, vilket innefattar allt arbete med medlemsregister, avgifter, avtal, hyror, avier, fakturor, årsredovisning etc.
Teknisk förvaltning har under perioden skötts av Energibevakning AB, lokalvård har skötts av Ren och Fino Stockholm AB och snöröjning har utförts av JC Miljöstäd AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen beslutade om en avgiftshöjning från 1 januari 2025 med 8% för bostadsrättsinnehavare.
Hyresgästerna fick efter förhandling med Hyresgästföreningen en höjning med 4,69% från 1 februari 2025.

Projektet för utbyte av befintliga elcentraler och dragnig av nya ledningar i källare och mellan husen samt installation av laddstolpar vid samtliga parkeringsplatser har slutförts under hösten.
Återställning av gräsmattor, stenläggning och asfalt efter grävarbeten för omläggning av el och värme har genomförts.

Ett felaktigt draget avlopp ovanför skyddsrummet i port 72 har åtgärdats under våren. Samtidigt åtgärdades också felaktigheter i skalskyddet runt skyddsrummet. Åtgärder i övriga skyddsrum kommer att krävas framöver.

Föreningen genomförde två välbesökta städdagar under vår och höst då medlemmar hjälpts åt att städa i gemensamma utrymmen och på våra gårdar.
Under året har två bostadsrättslägenheter i uppgång 66 slagits samman. Föreningens lägenhetsbestånd uppgår därmed till 54 lägenheter, varav 49 utgör bostadsrätter. Förenidringen medför ingen ändring av föreningens andelstal och påverkar inte heller årsavgiften.

Flerårsöversikt

		2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	kr	3 864 057	3 604 375	3 371 450	3 027 627
Resultat efter finansiella poster	kr	-1 020 623	-1 237 486	-1 286 081	-1 111 471
Soliditet	%	82	81	74	74
Likviditet	%	282	282	295	269
Årsavgift (grundavgift) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	910	829	767	667
Årsavgift (total) per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	910	829		
Skuldsättning per kvm	kr	3 987	4 013	5 742	5 769
Skuldsättning per kvm bostadsrätt	kr	4 565	4 595	6 913	6 945
Energikostnad per kvm	kr	309	301	282	256
Räntekänslighet (grundavgift)	%	5,0	5,5	9,0	10,4
Räntekänslighet (total avgift)	%	5,0	5,5		
Sparande per kvm	kr	179	79	53	92
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (total avgift)	%	78,34	76,51		

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysning om Årsavgifter per kvm upplåten med bostadsrätt; Insats och årsavgift kan vara olika för motsvarande bostadsrätter, varför kr/kvm kan skilja sig från faktiskt utfall för enskild bostadsrätt.

Upplysning vid förlust

Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Det medför ett större fokus på nyckeltal som sparande och likviditet än ett enskilt års redovisade resultat. En redovisad förlust behöver inte nödvändigtvis begränsa föreningens förmåga att hantera sina framtida åtaganden. Årets resultat visar på ett minusresultat, den störst påverkade faktorn på årets resultat är avskrivningar som inte är likviditetspåverkande samt ökade kostnader för underhåll.

Styrelsen arbetar med föreningens fastighetsunderhåll med hjälp av en underhållsplan. Underhållsplanen sträcker sig t.o.m. år 2071.

Föreningen har ett negativt kassaflöde p.g.a. underhållskostnader gällande rör och skyddsrum m.m.

Föreningens skuldsättning är på en låg nivå.

Tomträttsavgälden påverkar föreningens kostnader. Se detaljer i förvaltningsberättelsen.

Föreningen har 5 hyresrätter som i framtiden kan upplåtas med bostadsrätt och således bidra positivt till föreningens ekonomi.

