Årsredovisning

RB BRF
Nynäshamnshus Nr 1
Org nr: 712400-1111

2025-01-01 – 2025-12-31

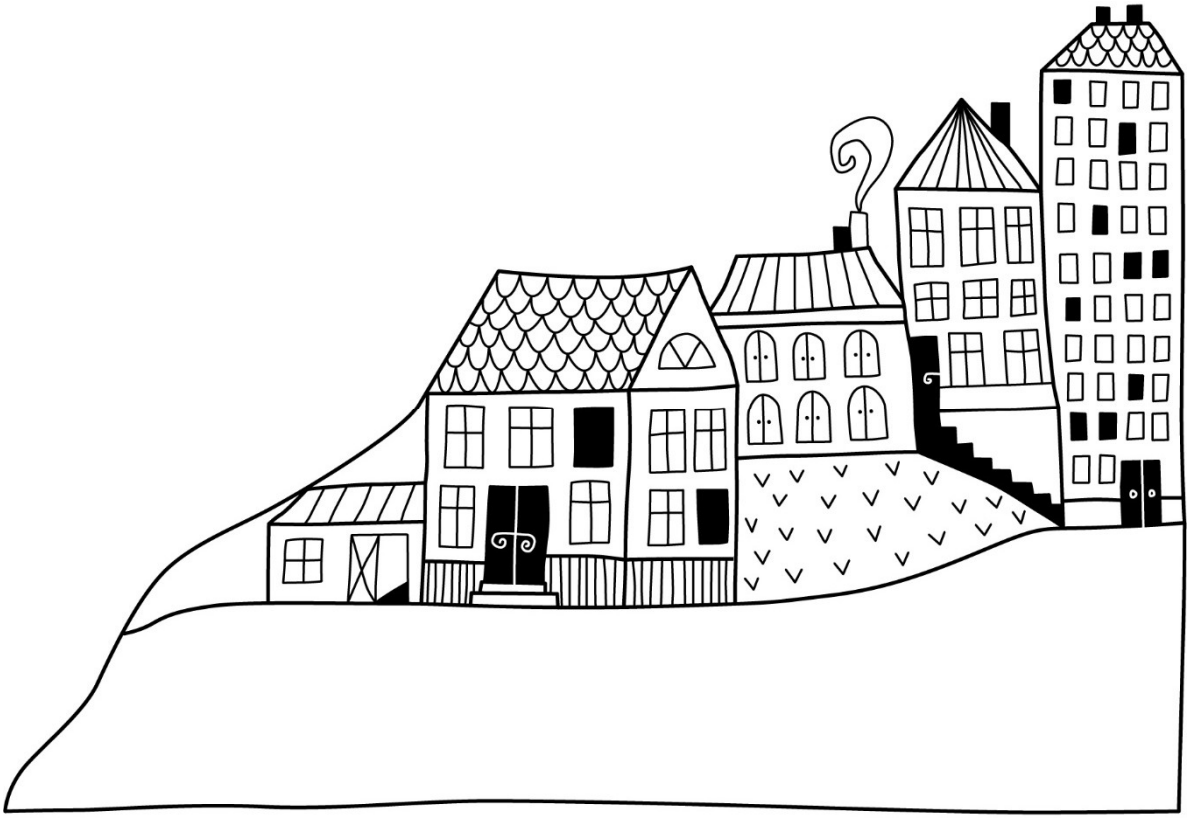


Dokument-ID 092221155557577903350 Signerat CL, ME, JS, KWB, MW, JM, ES

Dokument-ID 09222115557577903350 Signerat CL, ME, JS, KWB, MW, JM, ES

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 7
Balansräkning 8
Balansräkning 9
Kassaflödesanalys 10
Noter 11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Nynäshamnshus Nr 1 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 *till* 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Nynäshamns kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-03-03. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1952-10-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-21

Fastighetsuppgifter
Föreningen äger fastigheten Lejonet 4 i Nynäshamn Kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 36 lägenheter uppförd. Byggnaden är uppförd 1942. Fastigheternas adress är Nynäsvägen 28 A-F i Nynäshamn.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseförsäkring och kollektiv olycksfall för boende och förtroendevalda. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	Summa
18	18	36

