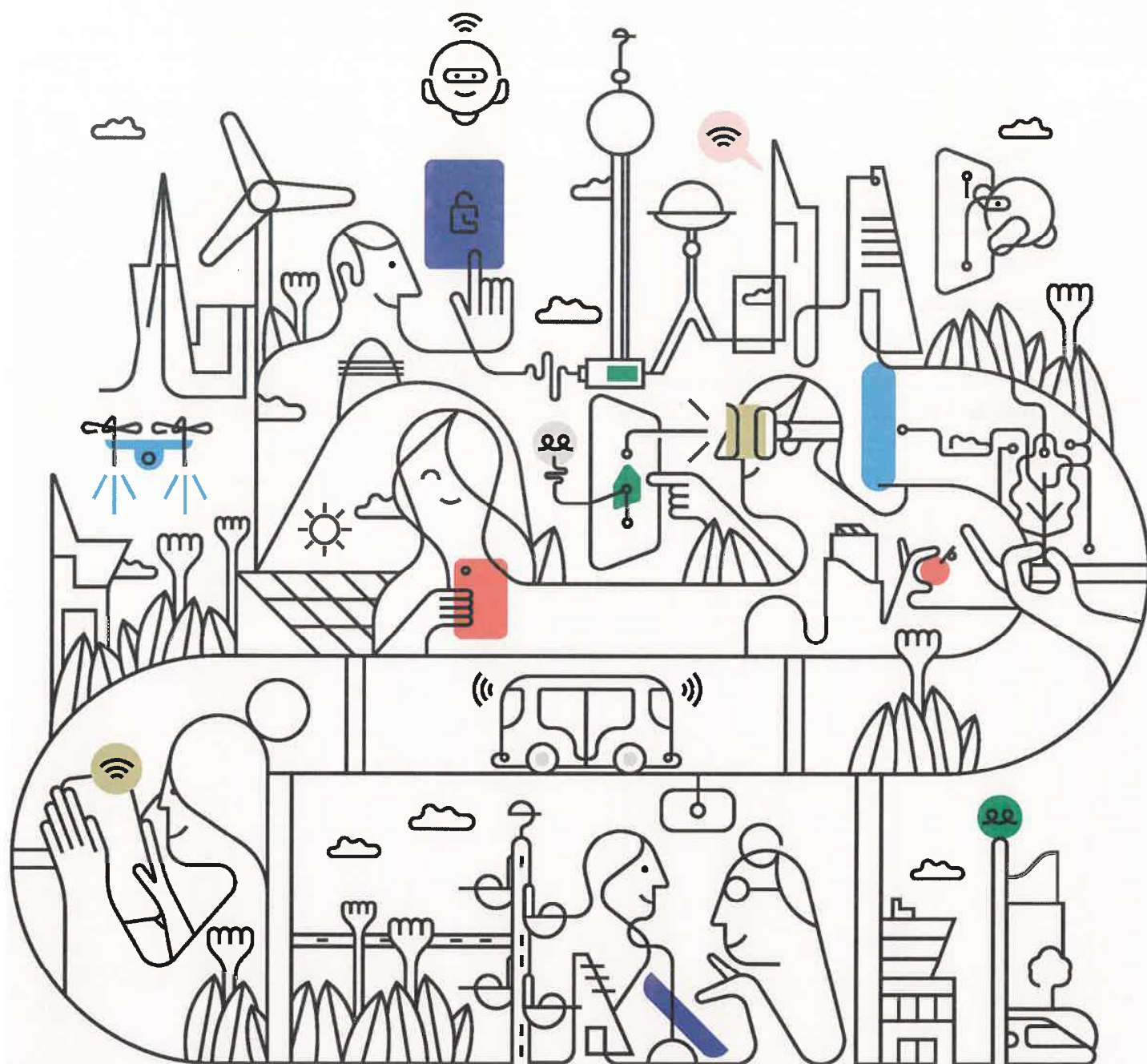




# 2025

Årsredovisning

Brf Nynäshus



## Välkommen till årsredovisningen för Brf Nynäshus

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

### Innehåll

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 4         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 5         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 5         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 6         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 6         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 7</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 8</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 10</b> |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 11</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 16</b> |

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att till sina medlemmar upplåta lägenheter utan inskränkning i tiden, så kallad bostadsrätt, för att främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-07-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-03-10 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-03 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun            |
|----------------------|---------|-------------------|
| Slagan 3             | 2007    | Stockholms Kommun |

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringsko

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1943-2008 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2008.

