



Årsredovisning
2023
Brf Nynästerrassen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Nynästerrassen 2 med säte i Nynäshamn org.nr. 769626-1580 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2014. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Nynäshamn kommun:

| Fastighet | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|-----------|--------------|----------------------|
| Fjället 1 | 2014-04-03 | 2014 |

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 26 | p-platser | 0 |
| 34 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 2061 |
| Totalt 60 objekt | | 2061 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 2 rok, 18 st 3 rok.

Föreningen äger dessutom

| Namn | Typ | Org. Nr | Andel | Ändamål |
|---------------------------|-----|---------|-------|--|
| Nynäshamn Fjället GA:1 | G:A | | 1 / 2 | Vägar, Gångvägar, Räddningsvägar, Parkeringar, Kall-, Spill-, Dag-och dräningsledningar med tillhörande brunnar, Perkolationsmagasin, Murar, Stängsel, Belysning, Soprum, Lekytor samt grönytor |

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. |
|-----------------------|------------|------------|
| Agnetha Söderblad | Ordförande | 2018-04-27 |
| Curt Lennart Sandberg | Ledamot | 2018-04-27 |
| Ulla-Britt Ekelöf | Ledamot | 2017-06-01 |
| Gerd Ingeborg Hedman | Ledamot | 2023-04-20 |
| Marcus Rafael Wärme | Ledamot | 2021-04-25 |
| Ann Adolfsson | Suppleant | 2022-03-31 |
| Jimmy Söderkvist | Suppleant | 2022-03-31 |
| David Hallberg | Suppleant | 2023-04-24 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Agnetha Söderblad, Curt Lennart Sandberg, Marcus Wärme och suppleanterna Ann Adolfsson och Jimmy Söderkvist.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firmantecknare har varit Curt Sandberg, Ulla-Britt Ekelöf och Agnetha Söderblad.

Revisorer har varit: Göran Rosenblad med Elise Thorin som suppleant valda av föreningen.

Valberedning har varit: Elisabet Burfitt (sammankallande), Elisabet Burfitt samt Eva-Lotta Eng, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-20. På stämman deltog 17 medlemmar, varav 14 med rösträtt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +10%.

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-11-30.

Höjningen av årsavgiften vid årsskiftet var nödvändig med anledning av de betydligt ökade räntekostnaderna och beräknade höga elkostnader. Inga ytterligare höjningar av årsavgifterna gjordes under året.

Vid årets slut har vi kunnat konstatera att vårt beslut att inte binda elpriset varit positivt. Verkliga elkostnader under året var betydligt lägre än budgeterat och dessutom erhöll vi drygt 62 tkr i elstöd.

Vår hiss orsakade stora reparationskostnader under året då en motor till dörren gick sönder. Schindler Hiss har även uppgraderat nödtelefonen från analog till digital. Under hösten kompletterade vi inredningen i vårt städförråd samt inhandlade flera sittpallar. Inför advent kompletterade vi med ett eluttag utanför porten vilken även kan användas för t e x dammsugning av bil. Totalt uppgår våra driftkostnader till drygt 70% av budget, vilket främst beror på betydligt lägre elkostnader än beräknat. Beräknat negativt resultat vändes till ett positivt resultat vilket var mycket glädjande.

De höga räntekostnaderna har under året tickat på. Ett av lånen skrevs om i december och styrelsen valde att inte binda det då vi tror att toppen är nådd vad gäller räntorna. Nästa lån konverteras under våren och vi hoppas på lägre räntor men har för säkerhets skull budgeterat med en ränta på 5%. Under år 2023 har vi amorterat 581 tkr. Vid årsskiftet 2023-12-31 uppgår vår låneskuld till 20 791 tkr. Föreningen öppnade under året ett sparkonto hos SBAB. Vid årsskiftet fanns drygt 600 tkr på kontot till en ränta på 3,5%.

