



Välkommen till årsredovisningen för Brf Nynäshus

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

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

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Slagan 3	2007	Stockholms Kommun

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1943-2008 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2008

Föreningen har 20 bostadsrätter om totalt 1 063 kvm. Byggnadernas totalyta är 1075 kvm.

Styrelsens sammansättning

Sara Dahl	Ordförande
Sophie Mumm	Styrelseledamot
Ulrika Kristina Johansson	Styrelseledamot
Carl Pontus Erik Rossing	Suppleant

Valberedning

Lisa Boström

Maja Börjesson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Emil Flodqvist Auktoriserad Revisor Baker Tilly Rådek AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-13.
Extra föreningsstämma hölls 2024-02-12. Bekostnader för reparationer i källarlägenheterna pga fuktskador.
Extra föreningsstämma hölls 2024-09-06. Nya stadgar.
Extra föreningsstämma hölls 2024-10-14. Nya stadgar.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024

 - Fuktsanering - lägenhet 6
 - Årlig trädgårdsstäd vår och höst
- 2023-2024

 - Renovering källarlägenheter på grund av tidigare fuskbygge
- 2023

 - Plantering och trädgårdsvård
 - Förstudie avloppsledningar
 - Garage övergår till Föreningen och blir tillgängligt för alla medlemmar
- 2022

 - Nya spaltventiler i markplanslgh - Uppföljning av vår OVK.
- 2021

 - Rengöring av frånluftsdon och kanaler - Uppföljning av vår OVK.
- 2020-2022

 - Plantering av träd och buskar
- 2020

 - Ommålning fasad
 - Nya häng- och stuprännor
 - Takbesiktning
 - Nya entréportar
 - Ny garageport
 - Fällning av sjuk björk
- 2018

 - Trädfällning
- 2016

 - Radonmätning - Godkänd
 - Fiber indraget - Fiberanslutning till alla lgh
- 2015

 - Reparation av en avloppstam under huset.
- 2011-2013

 - Mekanisk ventilation under golv i bostäder källarplan. - Fukt- och mögelskador upptäcktes i de fyra källarlägenheterna vilket åtgärdades.

Planerade underhåll

- 2024-2028** ● Årlig besiktning av golvventilation och tillhörande fläktar i källarlägenheterna för att säkerställa att fukt inte återuppstått.. Utförare Fuktsakdeservice
- 2029-2033** ● Besiktning av golvventilation och tillhörande fläktar i källarlägenheterna varannat år för att säkerställa att fukt inte uppstått.

Övrig verksamhetsinformation

Under räkenskapsåret har styrelsen fokuserat en del av arbetet på att ta fram tydligare stadgar för såväl förening som medlem. Styrelsen har även anordnat gemensam trädgårdsstäd under vår och höst.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har även arbetat med att se över föreningens kostnader och möjligheter att minska dessa, bland annat uthyrning av parkeringsplatser och sophämtning. Styrelsen avser även att hyra ut föreningens garage. Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-06-01 med 20%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 33 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 35 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 052 370	965 239	862 130	856 900
Resultat efter fin. poster	-1 633 275	-644 596	-177 992	-113 218
Soliditet (%)	55	59	-	-
Yttre fond	588 045	491 640	393 339	234 039
Taxeringsvärde	32 767 000	32 767 000	32 767 000	25 354 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	966	865	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	97,6	95,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 221	10 418	10 524	10 630
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	11 096	10 301	10 407	10 512
Sparande per kvm totalyta, kr	-1 290	-369	64	125
Elkostnad per kvm totalyta, kr	22	22	25	16
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	223	169	171	138
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	56	52	31	29
Energikostnad per kvm totalyta, kr	301	242	226	183
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,41	3,12	1,27	-
Räntekänslighet (%)	11,61	12,04	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belänad 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.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -1 348 971 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp.

