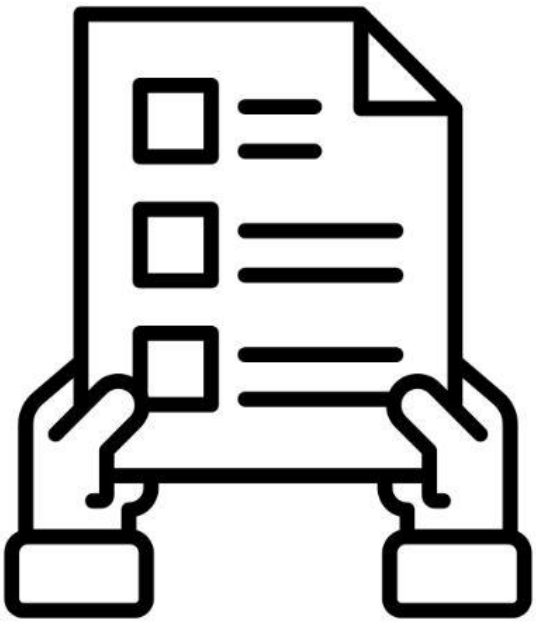
ÅRSREDOVISNING
2025

Bostadsrättsföreningen
Nytorps Gärde
769617-4767



STORHOLMEN
förvaltning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 1

Flerårsöversikt 4

Resultatdisposition 5

Ekonomi

Resultaträkning 6

Balansräkning – Tillgångar 7

Balansräkning – Eget kapital och skulder 8

Kassaflödesanalys 9

Noter 10

Underskrifter 16

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Nytorps Gärde får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-01-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-06-16 och nuvarande stadgar antogs 2025-06-24 och registrerades 2025-09-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun. Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (199:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under kassaflödesanalysen.

Föreningen följer en ny underhållsplan som upprättade 2023 och sträcker sig 30 år framåt till 2053.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall används som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrätt är den i rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fyra flerbostadshus med 70 lägenheter upplåtna som bostadsrätter, på Kärrtorpsvägen 2,4,6 och 7 i Johanneshov. Byggnaderna förvärvades 2010 och värdeår är 2010. Lägenheterna är fördelade på 4 st 5 rok, 24st 4 rok, 11 st 3 rok och 31 st 2 rok. Det finns 58 parkeringsplatser, var av 14 platser i carport. Föreningen har 18 laddstolpar varav 8 i carport. Solceller finns installerade på alla fyra hus sen 2023.

Document ID: fa800d05-6f2b-4ae2-a3dd-19672740cc82

Fastighetsbeteckning: Stockholm Långe Jan 3 och Stockholm Långe Erik 1.
Fastighetens taxeringsvärde: 190 669 000 kr, varav byggnadsvärde 140 318 000 kr.
Fastigheten innehas med tomträtt, markareal uppgår till 8 866 kvm. Tomträttsavgälden är oförändrad under en viss tid, en så kallad avgäldsperiod. Föreningens avgäldsperiod är tio år. Nuvarande tomträttsavgäld uppgår till 795 300 kr och gäller till 2027.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 855 kvm, varav 5 785 kvm utgör boyta.
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.
Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Leverantörer

Tekniskförvaltning	We Go Fastighet AB
Fastighetsskötsel	We Go Fastighet AB
Ekonomiskförvaltning	Storholmen förvaltning AB
Lägenhetsförteckning	Storholmen förvaltning AB
Revisor	Azets Revision & Rådgivning AB
Markskötsel	En trädgårdsmästare AB
Snöröjning	JH:s Trädgårdsservice AB
Elavtal & avläsning	Ellevio AB/ Mälarenergi AB/ Megacon AB/ KTC
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Värmepumpar	ETK-service AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Återvinning	LL Återvinning AB
Sophämtning	Stockholm Vatten och Avfall AB
Entrémattor	Hr Björkmans entrémattor AB
Hissavtal	Otis AB
Bredband/IP TV och IP telefoni	Ownit Broadband AB
Solceller	Go Sol AB
Nyckelhantering	Söderlås vid Ringen AB
Tomträtt	Stockholms Stad Exploateringskontoret