Föreningen har en underhålls- och investeringsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov och större åtgärder som kräver investeringar. År 2023 byttes filter i ventilationsanläggningen i enlighet med underhållsplanen. Inga andra underhåll var planerade. Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens framtida underhåll i enlighet med gällande stadgar. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2023-11-30.

Under året har ordföranden och kassören varit på konferens med HSB som firade 50 år. I december inbjöd vi åter till adventsfika i trapphuset. Ett tjugofemtal medlemmar mötte upp och det diskuterades livligt. Styrelsen har för sitt arbete under året ätit jultallrik på restaurang Gnistan och erhållit en julkorg. Vid stämman i april hade vi anlitat en utomstående ordförande.

Kontakterna med Hökerum har fortsatt med anledning av att de inte slutfört de brister vi påtalat. Under våren inspekterades våra balkonger åter tillsammans med Hökerums representant Mikael Hård. Det gjordes ytterligare försök att tätta de balkonger som fortfarande läckte samt att vi fick målat där det behövdes.

Tillsammans med NT1 har vi utökad sophantering med källsortering, samt snörenhållning på gemensamhetsanläggningen. Under hösten har vi omförhandlat vårt avtal med Nynäs Ösmo LBC angående snöröjning på gemensamhetsanläggningen.

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 1025 kr/m² bostadslägenhetsyta.

I januari 2024 genomfördes spolning av våra stammar. Enligt Sortera/Interspol som utförde arbetet har det gått bra och vi har nu 2 års garanti på deras jobb.

Under 2024 och framåt har styrelsen som mål att dokumentera egenkontroll, som är ett förebyggande arbete där vi som fastighetsägare är skyldig att planera, följa upp och förebygga hälsoproblem hos våra medlemmar, samt att så lite resurser som möjligt förbrukas. Krav på egenkontroll regleras i Miljöbalken

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| | |
|------|---|
| 2016 | Anläggande av 6 st nya parkeringsplatser |
| 2018 | Energideklaration |
| 2020 | Utökad stenbeläggning av uppfarten mot entren |
| 2022 | Byggande av uteplats med trädäck |

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 40 och under året har det tillkommit 8 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 43.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2023 | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm | 352 | 352 | 373 | 436 | 447 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 10 088 | 10 088 | 10 370 | 10 625 | 11 123 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 10 088 | 10 088 | 0 | 0 | 0 |
| Räntekänslighet, % | 10 | 10 | 12 | 13 | 13 |
| Energikostnad, kr/kvm | 196 | 196 | 217 | 178 | 147 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 1 025 | 1 025 | 877 | 845 | 828 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 91 | 91 | 0 | 0 | 0 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 1 129 | 1 129 | 949 | 916 | 900 |
| Nettoomsättning, tkr | 2 266 | 2 266 | 1 956 | 1 887 | 1 855 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 168 | 168 | 208 | 337 | 283 |
| Soliditet, % | 70 | 70 | 69 | 68 | 67 |

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

* Nytt nyckeltal from år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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

* Nytt nyckeltal from år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|--|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 46 070 000 | 0 | 0 | 46 070 000 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 584 000 | 0 | 130 800 | 714 800 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 46 654 000 | 0 | 130 800 | 46 784 800 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 1 290 236 | 207 928 | -130 800 | 1 367 365 |
| Årets resultat, kr | 207 928 | -207 928 | 167 546 | 167 546 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 1 498 164 | 0 | 36 746 | 1 534 911 |
| S:a eget kapital, kr | 48 152 164 | 0 | 167 546 | 48 319 711 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 261 800 kr samt ianspråktagande skett med 131 000 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|---|------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 1 367 365 |
| Årets resultat, kr | 167 546 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -131 800 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 0 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 1 403 111 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | 1 403 111 |

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

RESULTATRÄKNING

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Rörelseintäkter

| | | | |
|------------------------------|-------|------------------|------------------|
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 265 503 | 1 955 643 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 61 338 | 0 |
| Summa Rörelseintäkter | | 2 326 841 | 1 955 643 |