Dessutom tillkommer

P-platser
24

Total tomtarea	2 731 m²
Bostäder bostadsrätt	1 593 m²

Årets taxeringsvärde	26 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	22 600 000 kr

Dokument-ID 092221155575779033350 Signerat CL, ME, JS, KWB, MW, JM, ES

Avtal

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Snö- och halkbekämpning	Nynäs Tak
Lokalvård	Nynäs Hemservice AB
Rörjour	Rörfirman Sune Johansson
Kabel-TV	Tele2 Sverige AB
Elnät och elhandel	Ellevio och Vattenfall
Fjärrvärme	Värmevärden i Nynäshamn

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 294 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Föreningens underhållsplan sträcker sig över 30 år och uppdaterades senast i juni 2023.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christina Landegren	Ordförande	2027
Mira Elison	Sekreterare	2027
Jennifer Ståhlberg	Ledamot	2027
May Wikström	Ledamot	2026
Karin Wernström Bergman	Ledamot Riksbyggen	Utsedd av Riksbyggen

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Agneta Pendleton	Suppleant	2026
Rasmus Thorberg	Suppleant	Avgick under året
Simon Andersson	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Joakim Mattsson	Revisor	2026
Elena Shemelina	Förtroendevald revisor	2026

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

Dokument-ID 092221155575779033350 Signerat CL, ME, JS, KWB, MW, JM, ES

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Ekonomi

Föreningens årsavgift har varit oförändrad under året (2025).
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att årsavgiften med 13% från 2026-04-01.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 43 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 42 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Dokument-ID 092221155575779033350 Signerat CL, ME, JS, KWB, MW, JM, ES

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	1 995	1 995	1 999	1 963	1 966
Resultat efter finansiella poster*	−508	−559	−271	−304	268
Soliditet %*	−1	5	10	12	15
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	96	96	98	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 208	1 208	1 208	1 208	1 208
Energikostnad kr/kvm*	466	448	386	358	376
Sparande kr/kvm*	−88	89	170	248	354
Ränta kr/kvm	172	192	177	84	61
Skuldsättning kr/kvm*	5 098	5 170	5 242	5 314	5 386
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 098	5 170	5 242	5 314	5 386
Räntekänslighet %*	4,2	4,3	4,3	4,4	4,5

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:
Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:
Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:
Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:
Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:
Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Dokument-ID 092221155575779033350 Signerat CL, ME, JS, KWB, MW, JM, ES

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på högre avskrivningar i samband med övergången till K3-regelverket samt ökade räntekostnader. Styrelsen kommer att höja avgiften med 13 % från och med 2026-04-01 och bedömer därmed att föreningen har möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Bundet				Fritt	
Eget kapital i kr						
	Medlems-insatser	**Upplåtelse-avgifter**	**Uppskrivnings-fond**	**Underhålls-fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets början	29 834	0	0	296 863	675 769	−558 763
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					−558 763	558 763
Reservering underhållsfond				457 000	−457 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						−508 263
Vid årets slut	**29 834**	**0**	**0**	**753 863**	**-339 994**	**−508 263**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−117 006
Årets resultat	−508 263
Årets fondreservering enligt stadgarna	−457 000
Summa	**−848 257**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 848 257**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Dokument-ID 092221155575779033350 Signerat CL, ME, JS, KWB, MW, JM, ES

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 995 199	1 995 050
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 201	5 851
Summa		**2 002 401**	**2 000 901**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−1 450 875	−1 823 966
Övriga externa kostnader	Not 5	−330 200	−245 256
Personalkostnader	Not 6	−102 362	5 578
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−368 233	−230 628
Summa rörelsekostnader		**−2 251 669**	**−2 294 272**
Rörelseresultat		**−249 269**	**−293 370**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	16 415	40 734
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−275 410	−306 127
Summa finansiella poster		**−258 994**	**−265 393**
Resultat efter finansiella poster		**−508 263**	**−558 763**
Årets resultat		**−508 263**	**−558 763**