Planerat underhåll	År	Kommentar
Stamspolning	2026	
Tvättstuga	2026	Tvättmaskin & torkskåp
Portkodlås	2026	
Fasaddelar & detaljer	2027	Målning fasader, vindskivor
Värmesystem	2027	Värmepump, Elpanna
Förråd, soprum	2028	Målning
Parkering, gångbanor	2029	Omasfaltering parkering, gångbanor
Yttertak	2030	Om behov finns solceller skyddar
Fönster	2030	Ytbehandling, målning, lack
Trapphus	2031	Målning väggar och dörrar

Document ID: fa800d05-6f2b-4ae2-a3dd-19672740cc82

Styrelsen

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.
Extra stämma hölls 2025-06-24 för beslut om ändring och förtydligande i stadgar.
Under året har 10 protokollförda möten hållits.
Styrelsen har utgjorts av:

Ordförande:	Ebba Aurell
Kassör:	Ulrika Lundgren
Sekreterare:	Kristina Edman
Ledamot:	Jeanette Lundbäck
Ledamot:	Philippe Olsmeyer
Suppleant:	Mikael Vall
Suppleant:	Shayan Effati
Revisor:	Azets Revision & Rådgivning AB, Michelle Karlsson
Valberedning:	Nicklas Hellmin och Magnus Ahlberg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avgifterna för 2025 höjdes med 5% från 2025-01-01 och från 2026-01-01 med 8% på grund av ökade driftskostnader. I juli gick en vattentank sönder och vi har fått styra om uppvärmningen av varmvatten från el till fjärrvärme vilket syns i ökade kostnader för fjärrvärme och minskade kostnader för elförbrukning.

Medlemsinformation
Medlemslägenheter: 70 st
Överlåtelser under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 0 st
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början: 103
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret: 3
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret: 3
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut: 104

Document ID: fa800d05-6f2b-4ae2-a3dd-19672740cc82

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning	5 478	5 222	4 792	4 608	4 529
Resultat efter finansiella poster	-1 470	-2 323	-1 576	-1 876	-1 112
Soliditet (%)	88,0	87,7	87,9	89,1	88,7
Årsavgift/kvm bostadsrättyta (kr)	881	839	770	663	650
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta (kr)	3 656	3 734	3 794	3 492	3 610
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 612	0	0	0	0
Sparande per kvm totalyta (kr)	133	118	94	130	205
Räntekänslighet (%)	4,2	4,5	4,9	5,3	5,4
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	89	97	165	144	96
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	116	99	104	81	70
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	52	49	42	29	27
Energikostnad/kvm totalyta (kr)	254	245	311	254	193
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	130	115	49	32	42
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	93,0	93,0	89,0	82,9	78,3

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked: 5 855 kvm totalyta varav 5 785 kvm boyta och 70 kvm lokalyta.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat efter avskrivningar men driftsresultatet inklusive räntekostnader är positivt ca 690 tkr . De beslutade avgiftshöjningarna som nämns i föregående stycke gjordes för att kompensera för ökade driftskostnader. Styrelsen bedömer att ytterligare höjningar kommer behöva göras för att täcka kommande större underhållsbehov samt löpande indexhöjningar som görs för driftskostnaderna.

