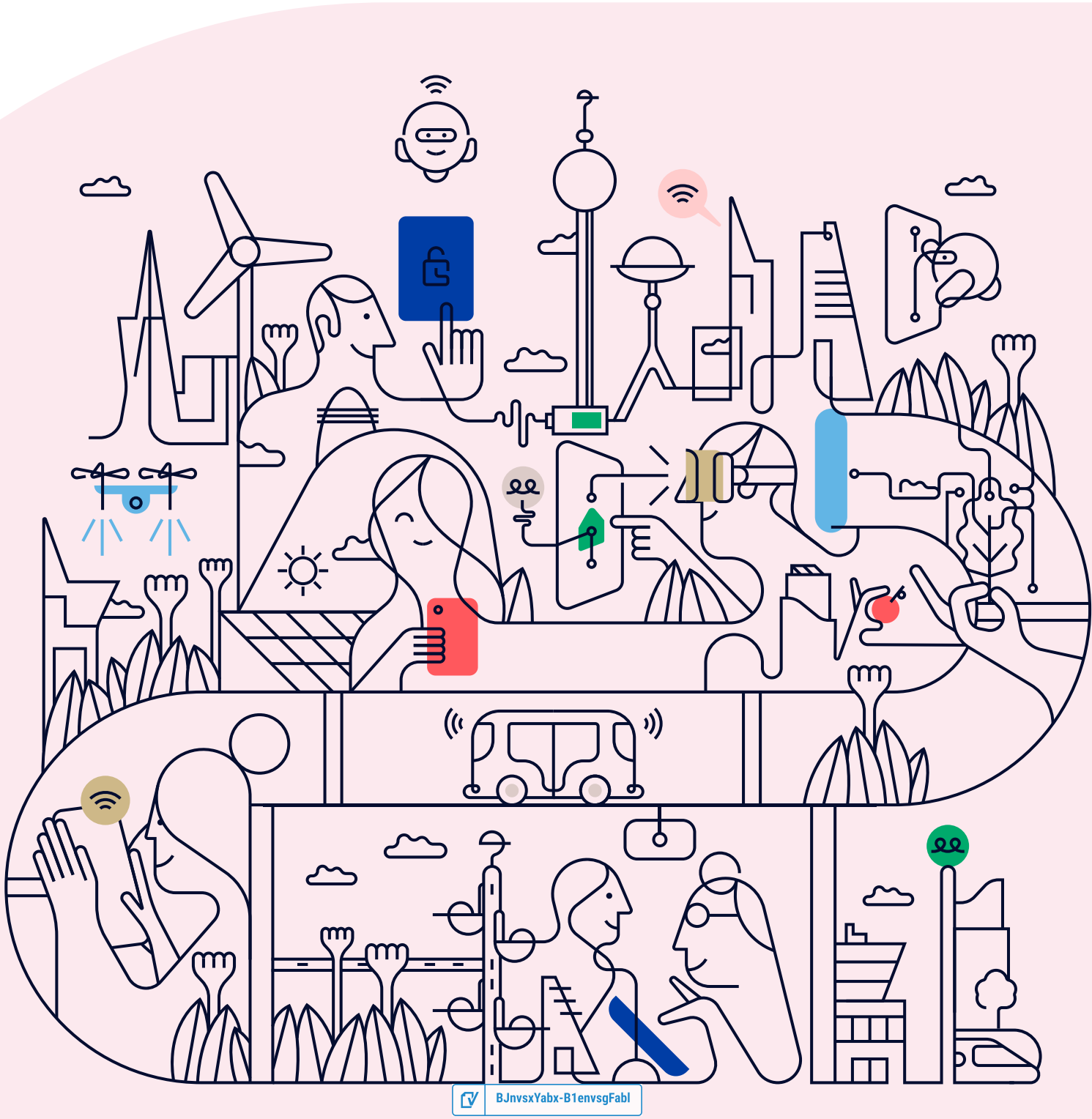
2025

Årsredovisning

Brf NyStad



BJnvsxYabx-B1envsgFabl

Välkommen till årsredovisningen för Brf NyStad

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... s. 1
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... s. 2
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 6
Flerårsöversikt ..... s. 6
Upplysning vid förlust ..... s. 7
Förändringar i eget kapital ..... s. 7
Resultatdisposition ..... s. 7