Dokument-ID 092221155557577903350 Signerat CL, ME, JS, KWB, MW, JM, ES

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	7 399 367	7 767 599
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**7 399 367**	**7 767 599**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	3 000	3 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**3 000**	**3 000**
Summa anläggningstillgångar		**7 402 367**	**7 770 599**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	60 750	5 585
Övriga fordringar	Not 13	15 060	19 323
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	203 275	0
Summa kortfristiga fordringar		**279 085**	**24 908**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 080 040	1 598 617
Summa kassa och bank		**1 080 040**	**1 598 617**
Summa omsättningstillgångar		**1 359 125**	**1 623 525**
Summa tillgångar		**8 761 492**	**9 394 124**

Dokument-ID 092221155557577903350 Signerat CL, ME, JS, KWB, MW, JM, ES

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 834	29 834
Fond för yttre underhåll		1 694 763	296 863
Summa bundet eget kapital		**1 724 597**	**326 697**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−1 280 894	675 769
Årets resultat		−508 263	−558 763
Summa fritt eget kapital		**−1 789 157**	**117 006**
Summa eget kapital		**−64 560**	**443 703**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 282 500	3 312 500
Övriga långfristiga skulder	Not 17	31 143	31 143
Summa långfristiga skulder		**3 313 643**	**3 343 643**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	4 838 352	4 923 132
Leverantörsskulder	Not 18	223 314	0
Skatteskulder	Not 19	4 391	7 892
Övriga skulder	Not 20	47 846	23 047
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	398 506	652 707
Summa kortfristiga skulder		**5 512 409**	**5 606 778**
Summa eget kapital och skulder		**8 761 492**	**9 394 124**

Dokument-ID 092221155557577903350 Signerat CL, ME, JS, KWB, MW, JM, ES

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	−249 269	−293 370
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	368 233	230 628
	118 964	**−62 742**
Erhållen ränta	16 415	40 734
Erlagd ränta	−266 126	−302 891
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**−130 746**	**−324 899**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−254 177	3 848
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	−18 873	−136 552
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**−403 797**	**−457 603**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−114 780	−114 780
Upptagna lån	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−114 780**	**−114 780**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	−518 577	−572 383
Likvida medel vid årets början	1 598 617	2 171 000
Likvida medel vid årets slut	1 080 040	1 598 617
Kassa och Bank BR	1 080 040	1 598 617

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Föreningen har under 2025 övergått till att redovisa enligt redovisningsregelverket K3. Det innebär att föreningens byggnad delats upp i komponenter, t.ex. tak, fasad, fönster, m.m. Den beräkningsmetodik som tillämpats vid komponentindelningen utgår från FARs vägledning ”Komponentfördelning i bostadsrättsförening – en vägledning vid övergång från K2 till K3”

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Balkonger	Linjär	43
Elinstallationer	Linjär	45
Entrepartier	Linjär	35
Fasad	Linjär	30
Fönster	Linjär	45
Stomme	Linjär	120
Tak	Linjär	14
Tvättstugeutrustning	Linjär	20
Vatten & avlopp	Linjär	70
Ventilation	Linjär	36
Värmesystem	Linjär	80

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 924 272	1 924 272
Hyror, p-platser	69 900	69 600
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−7 500	−5 700
Övriga ersättningar	8 526	6 878
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	0
Summa nettoomsättning	**1 995 199**	**1 995 050**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	7 201	5 851
Summa övriga rörelseintäkter	**7 201**	**5 851**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	0	−470 450
Reparationer	−293 928	−147 418
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−62 064	−58 680
Försäkringspremier	−89 395	−79 817
Kabel- och digital-TV	−39 654	−64 197
Återbäring från Riksbyggen	600	200
Serviceavtal	0	−21 550
Obligatoriska besiktningar	0	−10 500
Bevakningskostnader	0	−3 250
Snö- och halkbekämpning	−14 056	0
Förbrukningsinventarier	−894	0
Fordons- och maskinkostnader	−3 199	0
Vatten	−265 587	−236 748
Fastighetsel	−46 525	−139 308
Uppvärmning	−429 855	−337 760
Sophantering och återvinning	−73 001	−74 301
Förvaltningsarvode drift	−133 316	−180 187
Summa driftskostnader	**−1 450 875**	**−1 823 966**

