Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Newton

769635-4385

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Newton intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma . Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Newton får härmed avge 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 Newton i Haninge kommun bildades den 11 september 2017 och registrerades hos Bolagsverket den 9 oktober 2017.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar
Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 7 juni 2021.

Föreningens fastighet
Föreningen äger fastigheten Täckåker 1:229 i Haninge kommun.
Föreningen består av 135 bostadsrätter samt en lokal i två flerfamiljshus.
Den totala boarean (BOA) är ca 8 436 kvm och lokalarean (LOA) 52 kvm. Det finns allmän parkering utmed gatorna i området och på anvisade parkeringsytor.

Lägenhetsfördelning:

21 st	1 rum och kök
45 st	2 rum och kök
32 st	3 rum och kök
37 st	4 rum och kök

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 19 december 2023. Garantitiden är fem år och och löper till den 30 september 2028 enligt parternas överenskommelse. Garantibesiktning verkställs dock inom två år från godkänd entreprenad.

Förvaltning
Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.
Föreningen har avtal med Sjödalens Fastighetsservice AB gällande fastighetskötsel, teknisk förvaltning och snöröjning.

Gemensamhetsanläggning
Föreningen deltar inte i någon gemensamhetsanläggning.

Föreningens lokaler/hyreskontrakt
Kontraktet på föreningens lokal löper enligt följande:

Verksamhet	Momspliktig	Yta m2	Löptid t o m
Kontor	ja	ca 52	2027-02-28

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för uthyrning av lokal.

Styrelse
Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 22 maj 2025 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Anna Nordlander	ordförande
	Kalle Moldvik	
	Malin Atterling	
	Karwan Azizi	
Suppleanter	Marcus Nilsson	
	Anna Karlsson	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under året haft 6 (10) protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Trygg-Hansa.

Revisorer
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig valdes vid stämman. Men pga att Niklas inte längre jobbar kvar där, och Öhrlings inte längre gör revision för bostadsrättsföreningar, har styrelsen valt Christina Sedelius som revisor.

Valberedning

Sammankallande	Alexander Dahlberg Nilsson
	Martin Stafbom

Yttre fond
Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/kvm BOA och LOA.

Underhållsplan
Föreningen har inte en aktuell underhållsplan men har beställt en genom Fastum.

Ekonomisk plan
Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 22 maj 2023.

Årsavgifter
Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt

fondering av medel för framtida underhåll.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt
Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret 2023. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.
Föreningen har sitt säte i Haninge kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under 2025.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 211 (196) medlemmar. Under året har 31 (42) medlemmar tillträtt samt 16 (8) medlemmar utträtt ur föreningen. Under året har 21 (30) bostadsrätter överlåtits. Två medlemmar har beviljats andrahandsupplåtelse.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning	9 705	7 518	292	0
Resultat efter finansiella poster	-1 600	-1 293	292	0
Soliditet (%)	75,9	75,0	65,2	3,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 101	840	787	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)*	13 982	14 060	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*	14 068	14 147	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)*	129	165	0	0
Räntekänslighet (%)*	12,8	16,8	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)*	272	147	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter*	96,2	94,3	0,0	0,0

* Nyckeltal ej tillämpliga före slutlig avräkning den 31 mars 2024.

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)
I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår avisering avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas ut av föreningen enligt BFNAR 2023:1.

Skuldsättning/kvm (kr)
Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)
Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)
Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)
Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Talet visar hur många procent årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Energikostnad/kvm (kr)
Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)
Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust

Föreningens underskott beror på avskrivningskostnader för byggnaderna. Avskrivningskostnader behöver inte täckas av årsavgifterna. Föreningen har ett positivt kassaflöde d v s de löpande inbetalningarna har täckt de löpande utgifterna. Styrelsens bedömning är att föreningen tar in tillräckliga medel för att täcka löpande kostnader och att avsättningen till underhållsfond är tillräcklig.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	376 925 000	199 074	291 843	-1 292 760	**376 123 157**
Ökning av insatskapital	2 925 000				**2 925 000**
Disposition av föregående års resultat:		190 500	-1 483 260	1 292 760	**0**
Årets resultat				-1 600 464	**-1 600 464**
Belopp vid årets utgång	**379 850 000**	**389 574**	**-1 191 417**	**-1 600 464**	**377 447 693**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 191 417
årets förlust	-1 600 464
	-2 791 881