Document ID: fa800d05-6f2b-4ae2-a3dd-19672740cc82

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	179 850 000	2 206 907	-14 221 231	-2 323 342	**165 512 334**
Avsättning till yttre UH-fond		1 623 325	-1 623 325		**0**
Ianspråktagen yttre UH-fond		-789 200	789 200		**0**
Disposition av föregående års resultat:			-2 323 342	2 323 342	**0**
Årets resultat				-1 470 231	**-1 470 231**
Belopp vid årets utgång	**179 850 000**	**3 041 032**	**-17 378 698**	**-1 470 231**	**164 042 103**

Förslag till behandling av balanserat resultat
Styrelsen föreslår att det balanserade resultatet (kronor):

balanserat resultat	-17 378 698
årets resultat	-1 470 231
	-18 848 929
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 298 660
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-87 614
i ny räkning överföres	-20 059 975
	-18 848 929

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Document ID: fa800d05-6f2b-4ae2-a3dd-19672740cc82

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 478 017	5 221 798
Övriga rörelseintäkter	3	30 667	33
Summa rörelseintäkter		**5 508 684**	**5 221 831**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-3 807 223	-4 458 638
Övriga externa kostnader	5	-233 097	-227 062
Personalkostnader	6	-55 395	-103 493
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-2 163 373	-2 163 373
Summa rörelsekostnader		**-6 259 088**	**-6 952 566**
Rörelseresultat		**-750 404**	**-1 730 735**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		33 642	71 168
Räntekostnader och liknande resultatposter		-753 469	-663 775
Summa finansiella poster		**-719 827**	**-592 607**
Resultat efter finansiella poster		**-1 470 231**	**-2 323 342**
Resultat före skatt		**-1 470 231**	**-2 323 342**
Årets resultat		**-1 470 231**	**-2 323 342**

Document ID: fa800d05-6f2b-4ae2-a3dd-19672740cc82

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	8, 12	181 504 000	183 571 500
Nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	9	2 205 090	2 300 963
Summa materiella anläggningstillgångar		**183 709 090**	**185 872 463**
Summa anläggningstillgångar		**183 709 090**	**185 872 463**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	1 433
Övriga fordringar	10	9 691	11 490
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		299 509	344 340
Summa kortfristiga fordringar		**309 200**	**357 263**
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 386 990	2 483 935
Summa kassa och bank		**2 386 990**	**2 483 935**
Summa omsättningstillgångar		**2 696 190**	**2 841 198**
SUMMA TILLGÅNGAR		**186 405 280**	**188 713 661**

Document ID: fa800d05-6f2b-4ae2-a3dd-19672740cc82

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		179 850 000	179 850 000
Fond för yttre underhåll		3 041 032	2 206 907
Summa bundet eget kapital		**182 891 032**	**182 056 907**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-17 378 698	-14 221 231
Årets resultat		-1 470 231	-2 323 342
Summa fritt eget kapital		**-18 848 929**	**-16 544 573**
Summa eget kapital		**164 042 103**	**165 512 334**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	20 950 000	18 000 000
Summa långfristiga skulder		**20 950 000**	**18 000 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	200 000	3 600 000
Leverantörsskulder		224 870	500 791
Skatteskulder		239 470	225 330
Övriga skulder		35 270	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	713 567	875 206
Summa kortfristiga skulder		**1 413 177**	**5 201 327**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**186 405 280**	**188 713 661**

Document ID: fa800d05-6f2b-4ae2-a3dd-19672740cc82

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	14	-1 470 231	-2 323 342
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 163 373	2 163 373
Betald skatt		-99 895	97 709
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**593 247**	**-62 260**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		1 433	-1 433
Förändring av kortfristiga fordringar		38 844	-49 622
Förändring av leverantörsskulder		-275 921	52 269
Förändring av kortfristiga skulder		-4 527	489 403
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**353 076**	**428 357**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån netto/amortering lån		-450 000	-350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-450 000**	**-350 000**
Årets kassaflöde		**-96 924**	**78 357**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 483 935	2 405 577
Likvida medel vid årets slut		**2 387 011**	**2 483 934**

Document ID: fa800d05-6f2b-4ae2-a3dd-19672740cc82

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Solcellsanläggning	25 år

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift/kvm bostadsrättyta (kr)
Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Lån/kvm bostadsrättyta (kr)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)
Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på lånen höjs med 1 %.