Rörelsekostnader

| | | | |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| Driftskostnader | Not 4 | -867 635 | -873 704 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -55 184 | -36 714 |
| Personalkostnader | Not 6 | -416 | -166 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | Not 7 | -558 005 | -560 835 |
| Summa Rörelsekostnader | | -1 481 240 | -1 471 420 |

Rörelseresultat

845 601 **484 224**

Finansiella poster

| | | | |
|--|-------|-----------------|-----------------|
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 8 | 10 692 | 1 030 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 9 | -688 747 | -277 325 |
| Summa Finansiella poster | | -678 055 | -276 295 |

Resultat efter finansiella poster

167 546 **207 928**

Resultat före skatt

167 546 **207 928**

Årets resultat

167 546 **207 928**

BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

| | | | |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| Byggnader och mark | Not 10 | 68 079 364 | 68 637 369 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | Not 11 | 40 000 | 40 000 |
| <i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i> | | 68 119 364 | 68 677 369 |
| Summa Anläggningstillgångar | | 68 119 364 | 68 677 369 |

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

| | | | |
|--|--------|----------------|------------------|
| Kundfordringar | | 49 897 | 0 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 12 | 655 883 | 1 175 846 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 51 122 | 48 317 |
| <i>Summa Kortfristiga fordringar</i> | | 756 902 | 1 224 163 |

Kassa och bank

| | | | |
|-----------------------------|--|----------------|----------|
| Kassa och bank | | 608 873 | 0 |
| <i>Summa Kassa och bank</i> | | 608 873 | 0 |

Summa Omsättningstillgångar

| | | | |
|-------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Summa Tillgångar | | 69 485 139 | 69 901 532 |
|-------------------------|--|-------------------|-------------------|

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser | 46 070 000 | 46 070 000 |
| Fond för yttre underhåll | 714 800 | 584 000 |
| Summa Bundet eget kapital | 46 784 800 | 46 654 000 |

Fritt eget kapital

| | | |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 1 367 365 | 1 290 236 |
| Årets resultat | 167 546 | 207 928 |
| Summa Fritt eget kapital | 1 534 910 | 1 498 165 |

Summa Eget kapital

48 319 710 **48 152 165**

Skulder

Långfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|-------------------|-------------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 10 648 081 | 16 364 912 |
| Summa Långfristiga skulder | | 10 648 081 | 16 364 912 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|---|--------|-------------------|------------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | | 10 143 331 | 5 007 750 |
| Leverantörsskulder | Not 15 | 140 942 | 123 137 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 | 233 075 | 253 569 |
| Summa Kortfristiga skulder | | 10 517 348 | 5 384 456 |

Summa Skulder

21 165 428 **21 749 368**

Summa Eget kapital och skulder

69 485 139 **69 901 532**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Rörelseresultat | 845 601 | 484 224 |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 558 005 | 560 835 |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | 558 005 | 560 835 |
| Erhållen ränta | 10 692 | 1 030 |
| Erlagd ränta | -686 756 | -278 986 |

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

| | | |
|--|----------------|---------------|
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar | -17 972 | -26 241 |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder | -4 680 | 86 019 |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | -22 652 | 59 779 |

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

| | | |
|--|-----------------|-----------------|
| Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut | -581 250 | -525 000 |
| Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -581 250 | -525 000 |

Årets kassaflöde

| | | |
|--------------------------------|-----------|-----------|
| Likvida medel vid årets början | 1 140 780 | 838 899 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 264 421 | 1 140 780 |

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

| | |
|--|---------|
| Avskrivningstid på byggnader: | 120 år. |
| Avskrivningstid på markanläggningar: | 20 år. |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år. |
| Mark skrivs inte av. | |

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

| Not 2 Nettoomsättning | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| <i>Bruttoomsättning</i> | | |
| Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad | 2 111 700 | 1 807 599 |
| Hyror garage och parkeringsplatser | 93 300 | 93 600 |
| Hyror informationsöverföring | 50 592 | 50 592 |
| Övriga primära intäkter | 13 811 | 7 752 |
| <i>Summa Bruttoomsättning</i> | 2 269 403 | 1 959 543 |
| Hysesbortfall | -3 900 | -3 900 |
| <i>Summa</i> | -3 900 | -3 900 |
| <i>Summa Nettoomsättning</i> | 2 265 503 | 1 955 643 |

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|-------|---|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Övriga rörelseintäkter</i> | | |
| | Elersättning | 61 338 | 0 |
| | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | 61 338 | 0 |
| Not 4 | Driftskostnader | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
| | <i>Driftskostnader</i> | | |
| | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -91 327 | -85 179 |
| | Snö och halk-bekämpning | -26 185 | -13 533 |
| | Reparationer | -96 178 | -94 453 |
| | EI | -204 651 | -264 523 |
| | Vatten | -199 385 | -183 283 |
| | Sophämtning | -68 364 | -57 831 |
| | Fastighetsförsäkring | -46 225 | -38 761 |
| | Kabel-TV och bredband | -52 623 | -51 424 |
| | Förvaltningsavtalskostnader | -80 531 | -81 394 |
| | Övriga driftkostnader | -2 167 | -3 323 |
| | <i>Summa Driftskostnader</i> | -867 635 | -873 704 |
| Not 5 | Övriga externa kostnader | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
| | <i>Övriga externa kostnader</i> | | |
| | Förbrukningsinventarier och varuinköp | -10 993 | -19 191 |
| | Administrationskostnader | -12 986 | -6 062 |
| | Medlemsavgifter | -5 270 | -5 190 |
| | Föreningsverksamhet | -24 637 | -4 163 |
| | Övriga förvaltningskostnader | -1 298 | -2 108 |
| | <i>Summa Övriga externa kostnader</i> | -55 184 | -36 714 |
| Not 6 | Personalkostnader | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
| | <i>Personalkostnader</i> | | |
| | Löner och övriga ersättningar | -416 | -166 |
| | <i>Summa Personalkostnader</i> | -416 | -166 |

| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|-------|--|--------------------------|--------------------------|
| | <i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | | |
| | Avskrivningar på byggnader | -551 659 | -551 659 |
| | Avskrivning på markanläggning | -6 346 | -6 346 |
| | Avskrivningar på maskiner och inventarier | 0 | -2 830 |
| | <i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i> | -558 005 | -560 835 |
| Not 8 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
| | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | | |
| | Ränteintäkter avräkningskonto HSB | 1 532 | 1 030 |
| | Övriga ränteintäkter och liknande poster | 9 160 | 0 |
| | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | 10 692 | 1 030 |
| Not 9 | Räntekostnader och liknande resultatposter | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
| | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | | |
| | Räntekostnader lån till kreditinstitut | -688 647 | -277 125 |
| | Övriga räntekostnader | -100 | -200 |
| | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i> | -688 747 | -277 325 |

| Not 10 | Byggnader och mark | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------|--|-------------------|-------------------|
| | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde byggnader | 55 165 000 | 55 165 000 |
| | Ingående anskaffningsvärde mark | 17 623 000 | 17 623 000 |
| | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar | 253 858 | 253 858 |
| | Summa Akkumulerade anskaffningsvärden | 73 041 858 | 73 041 858 |
| | <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -4 404 489 | -3 846 484 |
| | Årets avskrivningar | -558 005 | -558 005 |
| | Summa Akkumulerade avskrivningar | -4 962 494 | -4 404 489 |
| | Utgående redovisat värde | 68 079 364 | 68 637 369 |
| | <i>Taxeringsvärde</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
| | Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 36 000 000 | 36 000 000 |
| | Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 0 | 0 |
| | Taxeringsvärde mark - bostäder | 7 600 000 | 7 600 000 |
| | Taxeringsvärde mark - lokaler | 0 | 0 |
| | Summa | 43 600 000 | 43 600 000 |
| | <i>Ställda säkerheter</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
| | Fastighetsinteckning | 26 793 000 | 26 793 000 |
| | Varav i eget förvar | 0 | 0 |
| | Summa | 26 793 000 | 26 793 000 |
| Not 11 | Maskiner och andra tekniska anläggningar | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| | <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| | Ingående anskaffningsvärde | 60 130 | 60 130 |
| | Summa Akkumulerade anskaffningsvärden | 60 130 | 60 130 |
| | <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| | Ingående avskrivningar | -20 130 | -17 300 |
| | Årets avskrivningar | 0 | -2 830 |
| | Summa Akkumulerade avskrivningar | -20 130 | -20 130 |
| | Utgående redovisat värde | 40 000 | 40 000 |
| Not 12 | Övriga kortfristiga fordringar | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
| | <i>Övriga fordringar</i> | | |
| | Avräkningskonto HSB | 655 547 | 1 140 780 |
| | Övriga fordringar | 335 | 35 066 |
| | Summa Övriga fordringar | 655 883 | 1 175 846 |