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 1 063 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 075 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                           |            |
|---------------------------|------------|
| Sophie Mumm               | Ordförande |
| Carl Pontus Erik Rossing  | Suppleant  |
| Lisa Boström              | Ledamot    |
| Ulrika Kristina Johansson | Ledamot    |

### Valberedning

Maja Börjesson

Pontus Stjärnfeldt

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

24

## Revisorer

Emil Flodqvist Auktoriserad revisor Baker Tilly Rådek AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

- 2011-2013** ● Mekanisk ventilation under golv i bostäder källarplan. - Fukt- och mögelskador upptäcktes i de fyra källarlägenheterna vilket åtgärdades.
- 2015** ● Reparation av en avloppstam under huset.
- 2016** ● Fiber indraget - Fiberanslutning till alla lgh  
Radonmätning - Godkänd
- 2018** ● Trädfällning
- 2020** ● Ommålning fasad  
Nya häng- och stuprännor  
Takbesiktning  
Nya entréportar  
Ny garageport  
Fällning av sjuk björk
- 2020-2022** ● Plantering av träd och buskar
- 2021** ● Rengöring av frånluftsdon och kanaler - Uppföljning av vår OVK.
- 2022** ● Nya spaltventiler i markplanslgh - Uppföljning av vår OVK.
- 2023** ● Plantering och trädgårdsvård  
Garage övergår till Föreningen och blir tillgängligt för alla medlemmar  
Förstudie avloppsledningar
- 2023-2024** ● Renovering källarlägenheter på grund av tidigare fuskbygge
- 2024** ● Årlig trädgårdsstäd vår och höst  
Fuktsanering - lägenhet 6

### Planerade underhåll

- 2024-2028** ● Årlig besiktning av golventilation och tillhörande fläktar i källarlägenheterna för att säkerställa att fukt inte återuppstår.. Utförare Fuktsakdeservice
- 2026** ● Omläggning av tak inkl. hängrännor och vindskivor
- 2029** ● OVK
- 2029-2033** ● Besiktning av golventilation och tillhörande fläktar i källarlägenheterna varannat år för att säkerställa att fukt inte uppstår.

### Avtal med leverantörer

|                       |                              |
|-----------------------|------------------------------|
| El                    | Ellevio AB                   |
| El                    | Fortum Markets AB            |
| Fjärrvärme            | Stockholm Exergi AB          |
| Städning i trapphusen | Smart Förvaltning Sverige AB |
| TV och fiber          | Tele2 Sverige AB             |

### Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har verkat för en god samvaro i föreningen. Styrelsen har anordnat gemensam trädgårdsstädning under vår och höst samt samarbetat med ett företag i grannfastigheten för att skapa en trevligare miljö i trädgården.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Styrelsen har kontinuerligt under året arbetat med föreningens ekonomi och fokuserat på att minska kostnaderna och öka intäkterna. Två avgiftshöjningar har skett under räkenskapsåret, den första 2025-01-01 på 5% och den andra 2025-11-01 på 10%. Styrelsen har även hyrt ut föreningens garage till en extern hyresgäst.

Under året har styrelsen också bundit om två av föreningens lån till en lägre räntesats, samt pausat amorteringen på det ena lånet för att fortsatt stärka ekonomin.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5% och 2025-11-01 med 10%.

#### Förändringar i avtal

Styrelsen har sagt upp städavtalet med Smart Förvaltning AB

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 35 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 33 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.



## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2025       | 2024       | 2023       | 2022       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 1 251 888  | 1 052 370  | 965 239    | 862 130    |
| Resultat efter fin. poster                         | -477 404   | -1 633 275 | -644 596   | -177 992   |
| Soliditet (%)                                      | 54         | 55         | 59         | -          |
| Yttre fond                                         | 960 389    | 588 045    | 491 640    | 393 339    |
| Taxeringsvärde                                     | 33 981 000 | 32 767 000 | 32 767 000 | 32 767 000 |
| Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr           | 1 109      | 966        | 865        | -          |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 92,0       | 97,6       | 95,3       | -          |
| Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr       | 11 121     | 11 221     | 10 418     | 10 524     |
| Skuldsättning / kvm totalyta, kr                   | 10 997     | 11 096     | 10 301     | 10 407     |
| Sparande / kvm totalyta, kr                        | 25         | -1 290     | -369       | 64         |
| Elkostnad / kvm totalyta, kr                       | 20         | 22         | 22         | 25         |
| Värmekostnad / kvm totalyta, kr                    | 206        | 223        | 169        | 171        |
| Vattenkostnad / kvm totalyta, kr                   | 56         | 56         | 52         | 31         |
| Energikostnad / kvm totalyta, kr                   | 282        | 301        | 242        | 226        |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,10       | 3,41       | 3,12       | 1,27       |
| Räntekänslighet (%)                                | 10,03      | 11,61      | 12,04      | -          |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Styrelsen har under året b.l.a. hyrt ut föreningens garage, höjt avgiften samt sett över alla tänkbara kostnader för att stärka ekonomin. Vi har avslutat avtalet med städföretaget som städade trappuppgångarna.

Styrelsen arbetar fortsatt med att stabilisera ekonomin.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2024-12-31        | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2025-12-31        |
|--------------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser                 | 21 380 280        | -                                            | -                               | 21 380 280        |
| Fond, yttre<br>underhåll | 588 045           | -                                            | 372 344                         | 960 389           |
| Balanserat resultat      | -5 473 389        | -1 633 275                                   | -372 344                        | -7 479 008        |
| Årets resultat           | -1 633 275        | 1 633 275                                    | -477 404                        | -477 404          |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>14 861 661</b> | <b>0</b>                                     | <b>-477 404</b>                 | <b>14 384 257</b> |

## Resultatdisposition

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:             |                   |
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -7 106 664        |
| Årets resultat                                                     | -477 404          |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -372 344          |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-7 956 412</b> |
| Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:          |                   |
| Av fond för yttre underhåll ianspråktagas                          | 0                 |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>                                     | <b>-7 956 412</b> |

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



## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not        | 2025              | 2024              |
|---------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 1 251 888         | 1 052 370         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 28 600            | 0                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>1 280 488</b>  | <b>1 052 370</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7 | -662 432          | -1 850 573        |
| Övriga externa kostnader                          | 8          | -197 709          | -171 542          |
| Personalkostnader                                 | 9          | -26 284           | -28 102           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -503 780          | -246 084          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-1 390 205</b> | <b>-2 296 302</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |            | <b>-109 717</b>   | <b>-1 243 932</b> |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | -89               | 3 192             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 10         | -367 599          | -392 534          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-367 688</b>   | <b>-389 343</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |            | <b>-477 404</b>   | <b>-1 633 275</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |            | <b>-477 404</b>   | <b>-1 633 275</b> |

## Balansräkning

| Tillgångar                                    | Not    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Byggnad och mark                              | 11, 16 | 26 267 660        | 26 771 440        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>26 267 660</b> | <b>26 771 440</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>26 267 660</b> | <b>26 771 440</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |        | 10 908            | 706               |
| Övriga fordringar                             | 12     | 207 622           | 204 159           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 13     | 30 395            | 1 434             |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>248 925</b>    | <b>206 299</b>    |
| <b>Kassa och bank</b>                         |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                |        | 53 868            | 143 868           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>53 868</b>     | <b>143 868</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>302 793</b>    | <b>350 167</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>26 570 453</b> | <b>27 121 607</b> |

6

## Balansräkning

| Eget kapital och skulder                     | Not    | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |        |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |        |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |        | 21 380 280        | 21 380 280        |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 960 389           | 588 045           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>22 340 669</b> | <b>21 968 325</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |        |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |        | -7 479 008        | -5 473 389        |
| Årets resultat                               |        | -477 404          | -1 633 275        |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |        | <b>-7 956 412</b> | <b>-7 106 664</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |        | <b>14 384 257</b> | <b>14 861 661</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14, 16 | 7 063 250         | 3 700 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>7 063 250</b>  | <b>3 700 000</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |        |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 14, 16 | 4 758 000         | 8 228 000         |
| Leverantörsskulder                           |        | 33 298            | 29 565            |
| Skatteskulder                                |        | 70 556            | 67 716            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15     | 261 092           | 234 664           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>5 122 946</b>  | <b>8 559 945</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |        | <b>26 570 453</b> | <b>27 121 607</b> |