Energikostnad/kvm totalyta (kr)
Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Document ID: fa800d05-6f2b-4ae2-a3dd-19672740cc82

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter	4 604 448	4 385 160
Hyror parkering/carport	279 700	280 650
Hyror förråd	47 520	47 520
Intäkter Kabel-TV	121 800	113 400
Uteblivna hyror parkering	-19 200	-25 550
Elintäkter moms	369 329	353 827
Elintäkter laddstolpe moms	50 257	41 428
Vidareförsäljning el	11 934	5 281
Överlåtelse/pantsättning	12 234	20 072
Öresutjämning	-6	9
	5 478 016	**5 221 797**

I föreningens årsavgifter ingår värme och VA-avgift men inte abonnemang för el, TV och bredband. (För vägledning - Se punkt 14 Noter i BFNAR 2023:1)

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Övriga fakturerade kostnader	30 667	33
	30 667	**33**

Document ID: fa800d05-6f2b-4ae2-a3dd-19672740cc82

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	104 694	111 639
Gårdsskötsel	239 566	192 815
Snöröjning/sandning	114 576	137 852
Städning	174 575	162 545
Mattvätt/hyrmattor	14 091	12 867
Hissbesiktning	6 375	6 125
Serviceavtal	52 344	52 012
Övrig tillsyn och skötsel	16 875	14 987
Reparationer	297 176	198 149
Periodiskt underhåll värme- och kylsystem	49 125	737 303
Periodiskt underhåll fasad	0	36 500
Periodiskt underhåll P-plats	38 489	0
Periodiskt underhåll elinstallationer	0	68 250
El	514 377	561 323
Värme	668 835	573 292
Vatten och avlopp	303 227	284 212
Sophämtning/renhållning	128 077	169 133
Försäkring	74 345	67 994
Tomträttsavgäld	795 300	795 300
Bredband	89 806	162 240
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	125 370	114 100
	3 807 223	**4 458 638**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	8 007	9 499
Inkassokostnader	0	891
Revisionsarvode extern revisor	42 500	33 125
Föreningskostnader	8 687	3 170
Förvaltningsarvode	70 341	62 638
Övriga beställda förvaltningstjänster	74 210	85 946
Avläsning mediaförbrukning	14 202	17 526
Bankkostnader	6 670	6 796
Föreningsavgifter	6 780	6 780
Tidskrifter, facklitteratur	0	689
Bolagsverket	1 700	0
	233 097	**227 060**

Document ID: fa800d05-6f2b-4ae2-a3dd-19672740cc82

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Arvoden styrelse och internrevisor	42 151	78 750
Sociala kostnader	13 244	24 743
Totala arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader	**55 395**	**103 493**

Not 7 Avskrivningar

	2025	2024
Byggnader	2 067 500	2 067 500
Solcellsanläggning	95 873	95 873
	2 163 373	**2 163 373**

Not 8 Byggnader

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	206 750 000	206 750 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**206 750 000**	**206 750 000**
Ingående avskrivningar	-23 178 500	-21 111 000
Årets avskrivningar	-2 067 500	-2 067 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-25 246 000**	**-23 178 500**
Utgående redovisat värde	**181 504 000**	**183 571 500**
Taxeringsvärden byggnader	140 318 000	135 000 000
Taxeringsvärden mark	50 351 000	56 200 000
	190 669 000	**191 200 000**

Not 9 Nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 396 836	2 396 836
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**2 396 836**	**2 396 836**
Ingående avskrivningar	-95 873	0
Årets avskrivningar	-95 873	-95 873
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-191 746**	**-95 873**
Utgående redovisat värde	**2 205 090**	**2 300 963**