Dokument-ID 092221155575779033350 Signerat CL, ME, JS, KWB, MW, JM, ES

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−160 358	−161 799
IT-kostnader	−8 734	−3 600
Arvode, yrkesrevisorer	−36 250	−24 375
Övriga försäljningskostnader	−9 498	0
Övriga förvaltningskostnader	−65 098	−32 602
Kreditupplysningar	−8 135	−4 220
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−12 017	−5 444
Representation	−6 479	0
Telefon och porto	−1 476	−1 964
Medlems- och föreningsavgifter	−1 800	−1 800
Konsultarvoden	−6 841	−6 675
Bankkostnader	−3 301	−2 777
Övriga externa kostnader	−10 214	0
Summa övriga externa kostnader	**−330 200**	**−245 256**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−79 200	10 896
Sammanträdesarvoden	0	−225
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	1 500	−7 600
Övriga personalkostnader	0	−1 000
Sociala kostnader	−24 662	3 507
Summa personalkostnader	**−102 362**	**5 578**

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−368 233	−209 405
Avskrivningar tillkommande utgifter	0	−21 224
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−368 233**	**−230 628**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	15 956	
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	340	639
Övriga ränteintäkter	120	40 095
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**16 415**	**40 734**

Dokument-ID 092221155575779033350 Signerat CL, ME, JS, KWB, MW, JM, ES

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−273 982	−306 055
Övriga räntekostnader	−1 428	−72
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−275 410**	**−306 127**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	12 459 576	12 459 576
Fjärrvärme	260 000	260 000
Isolering	158 075	158 075
	12 877 651	**12 877 651**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**12 877 651**	**12 877 651**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 110 052	−4 498 378
Fjärrvärme		−254 584
Isolering		−126 461
	-5 110 052	**−4 879 423**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−368 233	−209 405
Årets avskrivning fjärrvärme		−5 416
Årets avskrivning isolering		−15 808
	−368 233	**−230 629**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−5 478 285**	**−5 110 052**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**7 399 367**	**7 767 599**
Varav		
Byggnader	7 399 367	7 751 793
Fjärrvärme		0
Isolering		15 807
Taxeringsvärden		
Bostäder	26 000 000	22 600 000
Totalt taxeringsvärde	**26 000 000**	**22 600 000**
varav byggnader	*20 600 000*	*16 800 000*
varav mark	*5 400 000*	*5 800 000*

Dokument-ID 092221155575779033350 Signerat CL, ME, JS, KWB, MW, JM, ES

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	3 000	3 000
Summa andra långfristiga fordringar	**3 000**	**3 000**

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	60 750	5 585
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**60 750**	**5 585**

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	15 060	19 323
Summa övriga fordringar	**15 060**	**19 323**

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	95 258	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	41 755	0
Förutbetald uppvärmning	450	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 108	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	885	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 819	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**203 275**	**0**

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	739 558	1 289 558
Transaktionskonto	340 482	309 059
Summa kassa och bank	**1 080 040**	**1 598 617**

Dokument-ID 092221155575779033350 Signerat CL, ME, JS, KWB, MW, JM, ES

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	8 120 852	8 235 632
Nästa års amortering	−114 780	−4 923 132
Villkorsändras kommande år	-4 723 572	
Långfristig skuld vid årets slut	**3 282 500**	**3 312 500**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	3,33%	2025-08-11	3 275 875,00	−3 248 500,00	27 375,00	0,00
SBAB	3,33%	2025-09-30	1 617 257,00	−1 593 117,00	24 140,00	0,00
SBAB	3,20%	2026-07-08	0,00	1 593 117,00	12 070,00	1 581 047,00
SBAB	3,31%	2026-08-11	0,00	3 248 500,00	9 125,00	3 239 375,00
SBAB	3,33%	2027-07-14	3 342 500,00	0,00	30 000,00	3 312 500,00
Summa			**8 235 632,00**	**0,00**	**102 710,00**	**8 132 922,00**