Avgifterna har inför kommande verksamhetsår lämnats oförändrade. Framtida avgiftshöjningar kan inte uteslutas.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse-avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	61 274 391	20 118 786	743 329	-7 977 774	-1 237 486
Upplåtelse av lägenheter	0	0			
Reservering till yttre fond			740 000	-740 000	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				-1 237 486	1 237 486
Årets resultat					-1 020 623
Belopp vid årets utgång	61 274 391	20 118 786	1 483 329	-9 955 260	-1 020 623



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-9 955 259
Årets resultat	-1 020 623

-10 975 882

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	158 023
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-103 939
I ny räkning balanseras	-11 029 966

-10 975 882

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-1 020 623
Dispositioner	-54 084

Årets resultat efter dispositioner -1 074 707

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 1 537 413

Resultaträkning

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

	1,2			
Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	3	3 864 057	3 604 375	
Summa rörelseintäkter		3 864 057	3 604 375	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	4	-2 790 071	-2 571 194	
Periodiskt underhåll	5	-103 939	0	
Övriga externa kostnader	6	-159 898	-447 918	
Arvoden och personalkostnader	7	-103 258	-105 135	
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 596 568	-1 537 438	
Summa rörelsekostnader		-4 753 734	-4 661 685	
Rörelseresultat		-889 677	-1 057 310	
Finansiella poster				
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	130 271	209 886	
Räntekostnader		-261 217	-390 062	
Summa finansiella poster		-130 946	-180 176	
Resultat efter finansiella poster		-1 020 623	-1 237 486	
Årets resultat		-1 020 623	-1 237 486	
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen				
Årets resultat enligt resultaträkningen		-1 020 623	-1 237 486	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		103 939	0	
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-158 023	-740 000	
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-1 074 707	-1 977 486	

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	9	85 033 950	85 247 171
Inventarier, verktyg och installationer	10	225 435	241 538

Summa materiella anläggningstillgångar 85 259 385 85 488 709

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF		6 100	6 100
---------------	--	-------	-------

Summa finansiella anläggningstillgångar 6 100 6 100

Summa anläggningstillgångar 85 265 485 85 494 809

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	250
Övriga fordringar	11	24 220	23 944
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		234 681	231 878
Klientmedel i SHB		2 400 999	3 786 978

Summa kortfristiga fordringar 2 659 900 4 043 050

Kassa och bank

Kassa och Bank		797	0
----------------	--	-----	---

Summa kassa och bank 797 0

Summa omsättningstillgångar 2 660 697 4 043 050

Summa tillgångar 87 926 182 89 537 859

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser

61 274 391

61 274 391

Upplåtelseavgifter

20 118 786

20 118 786

Fond för yttre underhåll

1 483 329

743 329

Summa bundet eget kapital

82 876 506

82 136 506

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-9 955 259

-7 977 772

Årets resultat

-1 020 623

-1 237 486

Summa fritt eget kapital

-10 975 882

-9 215 258

Summa eget kapital

71 900 624

72 921 248

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

15 082 534

6 500 000

Summa långfristiga skulder

15 082 534

6 500 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

12, 13

100 000

8 782 534

Leverantörsskulder

128 343

651 698

Skatteskulder

12 314

9 537

Övriga skulder

14

5 721

-6 229

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

696 646

679 071

Summa kortfristiga skulder

943 024

10 116 611

Summa eget kapital och skulder

87 926 182

89 537 859



Kassaflödesanalys

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat före finansiella poster	-889 676	-1 057 311
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		
Avskrivningar	1 596 568	1 537 438

Erhållen ränta	38 771	124 486
Erhållna utdelningar	91 500	85 400
Erlagd ränta	-261 217	-390 062

575 946 **299 951**

Ökning/minskning kundfordringar	250	-250
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-3 079	-15 079
Ökning/minskning leverantörsskulder	-523 355	451 161
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	32 302	94 152

Kassaflöde från den löpande verksamheten **82 064** **829 935**

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-1 367 244	-2 772 340
--	------------	------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten **-1 367 244** **-2 772 340**

Finansieringsverksamheten

Amortering av skuld	-100 000	-6 584 095
Inbetalda upplåtelseavgifter	0	7 387 612
Inbetalda Insatser	0	2 938 072
Handpenning lgh	0	-389 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-100 000** **3 352 589**

Årets kassaflöde **-1 385 180** **1 410 184**

Likvida medel vid årets början **3 786 977** **2 376 793**

Likvida medel vid årets slut **2 401 797** **3 786 977**

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på tillförlitligt sätt. Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen. Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,02%. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift

Årsavgift per kvm (grundavgift) upplåten med bostadsrätt beräknas som den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Årsavgift per kvm (total avgift med samtliga fördelningsgrunder) upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Skuldsättning per kvm med bostadsrätt beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Energikostnad

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet

Räntekänslighet (grundavgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från den del av avgiften som fördelas utifrån andelstal/insats. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).
Räntekänslighet (total avgift) beräknas som en procent av föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från totala avgifter. Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procentenhet (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar, utrangeringar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen. Syftet med nyckeltalet är att visa vilket utrymme som finns att klara ett långsiktigt genomsnittligt planerat underhåll.

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna

Årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna (total avgift) visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som består av årsavgifter för ytor upplåtna med bostadsrätt.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat om initialt oförändrade avgifter 2026 för bostadsrättsinnehavare. Parkeringsplatserna höjs till 500 kr i månaden från 1 januari 2026. Från 1 oktober 2026 kan moms tillkomma på p-platsen efter beslut av Skatteverket.

Hyresgästerna fick en hyreshöjning med 3,5% från 1 januari 2026.



Not 3 Nettoomsättning

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Årsavgifter bostäder		
Hyror lokaler	3 027 048	2 757 766
Hyror parkering	149 244	144 984
Hyror bostäder	155 844	156 310
Uppvärmningsavgifter/lokal	410 733	440 657
Övriga hyresintäkter/lokal och förråd	12 360	12 360
Övriga hyrestillägg/bredband	43 794	52 794
Övriga intäkter	101 733	101 331
Återförda reserveringar	15 413	13 712
	250	0
Brutto	3 916 419	3 679 914
Hyresförluster vakanser bostäder*	0	-51 879
Hyresförluster vakanser lokaler	-28 560	0
Övriga vakanser hyresförluster	-23 802	-23 660
Summa nettoomsättning	3 864 057	3 604 375

I årsavgiften ingår värme, el, vatten och kabel-tv.
Årsavgiften för bredband och parkering debiteras per lägenhet.
Årsavgiften tillsammans med föreningens andra intäkter finansieras löpande verksamhet inklusive underhållsbehov.
Årsavgifter och eventuella hyresintäkter aviseras i förskott och periodiseras linjärt i resultaträkningen.
Förskottsbetalningar redovisas som förutbetalda intäkter.
*Avser hyresrätter som rustats upp inför försäljning.

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Fastighetsskötsel		
Reparationer, löpande underhåll	251 087	252 046
Elavgifter	310 783	174 971
Uppvärmning	109 179	93 509
Vatten och avlopp	860 692	876 866
Renhållning	205 585	175 165
Försäkringar	81 908	82 101
Tomträttsavgäld	123 150	115 441
Kabel-TV / Internet	595 600	557 575
Övriga fastighetskostnader	141 669	139 100
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	7 899	6 850
	102 520	97 570
Summa driftskostnader	2 790 072	2 571 194

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Spis		
Rensning hängrännor	13 815	0
Målningsarbete	60 304	0
	29 820	0
Summa periodiskt underhåll	103 939	0

Not 6 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Kommunikation		
Revision	4 894	4 539
Föreningsmöten	27 290	26 471
Ekonomisk och administrativ förvaltning	0	5 253
Övriga förvaltningskostnader	91 289	88 292
Konsultarvoden*	27 885	34 385
Medlems- och föreningsavgifter	0	281 269
Övriga externa kostnader	7 640	7 709
	900	0
Summa övriga externa kostnader	159 898	447 918

*År 2024 avser konsulttjänster gällande undersökning skyddsrum, vattenrör m.m.