Document ID: fa800d05-6f2b-4ae2-a3dd-19672740cc82

Not 10 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	155	11 490
Momsavräkning	3 550	0
Fordringar hos leverantörer	5 986	0
	9 691	**11 490**

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank	2,78	2026-08-25	4 750 000	4 750 000
Swedbank	4,25	2028-10-25	5 100 000	5 300 000
Swedbank	3,93	2027-11-25	6 550 000	6 550 000
Swedbank	2,345	2026-03-28	3 250 000	3 250 000
Swedbank	3,89	2026-05-25	1 500 000	1 750 000
			21 150 000	**21 600 000**
Kortfristig del av långfristig skuld			9 500 000	3 600 000

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt direktiv från ÅRL.

Not 12 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	27 000 000	27 000 000
	27 000 000	**27 000 000**

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Arvoden	0	72 449
Sociala avgifter	0	22 763
Ränta	68 264	94 892
Avgifter och hyror	415 428	471 124
Övriga interimsskulder	229 876	213 977
	713 568	**875 205**

Document ID: fa800d05-6f2b-4ae2-a3dd-19672740cc82

Not 14 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2025-12-31	2024-12-31
Erhållen ränta	33 642	71 168
Erlagd ränta	-780 097	-648 290
	-746 455	**-577 122**

Document ID: fa800d05-6f2b-4ae2-a3dd-19672740cc82

Årsredovisningen beslutades 2026-04-29

Johanneshov

Ebba Aurell
Ordförande

Ulrika Lundgren
Ledamot

Kristina Edman
Ledamot

Jeanette Lundbäck
Ledamot

Philippe Olsmeyer
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Azets Revision & Rådgivning AB

Michelle Karlsson
Auktoriserad revisor

Document ID: fa800d05-6f2b-4ae2-a3dd-19672740cc82

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden

Wolters Kluwer

Document ID: fa800d05-6f2b-4ae2-a3dd-19672740cc82

2026-05-04 12:20:48 UTC+00:00 Styrelseledamot

Marie Ulrika Lundgren

SE BankID - ccad8ac0-8644-40a0-83c1-8969b972d215

2026-05-04 12:27:34 UTC+00:00 Styrelseledamot

LINDA JEANETTE LUNDBÄCK

SE BankID - eef7469b-bdcb-4eab-b5dc-54cf0e5f1e61

2026-05-04 13:13:52 UTC+00:00 Styrelseledamot

Kristina Birgitta Edman

SE BankID - 2b1de513-1abe-418c-915d-e854b5819a66

2026-05-04 13:25:25 UTC+00:00 Styrelseledamot

PHILIPP OLSMEYER

SE BankID - 73714f9d-af02-419c-831c-9382b38a0e05

2026-05-04 13:27:26 UTC+00:00 Ordförande

EBBA AURELL

SE BankID - 95bc233d-d763-4cd5-ade3-4edae43307e4

2026-05-05 20:05:06 UTC+00:00 Auktoriserad revisor

MICHELLE KARLSSON

SE BankID - cd022ea3-905a-421f-b84a-63a0e96522b6

Document ID: fa800d05-6f2b-4ae2-a3dd-19672740cc82

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nytorps gärde, org.nr 769617-4767.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nytorps gärde för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-04-23 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 den 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. Den 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Penneo dokumentnyckel: J9XZC-TUHZB-H3QPY-GQUFY-Q28XJ-LOQO0

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nytorps gärde för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eskilstuna den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Michelle Karlsson
Auktoriserad revisor

Penneo dokumentnyckel: J9XZC-TUHZB-H3QPY-GQUFY-Q28XJ-LOQO0

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

MICHELLE KARLSSON
Undertecknare
Serienummer: eb84b089ad1cbc[…]148b3878f5063
IP: 83.255.xxx.xxx
2026-05-05 20:02:35 UTC

Penneo dokumentnyckel: J9XZC-TUHZB-H3QPY-GQUFY-Q28XJ-LOQO0

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.