Resultaträkning ..... s. 8

Balansräkning ..... s. 9

Kassaflödesanalys ..... s. 11

Noter ..... s. 12

Underskrifter ..... s. 19

BJnvsxYabx-B1envsgFabl

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.

BJnvsxYabx-B1envsgFabl

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-09-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-05-19 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-20 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
Sveaborg 5	2003	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1974 och består av 1 flerbostadshus och 4 småhus.

Värdeåret är 1976.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 88 bostadsrätter om totalt 7 024 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 024 kvm.

Styrelsens sammansättning

Zekiye Güler Thompson	Ordförande
Birgitta Karlsson Dorbegi	Suppleant
Amithamali Tarre	Styrelseledamot
Jacob Jacobsson	Styrelseledamot
Jan Mikael Palmén	Styrelseledamot
Jan-Åke Samuelsson	Styrelseledamot
Kouassi Mathieu Kouakou	Styrelseledamot
Marie Edith Obrou Kouakou	Styrelseledamot

BJnvsxYabx-B1envsgFabl

Valberedning

Kevin Thompson
Dag Blomqvist
Zofia Wiech

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas i förening av Gûler Thompson, Zekiye , Samuelsson, Jan-Åke Harry

Revisorer

Niklas Bromér Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050.

Utförda historiska underhåll

2004	Renovering fönsterbågar - Genomfört Separering el, besiktning fönsterbågar - Genomfört
2004-2012	Automatisk ljuständning - Genomfört
2004-2040	Omputsning av fasadskador - Genomförs regelbundet. Bättring fasadfärg, sprickor, fogar etc
2005	Underhållsmålning tak - Genomfört
2006	Byte balofixer - Genomfört Säkerhetsdörrar - Genomfört
2008-2009	Trapphusmålning - Genomfört
2008-2013	Nya källarförrådsdörrar - Genomfört
2009	Spolning rörstammar - Genomfört
2009-2010	Nya entréportar - Genomfört
2009-2013	Radonmätning - Genomfört, godkänt
2009-2016	Intrimning undercentral - Fortlöpande i samråd med NKG
2010	Utemiljö-staket gaveln Nystadsg.14 - Genomfört Omförhandling teknisk förvaltning - Genomfört Golvmålning källare - Genomfört.

BJnvsxYabx-B1envsgFabl

2010-2011	Gavelbelysning radhus - Genomfört
2010-2016	Tak - Besiktat 2016 -underhåll 2017
2011	Nytt bordtennisbord till festplatsen - Genomfört Lyktstolpar målade - Genomfört Nya klämringar runt sopnedkastluckorna - Genomfört Staket och trappa vid festplatsen - Genomfört Stensättning gavel norr - Genomfört Rengöring soprum - Genomfört Väggmålning källare - Genomfört
2011-2016	Upphandling lokalvård - Genomfört
2012	Ommålning miljöstugan - Genomfört Staket mot gångstråk - Genomfört
2013	Dörruppställare samtliga portar o förrådsdörrar - Genomfört Träportal entrén festplatsen - Genomfört Nya förråds- och källardörrar - Genomfört Staket runt grusplan - Genomfört
2014	Balkonger, tvättning av randhusets samtliga balkonger på 1 tr - Genomfört Belysning på fasaden randhuset mot gatan - Genomfört
2015-2019	Avtal med Anticimex, trygghetspaket - Besiktning mars-15/Nu Slutfört
2016	OVK, kontroll ventilation - Genomfört Beskärning ädeträd och buskar - Genomfört Portstängning dygnet runt - Genomfört
2016-2018	Nytt snöröjningsavtal - Genomfört Nytt avtal ang grovsopor - Genomfört
2017	Slamtömning gårdsbrunnar - Genomfört
2017-2018	Takbyte, samtliga tak - Genomfört
2018	Energideklarationen - Genomfört
2019	Målning tak Miljöstugan - Genomfört Spolning avloppsrör, stammar - Genomfört
2020	Radonmätning - Genomfört
2021	Underhållsplan 2020-2040 av SBC - Genomfört Spolning av dagvattenbrunnarna - Genomfört Beskärning av buskar och träd - Genomfört