| | | | |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| Not 13 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 51 122 | 48 317 |
| <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | 51 122 | 48 317 |

| | | |
|---------------|--|-------------------|
| Not 14 | Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 2023-12-31 |
|---------------|--|-------------------|

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv. datum</i> | <i>Belopp</i> | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|--------------------|-------------------|-----------------------------|
| SBAB | 2,72% | 2025-04-16 | 4 750 000 | 125 000 |
| SBAB | 3,75% | 2026-11-12 | 6 023 081 | 0 |
| SBAB | 4,72% | 2024-12-06 | 4 426 500 | 306 250 |
| SBAB | 2,42% | 2024-04-16 | 5 591 831 | 150 000 |
| | | | 20 791 412 | 581 250 |

| | |
|---|------------|
| Långfristig del | 10 648 081 |
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 125 000 |
| Lån som ska konverteras inom ett år | 10 018 331 |
| Kortfristig del | 10 143 331 |
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld | 581 250 |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | 2 325 000 |
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0 |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | 3,36% |
| Finns swap-avtal | Nej |

| | | | |
|---------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
| Not 15 | Leverantörsskulder | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------|---------------------------|-------------------|-------------------|

Leverantörsskulder

| | | |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Leverantörsskulder | 140 942 | 123 137 |
| <i>Summa Leverantörsskulder</i> | 140 942 | 123 137 |

| | | | |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
| Not 16 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------|---|-------------------|-------------------|

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Förutbetalda hyror och avgifter | 191 331 | 188 278 |
| Upplupna räntekostnader | 1 991 | 0 |
| Övriga upplupna kostnader | 39 753 | 65 291 |
| <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | 233 075 | 253 569 |

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

Revisionsberättelse för BRF Nynästerrassen 2 i Nynäshamn år 2023

Till årsmötet för BRF NT 2 år 2024

Organisationsnummer 769626-1580

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt verksamheten och styrelsens förvaltning för BRF NT 2 år 2023.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, verksamheten och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om resultaträkning och balansräkning, verksamheten och förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed.

Jag har planerat och genomfört revision för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma huruvida styrelsen har handlat i strid med föreningens stadgar. Granskningen har undersökt om verksamheten i sin helhet också genomförts i enlighet med föreningens stadgar. Jag anser att revisionen ger rimlig grund för uttalanden enligt nedan.

Enligt min bedömning har styrelsen inte handlat i strid med föreningens stadgar och i enlighet med vad dessa beskriver.

Jag tillstyrker att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen samt att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Nynäshamn 2024-03-12

Göran Rosenblad

Revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Nynästerrassen 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

AGNETHA SÖDERBLAD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 11:00:19



CURT LENNART SANDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 08:47:31



MARCUS RAFAEL WÄRME

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 11:35:13



ULLA-BRITT EKELÖF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 10:35:30



GERD INGEBORG HEDMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-13 kl. 17:43:22



GÖRAN ROSENBLAD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 08:55:23



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Nynästerrassen 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GÖRAN ROSENBLAD

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 08:56:26