Not 7 Arvoden och personalkostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Arvode styrelse		
Sociala kostnader	82 320	81 900
Kostnadsersättning	20 938	23 133
	0	102
Summa arvoden, personalkostnader	103 258	105 135

	2025-01-01 <u>-2025-12-31</u>	2024-01-01 <u>-2024-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	38 305	123 880
Övriga ränteintäkter	466	606
Utdelning MBF	91 500	85 400
Summa finansiella intäkter	<u>130 271</u>	<u>209 886</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 **Byggnader och mark**

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	97 865 875	95 093 535
Inköp under året	1 367 243	2 772 340
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 233 118	97 865 875
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 618 704	-11 097 369
Årets avskrivningar	-1 580 465	-1 521 335
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 199 169	-12 618 704
Utgående planenligt värde	<u>85 033 950</u>	<u>85 247 171</u>
Mark		
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>85 033 950</u>	<u>85 247 171</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	62 032 000	44 698 000
Taxeringsvärde mark	50 738 000	69 094 000
	<u>112 770 000</u>	<u>113 792 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	112 000 000	113 000 000
Lokaler	770 000	792 000
	<u>112 770 000</u>	<u>113 792 000</u>

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	322 053	322 053
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	322 053	322 053
Ingående ackumulerade avskrivningar	-80 515	-64 412
Årets avskrivningar	-16 103	-16 103
Utgående ackumulerade avskrivningar	-96 618	-80 515
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>225 435</u>	<u>241 538</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2025-12-31</u>	<u>2024-12-31</u>
Skattekontot	24 220	23 944
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>24 220</u>	<u>23 944</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Lånebelopp</u> <u>bunden t.o.m. vid årets utgång</u>	<u>Räntan är</u>
SEBO	0,98	2027-08-27	5 000 000
SEBO	2,88	2026-12-27	1 500 000
SEBO	2,77	2025-08-28	5 641 629
SEBO	2,59	3 mån rörligt	1 540 905
SEBO	2,47	3 mån rörligt	1 500 000

Summa skulder till kreditinstitut	15 182 534
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår	-100 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår	
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	15 082 534
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om	14 682 534

Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

Fastighetsinteckningar

31 950 000

31 950 000

Summa ställda säkerheter

31 950 000

31 950 000

Not 14 Övriga skulder

2025-12-31

2024-12-31

Moms

Skulder till MBF

4 545

-6 229

1 176

0

Summa övriga kortfristiga skulder

5 721

-6 229

Årsredovisningen beslutades 2026-04-01.

Datum framgår av den elektroniska underskriften.

Cecilia Helgesson
Ordförande

Karin Westermarck
Ledamot

Håkan Andersson
Ledamot

Peter Kjerrulf
Ledamot

Hanna Nydahl
Ledamot

Rasmus Pettersson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Emil Nilsson
Auktoriserad revisor

MBF 5569148264 Sverige

PETER KJERRULF Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: PETER KJERRULF

Peter Kjerrulf

2026-04-13 08:38:51 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 213.115.195.162

HANNA NYDAHL Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: HANNA AGNES CHARLOTTA NYDAHL

Hanna Nydahl

2026-04-10 09:36:14 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 79.136.22.44

CECILIA HELGESON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: CECILIA INGEGERD HELGESON

Cecilia Helgeson

2026-04-13 08:27:05 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 89.253.92.74

HÅKAN ANDERSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Undertecknare

Namn returnerat från Svenskt BankID: HÅKAN ANDERSSON

Håkan Andersson

2026-04-10 08:19:07 UTC

Datum

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 82.134.202.159



Signerat med Svenskt BankID

2026-04-13 08:30:43 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Rasmus Erik Johan Pettersson

Rasmus Pettersson

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 89.253.92.83

KARIN WESTERMARK Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-13 08:33:19 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: KARIN WESTERMARK

Karin Westermärk

Leveranskanal: SMS
IP-adress: 104.28.31.64

EMIL NILSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-14 11:26:49 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL JOHANNES NILSSON

Emil Nilsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.83



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nytorp 1 org.nr 769621-2716

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nytorp 1 för räkenskapsår 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Nytorp 1 för räkenskapsår 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Emil Nilsson
Auktoriserad revisor

MBF 5569148264 Sverige

EMIL NILSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-04-14 11:27:02 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: EMIL JOHANNES NILSSON

Emil Nilsson

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 147.161.188.83