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 2 som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Övriga långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Mottagna depositioner	31 143	31 143
Mottagna depositioner	**31 143**	**31 143**

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	155 456	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	67 858	0
Summa leverantörsskulder	**223 314**	**0**

Not 19 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	0	7 892
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	62 064	0
Debiterad preliminärskatt	−57 673	0
Summa skatteskulder	**4 391**	**7 892**

Dokument-ID 092221155575779033350 Signerat CL, ME, JS, KWB, MW, JM, ES

Not 20 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	24 799	0
Medlemmarnas reparationsfonder	23 047	23 047
Summa övriga skulder	**47 846**	**23 047**

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	26 800	23 408
Upplupna räntekostnader	49 128	39 844
Upplupna driftskostnader	0	90 788
Upplupna elkostnader	6 171	100 718
Upplupna vattenavgifter	0	21 364
Upplupna värmekostnader	48 058	0
Upplupna kostnader för renhållning	0	40 791
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	0	12 890
Upplupna revisionsarvoden	29 000	21 500
Upplupna styrelsearvoden	85 300	80 900
Upplupna försäkringskostnader	0	115 120
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 468	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 616	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	148 965	105 384
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**398 506**	**652 707**

Not 22 Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Fastighetsinteckning	11 689 000	11 689 000

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

2026-03-18 hade föreningen en extra stämma för nytt val av internrevisor, styrelseledamot och styrelsesuppleant.

Dokument-ID 092221155575779033350 Signerat CL, ME, JS, KWB, MW, JM, ES

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-05-12.

Årsredovisningen undertecknades den dag som framgår av digitala underskriften.

Christina Landegren, Ordförande	Mira Elison, Ledamot
Jennifer Ståhlberg, Ledamot	Karin Wernström Bergman, Ledamot
May Wikström, Ledamot	

Vår revisionsberättelse har lämnats

Kungsbron Borevision AB

Joakim Mattsson Revisor	Elena Shemelina Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557577903350 Signerat CL, ME, JS, KWB, MW, JM, ES

Verifikat

Dokument-ID 09222115557577903350

Dokument

Årsredovisning 2025, Nynäshamnshus 1
Huvuddokument
20 sidor
Startades 2026-05-12 14:33:13 CEST (+0200) av Cecilia Maniette (CM)
Färdigställt 2026-05-18 09:55:29 CEST (+0200)

Initierare

Cecilia Maniette (CM)
Riksbyggen
cecilia.maniette@riksbyggen.se

Signerare

Christina Landegren (CL)
chris.landegren@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHRISTINA LANDEGREN"
Signerade 2026-05-13 01:24:07 CEST (+0200)

Mira Elison (ME)
miraelison@icloud.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIRA ELISON"
Signerade 2026-05-17 12:06:03 CEST (+0200)

Jennifer Ståhlberg (JS)
jennifer.stahlberg@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jennifer Yvonne Linnea Ståhlberg"
Signerade 2026-05-13 12:36:45 CEST (+0200)

Karin Wernström Bergman (KWB)
karin.bergman@riksbyggen.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KARIN WERNSTRÖM BERGMAN"
Signerade 2026-05-12 14:36:14 CEST (+0200)

Verifikat

Dokument-ID 09222115557577903350

May Wikström (MW)
busan770@hotmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "May Helena Vikström"
Signerade 2026-05-12 15:04:00 CEST (+0200)

Joakim Mattsson (JM)
joakim.mattsson@kungsbronborevision.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Joakim Mattsson"
Signerade 2026-05-18 09:55:29 CEST (+0200)

Elena Shemelina (ES)
shemelinaelena1971@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Elena Shemelina"
Signerade 2026-05-17 15:59:47 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify