



Årsredovisning 2025

BRF Å-kanten 1 i Nyköping



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Å-kanten 1 i Nyköping med säte i Nyköping org.nr. 769640-6664 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta 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 2021. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Nyköping kommun med adress Periodgången 3 C.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Spinnerskan 5	2024-03-15	2024

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-08-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
19	p-platser	0
22	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 671
Totalt 41 objekt		1 671

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 2 rok, 12 st 3 rok, 5 st 4 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nyköping Spinnerskan GA:3	G:A		19 / 99	Gård, Väg, Markparkering samt infrastruktur för belysning och laddstationer
Nyköping Spinnerskan GA:6	G:A		22 / 65	Undercentral för el med tillhörande ledningar, Rullstols- och barnvagnsförråd samt fläktrum med tillhörande ventilationskanaler.
Nyköping Spinnerskan GA:5	G:A		22 / 227	Vatten- och avloppsledningar och dagvattenanläggning med fördröjnings- och infiltrationsmagasin
Nyköping Spinnerskan GA:1	G:A		22 / 264	Väg
Nyköping Spinnerskan GA:4	G:A		22 / 180	Gård, Väg och infrastruktur för belysning

Totalt 5 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll
Per-Ove Johansson	Ordförande
Kjell Askestén	Ledamot
Catarina Hagstrand	Ledamot
Ove Söderling	Ledamot
David Carlsson	Ledamot
Lena Wallin	Suppleant

Daniel Eriksson (ordförande), Peter Wipp och Lars Fahlgren avgick som ledamöter i interimsstyrelsen vid årsstämman 2025-06-26.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten och 1 konstituerande styrelsemöte.

Revisorer har varit Azets Revision och Rådgivning AB med Sara Ryfors som huvudansvarig.

Valberedning har varit: Dan Söderlund och Alda Pålsdóttir, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-26. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar. Extrastämma hölls 2025-10-23 med anledning av val av revisor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-26.

Den 26 juni 2025 lämnade interimstyrelsen över till ordinarie styrelse på föreningstämman

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör - Avtalstyp

- HSB Södermanland - Ekonomisk och teknisk förvaltning
- HSB Södermanland - Fastighetsskötsel och Lokalvård
- Nyköpings kommun - Vatten och Renhållning
- Vattenfall - Elnät
- Energi 2 - Elhandel
- Telia - Bredband
- Folksam - Fastighetsförsäkring

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Söka bygglov och ta in offerter för inglasning av balkonger

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 26 st.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022/2021	2021
Sparande, kr/kvm	3	204	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	14 956	25 699	34	21	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	14 956	25 699	0	0	0
Räntekänslighet, %	16	208	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	87	35	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	957	124	0	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	40	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 037	308	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 733	239	0	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-959	194	622	-622	0
Soliditet, %	71	50	0	0	0

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitel 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.
Förklaring av nyckeltal, se Not 1.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på föreningens höga avskrivningar vid övergång till K3.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 262 295 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 3 kr/m2.

Styrelsen anser att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	46 072 000	0	18 266 000	64 338 000
Underhållsfond, kr	0	0	66 840	66 840
S:a bundet eget kapital, kr	46 072 000	0	18 332 840	64 404 840
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	0	193 811	-66 840	126 971
Årets resultat, kr	193 811	-193 811	-959 000	-959 000
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	193 811	0	-1 025 840	-832 029
S:a eget kapital, kr	46 265 811	0	17 307 000	63 572 811

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 66 840 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	193 811
Årets resultat, kr	-959 000
Reservation till underhållsfond, kr	-66 840
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-832 029

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-832 029

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

Resultaträkning

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Rörelseintäkter				
Nettoomsättning	Not 2	1 732 595		238 673
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0		276 252
Summa Rörelseintäkter		1 732 595		514 925
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-397 129		-142 907
Övriga externa kostnader	Not 5	-98 894		-30 547
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-963 667		-147 660
Summa Rörelsekostnader		-1 459 691		-321 114
Rörelseresultat		272 904		193 811
Finansiella poster				
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 231 904		0
Summa Finansiella poster		-1 231 904		0
Resultat efter finansiella poster		-959 000		193 811
Resultat före skatt		-959 000		193 811
Årets resultat		-959 000		193 811



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 6	87 951 673	88 915 340
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 7	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		87 951 673	88 915 340
Summa Anläggningstillgångar		87 951 673	88 915 340

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	3 291 790
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	1 021 863	445 002
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 680	17 351
Summa Kortfristiga fordringar		1 047 543	3 754 142

Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 9	0	38 976
Summa Kassa och bank		0	38 976

Summa Omsättningstillgångar		1 047 543	3 793 119
Summa Tillgångar		88 999 215	92 708 459

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	64 338 000	46 072 000
Fond för yttre underhåll	66 840	0
Summa Bundet eget kapital	64 404 840	46 072 000
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	126 971	0
Årets resultat	-959 000	193 811
Summa Ansamlad förlust	-832 028	193 811
Summa Eget kapital	63 572 812	46 265 811

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	24 740 242	702 750
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		24 740 242	702 750
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		251 172	42 241 000
Leverantörsskulder		45 044	136 642
Övriga kortfristiga skulder	Not 11	0	3 194 525
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	389 946	167 730
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		686 162	45 739 897
Summa Skulder		25 426 404	46 442 647
Summa Eget kapital och skulder		88 999 215	92 708 459



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	272 904	193 811
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	963 667	147 660
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	963 667	147 660
Erlagd ränta	-1 039 701	-840 533
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	196 871	-499 062
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	3 321 535	-3 451 117
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-3 256 111	-13 095 602
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	65 424	-16 546 718
Kassaflöde från den löpande verksamheten	262 295	-17 045 780
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-15 292 232
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-15 292 232
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	18 266 000	46 072 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-17 952 336	-14 529 486
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	313 664	31 542 514
Årets kassaflöde	575 959	-795 498
Likvida medel vid årets början	326 734	1 122 232
Likvida medel vid årets slut	902 693	326 734



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Stomme, grund	120 år
Stammar, värme	80 år
El	50 år
Fasad	40 år
Fönster	50 år
Yttertak	40 år
Ventilation	20 år
Transport (hiss)	30 år
Stammar, VA	50 år
Styr o övervak	25 år
Balkong	50 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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.

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.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 524 687	290 309
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	29 382	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	44 736	8 619
	Hyror garage och parkeringsplatser	124 800	29 250
	Hyror förbrukningsbaserad	34 758	326
	Övriga primära intäkter	882	7 741
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 759 245	336 245
	Avgiftsbortfall	0	-92 072
	Hysesbortfall	-26 650	-5 500
	<i>Summa</i>	-26 650	-97 572
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 732 595	238 673

I årsavgiften ingår värme och renhållning.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Avgifter för osålda lägenheter	0	276 252
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	276 252

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-163 136	-60 332
	Snö och halk-bekämpning	-1 822	0
	Reparationer	-6 299	0
	El	-21 897	-25 462
	Uppvärmning	-106 510	-32 689
	Vatten	-17 301	0
	Sophämtning	-8 076	0
	Fastighetsförsäkring	-10 572	-20 905
	Kabel-TV och bredband	-59 921	-3 520
	Övriga driftkostnader	-1 595	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-397 129	-142 907

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-500	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-19 649	0
	Administrationskostnader	-3 316	-5 867
	Extern revision	-58 750	-20 000
	Konsultkostnader	-12 469	0
	Medlemsavgifter	-4 210	-4 680
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-98 894	-30 547
Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	70 876 541	0
	Ingående anskaffningsvärde mark	18 186 459	18 186 459
	Omklassificeringar	0	70 876 541
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	89 063 000	89 063 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-147 660	0
	Årets avskrivningar	-963 667	-147 660
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 111 327	-147 660
	<i>Utgående redovisat värde</i>	87 951 673	88 915 340
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	31 000 000	0
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	5 600 000	18 186 429
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	36 600 000	18 186 429
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	25 117 000	25 117 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	25 117 000	25 117 000
Not 7	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	55 584 309
	Årets investeringar	0	15 292 232
	Omklassificering till byggnad	0	-70 876 541
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	0

Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	902 693	287 758
---------------------	---------	---------

Övriga fordringar	119 170	157 244
-------------------	---------	---------

Summa Övriga fordringar	1 021 863	445 002
-------------------------	-----------	---------

Not 9	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
-------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 2	0	38 976
-------------	---	--------

Summa Kassa och bank	0	38 976
----------------------	---	--------

Not 10	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
--------------	-----------	------------	--------	----------------------

Nordea Bank	3,56%	2029-03-21	8 330 472	83 724
-------------	-------	------------	-----------	--------

Nordea Bank	3,24%	2027-03-17	8 330 471	83 724
-------------	-------	------------	-----------	--------

Nordea Bank	2,58%	2027-04-05	8 330 471	83 724
-------------	-------	------------	-----------	--------

24 991 414	251 172
------------	---------

Långfristig del	24 740 242
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	251 172
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	0
-------------------------------------	---

Kortfristig del	251 172
-----------------	---------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	251 172
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 004 688
--	-----------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,13%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 11	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Förskott från kund	0	3 169 000
--------------------	---	-----------

Övriga kortfristiga skulder	0	25 525
-----------------------------	---	--------

Summa Övriga skulder	0	3 194 525
----------------------	---	-----------

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	122 886	77 085
---------------------------------	---------	--------

Upplupna räntekostnader	192 203	0
-------------------------	---------	---

Övriga upplupna kostnader	74 857	90 645
---------------------------	--------	--------

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	389 946	167 730
--	---------	---------

Årsredovisningens innehåll har fastställts av styrelsen 2026-05-15.

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

Per-Ove Johansson
Ordförande

David Carlsson
Styrelseledamot

Catarina Hagstrand
Styrelseledamot

Ove Söderling
Styrelseledamot

Kjell Askesten
Styrelseledamot

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

Azets Revision och Rådgivning AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Å-kanten 1 i Nyköping, org.nr 769640–6664.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Å-kanten 1 i Nyköping för år 2025.

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 Det registrerade revisionsbolagets 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 12 juni 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisning.

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 huruvida 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:

- o 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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 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 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.
- o 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 för BRF Å-kanten 1 i Nyköping för år 2025 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, eller
- 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 räkenskaperna. 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.

Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Sara Ryfors
Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende BRF Å-kanten 1 i Nyköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Per-Ove Johansson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-16 kl. 18:17:32



David Carlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-16 kl. 17:45:17



Catarina Hagstrand

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-16 kl. 16:31:16



Ove Söderling

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-16 kl. 21:38:59



Kjell Askesten

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-16 kl. 17:07:36



Sara Ryfors

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 08:35:05



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende BRF Å-kanten 1 i Nyköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Sara Ryfors

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 08:34:11



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.