*Handwritten signature*

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2025            | 2024              |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                 |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-109 717</b> | <b>-1 243 932</b> |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                 |                   |
| Årets avskrivningar                                                             | 503 780         | 246 084           |
|                                                                                 | <b>394 063</b>  | <b>-997 848</b>   |
| Erhållen ränta                                                                  | -89             | 3 192             |
| Erlagd ränta                                                                    | -358 000        | -380 320          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>35 975</b>   | <b>-1 374 977</b> |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                 |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -5 460          | 6 520             |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 23 402          | 16 921            |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>53 916</b>   | <b>-1 351 536</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                 |                   |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>0</b>        | <b>0</b>          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                 |                   |
| Upptagna lån                                                                    | 0               | 1 000 000         |
| Amortering av lån                                                               | -106 750        | -146 000          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-106 750</b> | <b>854 000</b>    |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-52 834</b>  | <b>-497 536</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>295 147</b>  | <b>792 683</b>    |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>242 313</b>  | <b>295 147</b>    |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nynäshus är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                     |         |
|---------------------|---------|
| Stomme och grund    | 0,75 %  |
| Fasader             | 6,02 %  |
| Fönster             | 1,50 %  |
| Stamledningar VA    | 6,02 %  |
| Stamledningar Värme | 12,90 % |
| Ventilation         | 22,57 % |
| El                  | 2,82 %  |

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

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

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

|                         | 2025             | 2024             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder    | 1 178 562        | 1 027 355        |
| Hysesintäkter garage    | 40 250           | 0                |
| Hysesintäkter p-plats   | 23 600           | 15 600           |
| Pantsättningsavgift     | 3 498            | 3 438            |
| Överlåtelseavgift       | 2 940            | 5 732            |
| Administrativ avgift    | 588              | 245              |
| Andrahandsuthyrning     | 2 450            | 0                |
| Öres- och kronutjämning | 0                | -0               |
| <b>Summa</b>            | <b>1 251 888</b> | <b>1 052 370</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                             | 2025          | 2024     |
|-----------------------------|---------------|----------|
| Återbäring försäkringsbolag | 28 600        | 0        |
| <b>Summa</b>                | <b>28 600</b> | <b>0</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                | 2025          | 2024          |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 5 351         | 4 267         |
| Städning enligt avtal          | 17 787        | 22 920        |
| Besiktningar                   | 36 048        | 0             |
| Gårdkostnader                  | 988           | 0             |
| Gemensamma utrymmen            | 0             | 2 247         |
| Fordon                         | 1 182         | 0             |
| Förbrukningsmaterial           | 0             | 800           |
| <b>Summa</b>                   | <b>61 356</b> | <b>30 234</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2025           | 2024             |
|------------------------------|----------------|------------------|
| Reparationer                 | 0              | 12 875           |
| Trapphus/port/entr           | 0              | 8 692            |
| Dörrar och lås/porttele      | 675            | 0                |
| VVS                          | 14 004         | 4 741            |
| Värmeanläggning/undercentral | 0              | 4 249            |
| Ventilation                  | 28 800         | 0                |
| Elinstallationer             | 75             | 0                |
| Vattenskada                  | 57 900         | 1 263 250        |
| Skador/klotter/skadegörelse  | 3 200          | 0                |
| <b>Summa</b>                 | <b>104 654</b> | <b>1 293 807</b> |

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2025           | 2024           |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El                      | 21 006         | 24 160         |
| Uppvärmning             | 221 662        | 240 004        |
| Vatten                  | 60 218         | 59 832         |
| Sophämtning/renhållning | 38 328         | 55 885         |
| Grovsopor               | 0              | 9 152          |
| <b>Summa</b>            | <b>341 214</b> | <b>389 033</b> |

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2025           | 2024           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 14 520         | 16 130         |
| Självrisk              | 26 998         | 0              |
| Tomträttsavgäld        | 71 625         | 89 050         |
| Kabel-TV               | 5 775          | 4 299          |
| Fastighetsskatt        | 36 290         | 34 270         |
| Korr. fastighetsskatt  | 0              | -6 250         |
| <b>Summa</b>           | <b>155 208</b> | <b>137 499</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                                    | 2025           | 2024           |
|----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Juridiska åtgärder                                 | 57 095         | 1 813          |
| Inkassokostnader                                   | 1 022          | 2 095          |
| Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr. | 1 575          | 0              |
| Revisionsarvoden extern revisor                    | 28 812         | 30 926         |
| Styrelseomkostnader                                | 800            | 3 706          |
| Föreningskostnader                                 | 1 963          | 1 288          |
| Förvaltningsarvode enl avtal                       | 89 665         | 86 084         |
| Överlåtelsekostnad                                 | 4 116          | 8 024          |
| Pantsättningskostnad                               | 3 528          | 6 880          |
| Administration                                     | 1 645          | 1 382          |
| Konsultkostnader                                   | 7 488          | 29 344         |
| <b>Summa</b>                                       | <b>197 709</b> | <b>171 542</b> |