BJnvsxYabx-B1envsgFabl

2021 Installation av ny fjärrvärmecentral - Genomfört

2022 Uppdatering av porttelefonin - Genomfört
OVK,kontroll, ventilation - Genomfört - tillkommer uppföljning

2023 Upprustning lekplatserna - nya bord innergården
Spolning av dagvattenbrunnarna
Ny kompletterande undercentral - värmen justerad
Beskärning av buskar och träd
OVK åtgärdat - godkänt ill november 2026

2024 Digitaliserade tvättstugan tas i bruk

2025 Träbehandling och målning av Randhusets partier
Stamspolning med okulär observation

Planerade underhåll

2026 Löpande underhåll

Avtal med leverantörer

Bank	Handelsbanken
Bredband	Tele2 Företag
Digitalisering tvättstugan	Manison Security AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
El-nät	Ellevio-Fortum
Elkraftsleverantör	Switch Nordic Green AB
Fastighetstekniks förvaltning	Oden Drift AB; Oden Smide AB
Grovsopor-miljöstugan	Junkbusters Stockholm AB
Hisservice	S:t Eriks hiss AB
Låssystem, portstängning	BBGruppen
Lokalvård	Keab Gruppen AB
Porttelefoni	Telavox AB
Skadedjursbekämpning	Nomor AB
Snöröjning	Stålfreds AB
Sopsug	Envac
Trygghetspaket	Anticimex
Tvättstugeservice	Electrolux Professional AB
Värme	Stockholm Excergi AB
Vatten och avlopp	Stockholm Vatten AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

En amortering av lånet gjordes med en miljon kronor i juni 2025. Återstående lån är fördelat på 4 miljoner som löper med fast ränta på ett år och 3 miljoner med rörlig ränta.

Förändringar i avtal

Inga avtalsändringar har gjorts under året

BJnvsxYabx-B1envsgFabl

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 129 stycken. Tillkommande och avgående medlemmar under året var sex stycken. Det har under året skett sex överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 721 424	5 413 933	5 254 876	4 754 826
Resultat efter fin. poster	-76 898	-322 087	-523 931	-282 511
Soliditet (%)	77	75	75	76
Yttre fond	752 349	436 915	508 498	241 341
Taxeringsvärde	106 361 000	91 591 000	91 591 000	71 687 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	804	754	741	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,6	95,1	93,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 018	1 151	1 151	1 195
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 002	1 139	1 138	1 157
Sparande / kvm totalyta, kr	139	12	52	38
Elkostnad / kvm totalyta, kr	36	36	48	44
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	188	199	199	186
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	76	75	52	42
Energikostnad / kvm totalyta, kr	301	309	298	272
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,19	3,71	0,56	-
Räntekänslighet (%)	1,27	1,53	1,57	-

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.

