



ÅRSREDOVISNING 2024

BRF NYNÄSTERRASSEN 2



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Nynästerrassen 2 med säte i Nynäshamn org.nr. 769626-1580 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2024-04-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Nynäshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	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. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
26	p-platser	0
34	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 061
Totalt 60 objekt		2 061

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

Föreningen disponerar, utöver de 26 enligt ovan, även 4 parkeringsplatser, inom gemensamhetsanläggningen, i enlighet med särskilt ingånget avtal med Brf Nynästerrassen1. Föreningen har även tillgång till två gästrum, bastu, relax och samlingsrum i Brf Nynästerrassen 1. I gengäld har Brf Nynästerrassen 1 tillgång till cykelrummet i vår förening.



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.	T.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	2023-04-24	
Marcus Rafael Wärme	Ledamot	2021-04-24	
Bo Backman	Suppleant	2024-04-24	
Eva-Lotta Eng	Suppleant	2024-04-24	
Ann Adolfsson	Suppleant	2022-03-31	2024-04-24
Jimmy Söderkvist	Suppleant	2022-03-31	2024-04-24
David Hallberg	Suppleant	2023-04-24	2024-09-25

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Markus Wärme, Gerd Hedman, Ulla-Britt Ekelöf.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av hela styrelsen men kan också tecknas av nedanstående ledamöter två i förening, Agnetha Söderblad, Curt Sandberg och Ulla-Britt Ekelöf

Revisorer har varit: Göran Rosenblad med Gunnar Forsberg som suppleant valda av föreningen.

Valberedning har varit: Elisabet Burfitt (sammankallande), samt Ann Adolfsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24. På stämman deltog 24 varav 20 röstberättigade medlemmar.



VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

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 2024-11-09.

År 2024 är slut och vi har klarat ytterligare ett år med höga räntor. Vår förhoppning är att kulmen har nåtts och att vi kan se fram mot lägre räntor och en bättre ekonomi. På grund av det höga ränteläget har det varit trögt på bostadsmarknaden, och priserna har sjunkit. Det besvärliga läget till trots har tre av föreningens lägenheter sålts och fått nya ägare. I december har ytterligare två köpekontrakt tecknats med tillträde 2025.

Inga avgiftshöjningar har skett under året. Avgiften har uppgått till 1049 kr per kvm bostadsyta. För om 2024 ingår även bredband i detta nyckeltal. Avgifternas andel av intäkterna uppgår vid årets slut till 93,3%.

När vi summerar året kan vi konstatera att vår ekonomi trots allt är god. Några stora utgifter har gjort att vi inte amorterat enligt plan detta år. Vi hoppas dock kunna ta tillbaka detta framöver då vårt mål än så länge är att amortera enligt plan, som uppgår till 550 tkr/år och är ungefär det belopp vi avskriver fastigheten varje år.

Nedan följer en liten sammanfattning av årets händelser som styrelsen haft att arbeta med,

Redan innan året började omförhandlade vi vårt avtal med LBC gällande snöskottning och sandning. Vi delar dessa kostnader lika med grannföreningen. Med det nya avtalet är vi en beställare (NT2) som sedan fakturerar den andra föreningen (NT1). Vi kommer med denna ordning få en lägre kostnad eftersom LBC tidigare fakturerade båda föreningarna för sig och varje påbörjad halvtimme fakturerades båda föreningarna.

Våra lampor på gården började krångla och var ibland helt mörka. Därför bytte vi samtliga lampor i armaturen, från gaslampor, som inte längre är tillåtna, till ledlampor.

Föreningens underhållsplan konverterades under året från en enkel plan i excel till ett välkänt planeringsverktyg för underhållsplaner, Planima. Under året har vi genomfört två åtgärder som ingår i underhållsplanen, dels stamspolning som gjordes i januari, dels taksäkerhetsbesiktning som gjordes i november.

Under tidiga våren fick vi äntligen klar vår dokumentation för egenkontroll som vi som fastighetsägare har att ansvara för. Det är en omfattande dokumentation som finns tillgänglig för medlemmarna. Med denna dokumentation som grund gjorde styrelsen sin årliga fastighetskontroll den 9 november. Inga allvarliga fel kunde dessbättre konstateras och vi har nu åtgärdat de brister som upptäcktes.

I februari påbörjade Indoor Energy AB, som är vår entreprenör vad gäller värmen, en omfattande ombyggnad av vår värmecentral. Ända sedan inflyttningen har vi haft problem med att varmvattnet varit för kallt. Vid en inspektion, redan år 2018, som gjordes av Södertörns miljö- och hälsoskyddsförbund fick vi anmärkning på att vattnet höll för låg temperatur. Under åren som gått har vi med alla krafter, men utan framgång, försökt få Hökerum att godkänna att det var fel vid byggnationen, och att det var deras skyldighet att rätta till felet. Efter ombyggnaden, som kostade ca 150 tkr, kunde vi äntligen konstatera att vattnet höll rätt temperatur. Vi har under året även kompletterat värmeanläggningen med Wifi vilket gör att vi nu har bättre kontroll om något händer.

Ett annat bekymmer som varit ständigt återkommande är att de medlemmar som har p-plats under eken inte varit nöjda. Nedfallande ekollon, grenar och löv gör att bilarna förstörs. Under året har vi haft olika tankar på bästa sättet att åtgärda detta. Vid årets slut väntar vi fortfarande på att kommunen ska svara på en förfrågan om att vi får ta ner eken, vilket för oss skulle vara betydligt billigare än att bygga en carport över ett antal platser, vilket också är ett alternativ. Det bör nämnas att vi dessutom behöver godkännande från NT1 att ta ned trädet. På grund av att vi har få p-platser har vi under året slopat gästparkeringen.

Styrelsen arbetar för att medlemmarna skall trivas i föreningen. Under året har det inbjudits till dels kräftfest, dels adventsmingel. Flera medlemmar har deltagit i arbetet ute på vår gård och den relativt nybyggda altanen har tjänat som en mötesplats för samtal under sommarmånaderna. En medlem har på ett förtjänstfullt sätt målat delar av farstun samt alla hissdörrar, vilka var slitna efter 10 års användande. Till stämman, som hölls den 24 april, bjöd vi på smörgåstårter i syfte bl a att locka fler att komma.

Styrelsen har som ersättning för sitt arbete bjudits på julbord på Nynäs Havsbad. Dessutom har delar av styrelsen avnjutit lunch några gånger under året. Inga kurser har bevisats under året. Delar av styrelsen deltog i ett informationsevent som hölls av Södertörns brandskydd på vår brandstation, och ordföranden och kassören har deltagit i en digital kurs om elsäkerhet.

Inför nästa år har vi utökat vår tjänst från HSB med kassaflödesanalys, vilket är en obligatorisk del i årsredovisningen för om i år, samt flerårsplan. Vi har i medlemsinfo till samtliga medlemmar informerat om kommande planer i enlighet med vår flerårsplan.

Under året har 2 av våra lån konverterats och dessa är nu löpande med tre månaders räntebindning. Det är vår förhoppning att räntorna nu fortsätter att gå ned. Vi amorterade 400 tkr under året och skulden uppgår vid årsskiftet till 20.391 tkr, samtliga med räntor under 4%. Skuldsättning per kvm bostadsrättsyta uppgår vid årets slut till 9 894 kr

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2016	Anläggande av 6 nya parkeringsplatser
2018	Energideklaration
2020	Utökad stenbeläggning av uppfarten mot entrén
2022	Byggande av uteplats med trädäck
2024	Ombyggnation av värmeanläggningen
2024	Stamspolning

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 43 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 43.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	289	352	373	436	447
Skuldsättning, kr/kvm	9 894	10 088	10 370	10 625	11 123
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 894	10 088	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	10	12	13	13
Energikostnad, kr/kvm	217	196	217	178	147
Årsavgifter, kr/kvm	1 049	1 025	877	845	828
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	91	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 098	1 129	949	916	900
Nettoomsättning, tkr	2 262	2 266	1 956	1 887	1 885
Resultat efter finansiella poster, tkr	-142	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. Från år 2024 är aviserad bredband avseende IMD är inkluderad i detta nyckeltal.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande. För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2025 med 2 %.

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
Underhållsfond, kr	714 800	0	131 800	846 600
S:a bundet eget kapital, kr	46 784 800	0	131 800	46 916 600
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 367 365	167 546	-131 800	1 403 110
Årets resultat, kr	167 546	-167 546	-141 820	-141 820
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 534 911	0	-273 620	1 261 290
S:a eget kapital, kr	48 319 711	0	-141 820	48 177 890

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 131 800 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 403 110
Årets resultat, kr	-141 820
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 261 290

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-131 800
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	178 828
Balanseras i ny räkning, kr	1 308 318

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 261 939	2 265 503
Övriga rörelseintäkter	Not 3	501	61 338
Summa Rörelseintäkter		2 262 441	2 326 841
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 054 983	-867 635
Övriga externa kostnader	Not 5	-47 854	-55 184
Personalkostnader	Not 6	0	-416
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-558 005	-558 005
Summa Rörelsekostnader		-1 660 843	-1 481 240
Rörelseresultat		601 598	845 601
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	20 258	10 692
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-763 676	-688 747
Summa Finansiella poster		-743 418	-678 055
Resultat efter finansiella poster		-141 820	167 546
Resultat före skatt		-141 820	167 546
Årets resultat		-141 820	167 546



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	67 521 358	68 079 364
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	40 000	40 000
Summa Materiella anläggningstillgångar		67 561 358	68 119 364
Summa Anläggningstillgångar		67 561 358	68 119 364

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 816	49 897
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	673 606	655 883
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	60 668	51 122
Summa Kortfristiga fordringar		739 090	756 902

Kassa och bank

Kassa och bank		628 226	608 873
Summa Kassa och bank		628 226	608 873

Summa Omsättningstillgångar

Summa Tillgångar		68 928 675	69 485 139
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	46 070 000	46 070 000
Fond för yttre underhåll	846 600	714 800
Summa Bundet eget kapital	46 916 600	46 784 800