Stor kostnad för 2024 var fuktskador på källarplan. Detta har finansierats av lån och kassa och är en tillfällig engångskostnad. Högre kostnader överlag har inneburit att vi tagit höjd för 2025 års budget genom att höja avgiften för medlemmar och hyrt ut föreningens garage.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	21 380 280	-	-	21 380 280
Fond, yttre underhåll	491 640	-1 896	98 301	588 045
Balanserat resultat	-4 732 388	-642 700	-98 301	-5 473 389
Årets resultat	-644 596	644 596	-1 633 275	-1 633 275
Eget kapital	16 494 936	0	-1 633 275	14 861 661

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 375 088
Årets resultat	-1 633 275
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-98 301
Totalt	-7 118 508
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-7 106 664

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 052 370	965 239
Summa rörelseintäkter		1 052 370	965 239
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-1 850 573	-701 493
Övriga externa kostnader	8	-171 542	-298 966
Personalkostnader	9	-28 102	-20 891
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-246 084	-246 084
Summa rörelsekostnader		-2 296 302	-1 267 433
RÖRELSERESULTAT		-1 243 932	-302 194
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 192	5 256
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-392 534	-347 657
Summa finansiella poster		-389 343	-342 401
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 633 275	-644 596
ÅRETS RESULTAT		-1 633 275	-644 596

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	26 771 440	27 017 524
Summa materiella anläggningstillgångar		26 771 440	27 017 524
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		26 771 440	27 017 524
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		706	10 399
Övriga fordringar	12	204 159	199 964
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 434	0
Summa kortfristiga fordringar		206 299	210 363
Kassa och bank			
Kassa och bank		143 868	643 860
Summa kassa och bank		143 868	643 860
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		350 167	854 223
SUMMA TILLGÅNGAR		27 121 607	27 871 747

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 380 280	21 380 280
Fond för yttre underhåll		588 045	491 640
Summa bundet eget kapital		21 968 325	21 871 920
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 473 389	-4 732 388
Årets resultat		-1 633 275	-644 596
Summa fritt eget kapital		-7 106 664	-5 376 984
SUMMA EGET KAPITAL		14 861 661	16 494 936
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	3 700 000	7 274 000
Summa långfristiga skulder		3 700 000	7 274 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	8 228 000	3 800 000
Leverantörsskulder		29 565	80 732
Skatteskulder		67 716	71 750
Övriga kortfristiga skulder		0	-3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	234 664	150 331
Summa kortfristiga skulder		8 559 945	4 102 811
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 121 607	27 871 747

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 243 932	-302 194
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	246 084	246 084
	-997 848	-56 110
Erhållen ränta	3 192	5 256
Erlagd ränta	-380 320	-363 173
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 374 977	-414 028
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	6 520	-5 121
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	16 921	2 851
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 351 536	-416 298
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 000 000	0
Amortering av lån	-146 000	-113 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	854 000	-113 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-497 536	-529 298
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	792 683	1 322 026
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	295 147	792 728

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nynäshus har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 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 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	0,83 %
---------	--------

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 027 355	919 849
Hysesintäkter garage	0	16 000
Hysesintäkter p-plats	15 600	0
Pantsättningsavgift	3 438	2 846
Överlåtelseavgift	5 732	1 313
Administrativ avgift	245	0
Andrahandsuthyrning	0	21 225
Öres- och kronutjämning	-0	0
Elstöd	0	4 006
Summa	1 052 370	965 239

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 267	4 013
Städning enligt avtal	22 920	21 224
Besiktningar	0	30 000
Gårdkostnader	0	4 583
Gemensamma utrymmen	2 247	356
Förbrukningsmaterial	800	3 376
Summa	30 234	63 552

NOT 4, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	12 875	0
Bostadsrättslägenheter	0	67 959
Trapphus/port/entr	8 692	0
Sophantering/återvinning	0	6 369
Dörrar och lås/porttele	0	16 206
VVS	4 741	6 600
Värmeanläggning/undercentral	4 249	0
Ventilation	0	108 237
Elinstallationer	0	3 423
Vattenskada	1 263 250	26 250
Summa	1 293 807	235 044

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	0	1 896
Summa	0	1 896

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	24 160	23 366
Uppvärmning	240 004	181 322
Vatten	59 832	55 444
Sophämtning/renhållning	55 885	20 874
Grovsopor	9 152	0
Summa	389 033	281 006

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	16 130	15 127
Tomträttsavgäld	89 050	65 975
Kabel-TV	4 299	5 443
Fastighetsskatt	34 270	33 450
Korr. fastighetsskatt	-6 250	0
Summa	137 499	119 995