BJnvsxYabx-B1envsgFabl

Upplysning vid förlust

Det rör sig om en relativt liten förlust motsvarande en avgiftshöjning på ca 1,5% . Vi kommer att diskutera den möjligheten kontra hitta vägar på att effektivera vissa löpande kostnader. Enligt budget som ställts upp för det kommande året från SBC så kommer vi att gå plus. Men i våra tankar finns en avgiftshöjning för att bygga en buffert mot andra kommande oförutsedda kostnader.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	18 604 835	-	-	18 604 835
Upplåtelseavgifter	11 786 350	-	-	11 786 350
Fond, yttre underhåll	436 915	-	315 434	752 349
Balanserat resultat	-3 093 100	-322 087	-315 434	-3 730 622
Årets resultat	-322 087	322 087	-76 898	-76 898
Eget kapital	**27 412 912**	**0**	**-76 898**	**27 336 015**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 411 539
Årets resultat	-76 898
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-319 083
Totalt	**-3 807 519**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	565 254
Balanseras i ny räkning	**-3 242 265**

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

BJnvsxYabx-B1envsgFabl

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 721 423	5 413 927
Övriga rörelseintäkter	3	129 018	103 706
Summa rörelseintäkter		**5 850 441**	**5 517 633**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 601 223	-4 488 821
Övriga externa kostnader	9	-264 969	-324 481
Personalkostnader	10	-345 552	-347 854
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-484 524	-484 524
Summa rörelsekostnader		**-5 696 268**	**-5 645 680**
RÖRELSERESULTAT		**154 173**	**-128 046**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 431	20 300
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-239 501	-214 341
Summa finansiella poster		**-231 070**	**-194 041**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-76 898**	**-322 087**
ÅRETS RESULTAT		**-76 898**	**-322 087**

BJnvsxYabx-B1envsgFabl

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	32 470 123	32 954 647
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**32 470 123**	**32 954 647**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**3 500**	**3 500**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**32 473 623**	**32 958 147**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		24 637	21 796
Övriga fordringar	15	2 336 135	2 917 673
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	144 073	93 450
Summa kortfristiga fordringar		**2 504 845**	**3 032 919**
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	17	499 088	499 088
Summa kortfristiga placeringar		**499 088**	**499 088**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**3 003 933**	**3 532 008**
SUMMA TILLGÅNGAR		**35 477 556**	**36 490 154**

BJnvsxYabx-B1envsgFabl

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 391 185	30 391 185
Fond för yttre underhåll		752 349	436 915
Summa bundet eget kapital		**31 143 534**	**30 828 100**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 730 622	-3 093 100
Årets resultat		-76 898	-322 087
Summa fritt eget kapital		**-3 807 519**	**-3 415 188**
SUMMA EGET KAPITAL		**27 336 015**	**27 412 912**
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		**0**	**0**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	7 000 000	8 000 000
Leverantörsskulder		231 505	196 935
Skatteskulder		5 312	29 277
Övriga kortfristiga skulder		75 957	77 609
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	828 767	773 421
Summa kortfristiga skulder		**8 141 541**	**9 077 242**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**35 477 556**	**36 490 154**

BJnvsxYabx-B1envsgFabl

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**154 173**	**-128 046**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	484 524	484 524
	638 697	**356 478**
Erhållen ränta	8 431	20 300
Erlagd ränta	-247 882	-195 064
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**399 245**	**181 714**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	44 388	-35 379
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	72 680	-74 725
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**516 313**	**71 610**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-1 000 000**	**0**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-483 687**	**71 610**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 807 626**	**2 736 017**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**2 323 940**	**2 807 626**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

BJnvsxYabx-B1envsgFabl

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf NyStad är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Byggnad	1,16 - 5,00 %

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	5 531 849	5 240 228
Hyresintäkter bostäder	169 883	159 117
Gemensamhetslokal	4 250	2 150
Nycklar/lås vidarefakturering	450	750
Pantsättningsavgift	4 704	4 584
Överlåtelseavgift	7 350	5 732
Administrativ avgift	2 940	1 372
Öres- och kronutjämning	-3	-6
Summa	**5 721 423**	**5 413 927**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Försäkringsersättning	129 018	103 706
Summa	**129 018**	**103 706**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	95 176	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	65 677	663 922
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	18 750	29 600
Städning enligt avtal	212 077	220 724
Hissbesiktning	9 231	8 881
Sophantering	283 495	192 963
Snöröjning/sandning	53 975	99 100
Serviceavtal	20 210	8 781
Fordon	12 343	20
Förbrukningsmaterial	6 407	5 446
Summa	**777 340**	**1 229 437**