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 403 110	1 367 365
Årets resultat	-141 820	167 546
Summa Fritt eget kapital	1 261 290	1 534 910

Summa Eget kapital	48 177 890	48 319 710
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	6 023 081	10 648 081
Summa Långfristiga skulder		6 023 081	10 648 081

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		14 368 331	10 143 331
Leverantörsskulder	Not 15	151 036	140 942
Övriga kortfristiga skulder		600	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	207 736	233 075
Summa Kortfristiga skulder		14 727 703	10 517 348

Summa Skulder		20 750 784	21 165 428
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		68 928 675	69 485 139
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	601 598	845 601
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	558 005	558 005
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	558 005	558 005
Erhållen ränta	20 258	10 692
Erlagd ränta	-763 230	-686 756
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	416 631	727 542
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-7 502	-17 972
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-15 090	-4 680
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-22 593	-22 652
Kassaflöde från den löpande verksamheten	394 039	704 891
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-400 000	-581 250
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-400 000	-581 250
Årets kassaflöde	-5 961	123 641
Likvida medel vid årets början	1 264 421	1 140 780
Likvida medel vid årets slut	1 258 460	1 264 421



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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 111 700	2 111 700
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	50 592	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	93 000	93 300
	Hyror informationsöverföring	0	50 592
	Övriga primära intäkter	8 747	13 811
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 264 039	2 269 403
	Hysesbortfall	-2 100	-3 900
	<i>Summa</i>	-2 100	-3 900
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 261 939	2 265 503
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	501	61 338
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	501	61 338
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-98 329	-91 327
	Snö och halk-bekämpning	-15 830	-26 185
	Reparationer	-46 343	-96 178
	Planerat underhåll	-178 828	0
	El	-229 567	-204 651
	Vatten	-217 814	-199 385
	Sophämtning	-81 667	-68 364
	Fastighetsförsäkring	-28 553	-46 225
	Kabel-TV och bredband	-60 370	-52 623
	Förvaltningsavtalskostnader	-92 992	-80 531
	Övriga driftkostnader	-4 690	-2 167
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 054 983	-867 635
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-16 610	-10 993
	Administrationskostnader	-10 644	-12 986
	Medlemsavgifter	-5 270	-5 270
	Föreningsverksamhet	-12 831	-24 637
	Övriga förvaltningskostnader	-2 500	-1 298
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-47 854	-55 184

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Löner och övriga ersättningar	0	-416
	<i>Summa Personalkostnader</i>	0	-416
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-551 659	-551 659
	Avskrivning på markanläggning	-6 346	-6 346
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-558 005	-558 005
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	899	1 532
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	19 360	9 160
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	20 258	10 692
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-763 576	-688 647
	Övriga räntekostnader	-100	-100
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-763 676	-688 747

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade 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
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	73 041 858	73 041 858
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 962 494	-4 404 489
	Årets avskrivningar	-558 005	-558 005
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 520 500	-4 962 494
	<i>Utgående redovisat värde</i>	67 521 358	68 079 364
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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
	<i>Summa</i>	43 600 000	43 600 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	26 793 000	26 793 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	26 793 000	26 793 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	60 130	60 130
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	60 130	60 130
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-20 130	-20 130
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-20 130	-20 130
	<i>Utgående redovisat värde</i>	40 000	40 000
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	630 234	655 547
	Övriga fordringar	43 372	335
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	673 606	655 883

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2024-12-31 2023-12-31*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60 668	51 122
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	60 668	51 122

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	3,26%	2025-12-08	4 301 500	125 000
SBAB	2,72%	2025-04-16	4 625 000	125 000
SBAB	3,75%	2026-11-12	6 023 081	0
SBAB	3,87%	2025-04-16	5 441 831	150 000
			20 391 412	400 000

Långfristig del	6 023 081
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	14 368 331
Kortfristig del	14 368 331
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	400 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 600 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,45%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Leverantörsskulder 2024-12-31 2023-12-31*Leverantörsskulder*

Leverantörsskulder	151 036	140 942
<i>Summa Leverantörsskulder</i>	151 036	140 942

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2024-12-31 2023-12-31*Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	180 437	191 331
Upplupna räntekostnader	2 437	1 991
Övriga upplupna kostnader	24 862	39 753
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	207 736	233 075

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 2024

Till årsmötet för BRF NT 2 år 2025

Organisationsnummer 769626-1580

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt verksamheten och styrelsens förvaltning för BRF NT 2 år 2024.

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 2025-02-14

Göran Rosenblad

Revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Nynästerrassen 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

AGNETHA SÖDERBLAD

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-18 kl. 19:31:16



CURT LENNART SANDBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-18 kl. 19:29:20



MARCUS RAFAEL WÄRME

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-18 kl. 19:26:52



ULLA-BRITT EKELÖF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-18 kl. 19:30:44



GERD INGEBORG HEDMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-18 kl. 19:33:09



GÖRAN ROSENBLAD

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-19 kl. 09:19:23



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Nynästerrassen 2 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GÖRAN ROSENBLAD

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-19 kl. 09:21:16



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.