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	0	1 500
Juridiska åtgärder	1 813	23 563
Inkassokostnader	2 095	6 161
Revisionsarvoden extern revisor	30 926	39 238
Styrelseomkostnader	3 706	5 800
Föreningskostnader	1 288	3 298
Förvaltningsarvode enl avtal	86 084	76 748
Överlåtelsekostnad	8 024	3 676
Pantsättningskostnad	6 880	1 576
Administration	1 382	7 673
Konsultkostnader	29 344	129 732
Summa	171 542	298 966

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	22 281	15 000
Arbetsgivaravgifter	5 821	5 891
Summa	28 102	20 891

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	391 798	347 265
Dröjsmålsränta	736	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	382
Övriga räntekostnader	0	10
Summa	392 534	347 657

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	29 648 916	29 648 916
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	29 648 916	29 648 916
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 631 392	-2 385 308
Årets avskrivning	-246 084	-246 084
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 877 476	-2 631 392
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	26 771 440	27 017 524
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 941 000	22 941 000
Taxeringsvärde mark	9 826 000	9 826 000
Summa	32 767 000	32 767 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	52 880	51 141
Transaktionskonto	140 431	92 088
Borgo räntekonto	10 849	56 735
Summa	204 159	199 964

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbet kabel-TV	1 434	0
Summa	1 434	0

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2025-02-28	3,34 %	3 800 000	3 800 000
Swedbank	2026-11-25	2,78 %	3 700 000	3 700 000
Swedbank	2025-11-25	3,62 %	3 461 000	3 574 000
Swedbank	2025-03-28	3,49 %	967 000	
Summa			11 928 000	11 074 000
Varav kortfristig del			8 228 000	3 800 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 143 000 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.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Uppl kostn el	2 053	0
Uppl kostnad Värme	28 685	0
Uppl kostn räntor	31 101	18 887
Uppl kostn vatten	8 805	0
Uppl kostnad Sophämtning	5 643	0
Uppl kostnad arvoden	44 643	39 643
Beräknade uppl. sociala avgifter	14 030	13 637
Förutbet hyror/avgifter	99 704	78 164
Summa	234 664	150 331

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	14 500 000	14 500 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET
Beslut har tagits gällande höjning av avgifterna om 5% from 1/1-2025.

Underskrifter

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

Stockholm

Sara Dahl
Ordförande

Sophie Mumm
Styrelseledamot

Ulrika Kristina Johansson
Styrelseledamot

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

Emil Flodqvist
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
31.03.2025 10:25

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering • 27.03.2025 14:55

DOCUMENT ID:
rkbsJYCzp1x

ENVELOPE ID:
SJs1Y0zTkl-rkbsJYCzp1x

DOCUMENT NAME:
Brf Nynäshus, 769617-0815 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Ulrika Kristina Johansson ulrica.johansson@agria.se	Signed Authenticated	27.03.2025 16:39 27.03.2025 16:38	eID Low	Swedish BankID IP: 194.16.172.51
2. SARA DAHL sara.k.m.dahl@gmail.com	Signed Authenticated	27.03.2025 17:13 27.03.2025 17:12	eID Low	Swedish BankID IP: 85.231.54.60
3. SOPHIE MUMM sophie.mumm@hotmail.com	Signed Authenticated	28.03.2025 17:32 28.03.2025 17:30	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.137.225
4. EMIL CHRISTIAN FLODQVIST emil.flodqvist@radek.se	Signed Authenticated	31.03.2025 10:25 31.03.2025 10:24	eID Low	Swedish BankID IP: 20.240.243.181

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nynäshus

Org.nr 769617-0815

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nynäshus för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror

på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Nynäshus för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av

föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eskilstuna datum enligt digital signatur

Emil Flodqvist
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
31.03.2025 10:25

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering • 27.03.2025 14:55

DOCUMENT ID:
Hymi1FRfaJl

ENVELOPE ID:
B1xskKCfTkl-Hymi1FRfaJl

DOCUMENT NAME:
RevB 2024 Brf Nynäshus.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EMIL CHRISTIAN FLODQVIST emil.flodqvist@radek.se	Signed Authenticated	31.03.2025 10:25 31.03.2025 10:24	eID Low	Swedish BankID IP: 20.240.243.181

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