BJnvsxYabx-B1envsgFabl

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	3 564
Tvättstuga	6 151	47 580
Trapphus/port/entr	5 729	0
Dörrar och lås/porttele	1 010	8 228
VVS	46 503	0
Ventilation	6 563	7 545
Elinstallationer	18 660	0
Hissar	10 690	46 735
Fönster	5 344	0
Mark/gård/utemiljö	2 250	0
Vattenskada	209 177	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	72 714
Summa	**312 077**	**186 366**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	3 649
VVS	192 754	0
Fönster	372 500	0
Summa	**565 254**	**3 649**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	248 931	253 713
Uppvärmning	1 294 244	1 394 056
Vatten	525 073	522 070
Sophämtning/renhållning	80 462	28 883
Grovsopor	9 741	4 534
Summa	**2 158 451**	**2 203 256**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	158 395	151 486
Skadedjursförsäkring	45 995	17 014
Fordonsförsäkring	385	0
Tomträttsavgäld	264 150	392 200
Kabel-TV	30 744	22 707
Bredband	3 600	2 216
Fastighetsskatt	283 062	280 490
Korr. fastighetsskatt	1 770	0
Summa	**788 101**	**866 113**

BJnvsxYabx-B1envsgFabl

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	10 019	7 814
Juridiska åtgärder	2 029	0
Inkassokostnader	5 869	3 868
Övriga förluster	0	87 500
Revisionsarvoden extern revisor	25 000	25 494
Styrelseomkostnader	15 030	2 399
Fritids och trivselkostnader	11 324	0
Föreningskostnader	0	6 823
Förvaltningsarvode enl avtal	159 590	153 139
Överlåtelsekostnad	12 348	8 024
Pantsättningskostnad	7 938	6 880
Administration	7 857	15 247
Konsultkostnader	0	7 292
Bostadsrätterna Sverige	7 440	0
Föreningsavgifter	525	0
Summa	**264 969**	**324 481**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	270 000	270 000
Övriga arvoden	3 300	0
Löner till kollektivanst	3 300	3 300
Arbetsgivaravgifter	68 952	74 554
Summa	**345 552**	**347 854**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	239 498	213 243
Dröjsmålsränta	3	64
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	1 034
Summa	**239 501**	**214 341**

BJnvsxYabx-B1envsgFabl

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	40 731 355	40 731 355
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**40 731 355**	**40 731 355**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 776 708	-7 292 184
Årets avskrivning	-484 524	-484 524
Utgående ackumulerad avskrivning	**-8 261 232**	**-7 776 708**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**32 470 123**	**32 954 647**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	78 832 000	65 479 000
Taxeringsvärde mark	27 529 000	26 112 000
Summa	**106 361 000**	**91 591 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	68 927	68 927
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**68 927**	**68 927**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-68 927	-68 927
Utgående ackumulerad avskrivning	**-68 927**	**-68 927**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**0**	**0**

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
Summa	**3 500**	**3 500**

BJnvsxYabx-B1envsgFabl

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	12 195	26 879
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	83 168
Transaktionskonto	1 265 548	1 737 326
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	**2 336 135**	**2 917 673**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	34 290	77 098
Förutbet fast skötsel	8 014	7 766
Förutbet kabel-TV	12 819	7 686
Förutbet tomträttsavgäld	88 050	0
Förutbet bredband	900	900
Summa	**144 073**	**93 450**

NOT 17, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Andra värdepapper	499 088	499 088
Summa	**499 088**	**499 088**

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-03-03	2,82 %	3 000 000	8 000 000
Handelsbanken	2026-06-01	2,77 %	4 000 000	
Summa			**7 000 000**	**8 000 000**
Varav kortfristig del			7 000 000	8 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 000 000 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.