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2025          | 2024          |
|---------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden     | 20 000        | 22 281        |
| Arbetsgivaravgifter | 6 284         | 5 821         |
| <b>Summa</b>        | <b>26 284</b> | <b>28 102</b> |

*Handwritten signature*

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2025           | 2024           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 367 599        | 391 798        |
| Dröjsmålsränta               | 0              | 736            |
| <b>Summa</b>                 | <b>367 599</b> | <b>392 534</b> |

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2025-12-31        | 2024-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 29 648 916        | 29 648 916        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>29 648 916</b> | <b>29 648 916</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -2 877 476        | -2 631 392        |
| Årets avskrivning                             | -503 780          | -246 084          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-3 381 256</b> | <b>-2 877 476</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>26 267 660</b> | <b>26 771 440</b> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 24 756 000        | 22 941 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 9 225 000         | 9 826 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>33 981 000</b> | <b>32 767 000</b> |

## NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

|                   | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-------------------|----------------|----------------|
| Skattekonto       | 19 177         | 52 880         |
| Transaktionskonto | 132 281        | 140 431        |
| Borgo räntekonto  | 56 164         | 10 849         |
| <b>Summa</b>      | <b>207 622</b> | <b>204 159</b> |

## NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                          | 2025-12-31    | 2024-12-31   |
|--------------------------|---------------|--------------|
| Förutbet försäkr premier | 2 898         | 0            |
| Förutbet kabel-TV        | 1 447         | 1 434        |
| Förutbet tomträttsavgäld | 26 050        | 0            |
| <b>Summa</b>             | <b>30 395</b> | <b>1 434</b> |

*BA*

#### NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2025-12-31 | Skuld<br>2025-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Swedbank              | 2027-08-25               | 2,56 %                  | 3 800 000           | 3 800 000           |
| Swedbank              | 2026-11-25               | 2,78 %                  | 3 700 000           | 3 700 000           |
| Swedbank              | 2028-11-24               | 2,85 %                  | 3 376 250           | 3 461 000           |
| Swedbank              | 2026-03-28               | 2,56 %                  | 945 000             | 967 000             |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>11 821 250</b>   | <b>11 928 000</b>   |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 4 758 000           | 8 228 000           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 036 250 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

#### NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                  | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna kostnader               | 159            | 0              |
| Uppl kostn el                    | 1 765          | 2 053          |
| Uppl kostnad Värme               | 30 084         | 28 685         |
| Uppl kostn räntor                | 40 700         | 31 101         |
| Uppl kostn vatten                | 10 062         | 8 805          |
| Uppl kostnad Sophämtning         | 6 388          | 5 643          |
| Uppl kostnad arvoden             | 44 643         | 44 643         |
| Beräknade uppl. sociala avgifter | 14 030         | 14 030         |
| Förutbet hyror/avgifter          | 113 261        | 99 704         |
| <b>Summa</b>                     | <b>261 092</b> | <b>234 664</b> |

#### NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 14 500 000 | 14 500 000 |

#### NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under det kommande året planerar styrelsen att utreda finansiering av omläggningen av taket samt hur den processen kan gå till.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-15.

Enskede 2026-04-19

Ort och datum



Sophie Mumm  
Ordförande



Lisa Boström  
Ledamot



Ulrika Kristina Johansson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-24



Baker Tilly Råbek AB  
Emil Flodqvist  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nynäshus  
Org.nr 769617-0815

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nynäshus för räkenskapsåret 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 2025-12-31 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 för föreningen.

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

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

#### *Revisorns ansvar*

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:



- 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. Risken 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 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.

- 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 Nynäshus för räkenskapsåret 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.

Eskilstuna den 24 april 2026

Baker Tilly Rådek AB



Emil Flodqvist  
Auktoriserad revisor