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	190 500
i ny räkning överföres	-2 982 381
	-2 791 881

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 705 362	7 517 947
Summa rörelseintäkter		**9 705 362**	**7 517 947**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-3 981 453	-2 217 750
Övriga externa kostnader	4	-205 067	-181 351
Personalkostnader		-154 550	-181 842
Avskrivningar		-2 693 250	-2 693 250
Summa rörelsekostnader		**-7 034 320**	**-5 274 193**
Rörelseresultat		**2 671 042**	**2 243 754**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 416	24 898
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 274 922	-3 561 412
Summa finansiella poster		**-4 271 506**	**-3 536 514**
Resultat efter finansiella poster		**-1 600 464**	**-1 292 760**
Årets resultat		**-1 600 464**	**-1 292 760**

År 2024 visar perioden efter slutlig avräkning dvs från den 1 april 2024 till den 31 december 2024.

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	494 413 500	497 106 750
Summa materiella anläggningstillgångar		**494 413 500**	**497 106 750**
Summa anläggningstillgångar		**494 413 500**	**497 106 750**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 464	4 446
Övriga fordringar	6	2 900 869	4 219 278
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	301 402	330 575
Summa kortfristiga fordringar		**3 207 735**	**4 554 299**
Summa omsättningstillgångar		**3 207 735**	**4 554 299**
SUMMA TILLGÅNGAR		**497 621 235**	**501 661 049**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		379 850 000	376 925 000
Fond för yttre underhåll		389 574	199 074
Summa bundet eget kapital		**380 239 574**	**377 124 074**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 191 417	291 843
Årets resultat		-1 600 464	-1 292 760
Summa fritt eget kapital		**-2 791 881**	**-1 000 917**
Summa eget kapital		**377 447 693**	**376 123 157**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	73 020 000	80 000 000
Summa långfristiga skulder		**73 020 000**	**80 000 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	45 660 000	39 340 000
Leverantörsskulder		188 004	4 289 848
Skulder till entreprenör		0	769 257
Skatteskulder		17 350	348 180
Övriga skulder		4 437	1 319
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	1 283 751	789 288
Summa kortfristiga skulder		**47 153 542**	**45 537 892**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**497 621 235**	**501 661 049**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 600 464	-1 292 760
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 693 250	2 693 250
Förändring skatteskuld/fordran		-330 830	172 930
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**761 956**	**1 573 420**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		1 409 388	140 851 806
Förändring av kortfristiga skulder		-4 608 657	3 257 446
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-2 437 313**	**145 682 672**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-290 550 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**0**	**-290 550 000**
Finansieringsverksamheten			
Förändring av insatskapital		2 925 000	146 728 250
Förändring av skulder till kreditinstitut		-660 000	-660 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**2 265 000**	**146 068 250**
Årets kassaflöde		**-172 313**	**1 200 922**
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 008 617	1 807 695
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		**2 836 304**	**3 008 617**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan, med början den 1 april 2024.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025	**2024**
Årsavgifter bostäder	8 651 485	6 063 351
Hyresintäkter, lokaler	93 600	70 200
Deb. fastighetsskatt	8 750	6 575
Vatten	161 305	84 673
El	413 286	275 969
Avgift andrahandsupplåtelse	25 480	14 326
Övriga fakturerade kostnader	234 424	880
Ersättning från leverantör avseende ränteskydd	0	662 947
Ersättning från leverantör avseende amortering	0	336 969
Återbetalning moms	51 154	0
Övriga intäkter	3 069	2 057
Ersättning från Bonava	62 809	
	9 705 362	**7 517 947**

2024 års intäkter är låga pga att perioden gäller endast 1 april - 31 december 2024.

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	357 761	260 307
Snöröjning/sandning	64 740	30 854
Trivselåtgärder	4 363	3 691
Hiss besiktning	21 325	0
Hiss serviceavtal	49 065	36 844
Avtal portar och porttelefon	16 401	39 609
Nycklar o lås	14 297	11 711
Reparation ventilation	23 226	3 629
Reparation el	18 865	3 629
Reparation hissar	80 979	6 598
Reparation övrigt	2 150	20 681
Fastighetsel	495 147	275 064
Fjärrvärme	914 293	405 183
Vatten- och avlopp	901 258	567 407
Avfallshantering	380 121	252 423
Fastighetsförsäkring	118 007	76 636
TV Tele Data	278 932	199 445
Förbrukningsinventarier och -material	2 663	23 160
Material att vidarefakturera	234 424	880
Övriga driftskostnader	3 436	0
	3 981 453	**2 217 751**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Fastighetsskatt	8 780	6 428
Kreditupplysning	9 157	1 362
Föreningsstämma/medlemsmöten	4 609	6 098
Ek förvaltning grundavtal	99 253	74 470
Ek förvaltning extradebitering	5 220	0
Mätdatatjänster	59 748	54 321
Medlemskap i branschorganisation	8 760	6 570
Revisionsarvode	0	25 000
Övriga externa kostnader	9 540	7 102
	205 067	**181 351**

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	359 100 000	209 250 000
Inköp		148 850 000
Omklassificeringar	0	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**359 100 000**	**358 100 000**
Ingående avskrivningar	-2 693 250	0
Årets avskrivningar	-2 693 250	-2 693 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-5 386 500**	**-2 693 250**
Ingående anskaffningsvärde mark	140 700 000	0
Omklassificeringar	0	140 700 000
Utgående ackumulerat värde mark	**140 700 000**	**140 700 000**
Utgående redovisat värde	**494 413 500**	**496 106 750**
Taxeringsvärden byggnader	221 776 000	174 755 000
Taxeringsvärden mark	39 102 000	36 102 000
	260 878 000	**210 857 000**

Not 6 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	62 188	1 206 048
Avräkningskonto förvaltare	2 836 304	3 008 617
Övriga fordringar	2 378	4 613
	2 900 870	**4 219 278**

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna intäkter avs vatten och el	156 013	136 926
Försäkring	41 649	34 708
Tele TV Bredband	68 973	66 698
Ekonomisk förvaltning	24 814	24 813
Medlemsskap i branschorganisation	7 890	8 760
Serviceavtal dörrautomatik	0	6 919
Hissavtal	0	49 065
Passersystem	0	624
Boappa	2 063	2 062
	301 402	**330 575**

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SBAB 92548416496	4,44	2025-02-05	38 680 000	39 340 000
SBAB 92548416518	3,85	2026-02-05	45 000 000	45 000 000
SBAB 92548416526	3,57	2027-02-05	35 000 000	35 000 000
			118 680 000	**119 340 000**
Kortfristig del av skuld			45 660 000	39 340 000

Föreningen har ett lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför det i bokslutet redovisas som kortfristiga skuld. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.
Kortfristig del av lån:
Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 45 000 000 kr.
Planerad amortering kommande räkenskapsår på långfristigt lån: 660 000 kr.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Snöröjning	16 131	15 060
El	59 541	55 738
Uppvärmning	139 976	136 645
Reparationer	4 761	18 499
Styrelsearvode	159 725	126 525
Sociala avgifter	50 081	39 649
Revision	25 000	25 000
Förutbetalda hyror och avgifter	736 396	372 098
Avfall	92 141	0
	1 283 752	**789 214**

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	120 000 000	120 000 000
	120 000 000	**120 000 000**

Årsredovisningen har beslutats 2026-05-05

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anna Nordlander
ordförande

Kalle Moldvik

Malin Atterling

Karwan Azizi

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Christina Sedelius
Revisor

Kvittens - elektronisk signatur

Filnamn: Årsredovisning_2025_BRF_Newton.pdf

Kvittensen skapad: 2026-05-21 15:05:37

Dokumentet är undertecknat av:

Anna Margareta Helene Nordlander (19640613XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-18 12:54:40
Eva Christina Sedelius (19460427XXXX) Revisor	2026-05-21 15:05:36
MALIN SUSANNA ATTERLING (19730508XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-21 14:04:38
KARWAN AZIZI (19910617XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-18 14:54:12
KALLE MOLDVIK (19910709XXXX) Styrelsemedlem	2026-05-21 13:01:21

VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2025_BRF_Newton.pdf (228297 byte)

876FE33F1EF9F9C994CB2C856A7622522F9BA1DDE30E2E754DF38C61049AB7C91A16D150B76FD4B32BB3
C77215B74662E6F28E483ACB01C5C5EA0B92D9712EAD

https://esign.summera.support/verify

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering – www.summera.support