BJnvsxYabx-B1envsgFabl

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	19 122	274
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	0	14 034
Uppl kostnad Städning entrepr	18 011	17 200
Uppl kostn el	24 813	24 050
Uppl kostnad Värme	170 260	158 141
Uppl kostn räntor	14 963	23 344
Uppl kostn vatten	87 715	76 827
Förutbet hyror/avgifter	493 883	459 551
Summa	**828 767**	**773 421**

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	21 700 000	21 700 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningens hemsida är nu uppladdad på SBC:s hemsida - https://hemsida.sbc.se/brf-nystad

BJnvsxYabx-B1envsgFabl

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-23.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Amithamali Tarre
Styrelseledamot

Jacob Jacobsson
Styrelseledamot

Jan Mikael Palmén
Styrelseledamot

Jan-Åke Samuelsson
Styrelseledamot

Kouassi Mathieu Kouakou
Styrelseledamot

Marie Edith Obrou Kouakou
Styrelseledamot

Zekiye Güler Thompson
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Azets Revision & Rådgivning AB
Niklas Bromér
Auktoriserad revisor

BJnvsxYabx-B1envsgFabl



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
27.04.2026 12:43

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 24.04.2026 16:17

DOCUMENT ID:
B1envsgFabl

ENVELOPE ID:
BJnvsxYabx-B1envsgFabl

DOCUMENT NAME:
Brf NyStad, 769606-1766 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
21 pages

SHA-512:
0074b307b6c19c0faa1922bdf7fbade1cde32ba6197ecc73ef9f28d3dcf4ed75bd260c6f0efd2a7b83542f9695d2284edbe2f58bff44ae31908f2e9da7b3b6f8

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Jan-Åke Samuelsson**	**Signed**	**24.04.2026 16:25**	**eID**	**Swedish BankID**
sam@globetree.org	Authenticated	24.04.2026 16:23	Low	IP: 46.21.99.20
2. **KOUASSI MATHIEU KOUAKOU**	**Signed**	**24.04.2026 17:09**	**eID**	**Swedish BankID**
kmathieu@hotmail.com	Authenticated	24.04.2026 17:08	Low	IP: 90.130.55.85
3. **ZEKIYE GÜLER THOMPSON**	**Signed**	**24.04.2026 17:11**	**eID**	**Swedish BankID**
zekiye.guler@edu.stockholm.se	Authenticated	24.04.2026 17:08	Low	IP: 83.190.64.238
4. **MARIE EDITH OBROU KOUAKOU**	**Signed**	**24.04.2026 18:17**	**eID**	**Swedish BankID**
marie.obrou@hotmail.com	Authenticated	24.04.2026 18:13	Low	IP: 90.143.130.35
5. **Amithamali Tarre**	**Signed**	**24.04.2026 19:16**	**eID**	**Swedish BankID**
amitha.tarre@gmail.com	Authenticated	24.04.2026 19:14	Low	IP: 85.194.35.226
6. **JACOB JACOBSSON**	**Signed**	**25.04.2026 12:11**	**eID**	**Swedish BankID**
yakup.trabzon@hotmail.com	Authenticated	25.04.2026 12:10	Low	IP: 90.143.129.166
7. **JAN MIKAEL PALMÉN**	**Signed**	**26.04.2026 12:34**	**eID**	**Swedish BankID**
janmikaelpalmen@gmail.com	Authenticated	26.04.2026 12:32	Low	IP: 85.228.124.102
8. **Niklas Franz Bromér**	**Signed**	**27.04.2026 12:43**	**eID**	**Swedish BankID**
niklas.bromer@azets.com	Authenticated	27.04.2026 12:42	Low	IP: 208.56.29.56

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed