



Årsredovisning 2025

HSB Brf Månberget i Nynäshamn

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Månberget i Nynäshamn med säte i Nynäshamn org.nr. 716418-6640 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-09-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheten i Nynäshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Grankotten Mindre 14	1986-07-01	1988

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. 2026-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
5	lokaler (hyresrätt)	437
11	P-platser	0
89	garageplatser	1 113
122	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 516
Totalt 227 objekt		11 066

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 50 st 2 rok, 35 st 3 rok, 25 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lena Florén	Ordförande	2022-06-28	
Karin Maria Öhman	Ledamot	2023-09-06	
Elisabet Karlsson Byström	Ledamot	2024-12-02	
Robert Johansson	Ledamot	2019-05-31	
Elisabeth Hansson	Ledamot	2024-12-02	
Fredrik Wilson	Ledamot	2021-06-16	
Henna Ahovalli	Ledamot	2018-09-07	
Anders Löfgren	Ledamot	2016-10-13	2025-05-28

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Elisabet Karlsson Byström, Elisabeth Hansson och Lena Florén

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Karin Maria Öhman, Robert Johansson, Fredrik Wilson och Lena Florén.

Revisorer har varit: Sylvia Trunk vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision AB.

Valberedning har varit: Göran Nilsson sammankallande och Ingrid Lindgren, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 40 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen sträcker sin över 50 år och används både för planering av tekniskt underhåll samt för ekonomisk planering.

Föreningens investeringbehov är 269 kr/ kvm. Underhållsplan uppdaterades 2025-08-12.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-12.

Bytt en torktumlare i B-husets tvättstuga.

Påbörjat ombyggnaden av Malins hemtjänst till tre lägenheter i Hus-D.

Påbörjad upphandling av ny hiss till C-huset

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Nya hissar i A-, B- och D-husen.

Nytt tätskikt och ny asfaltbeläggning på gården framför C-huset.

Delvis ny tegelfasad inkl tilläggsisolering på delar av A-, B- och C-husen.

Nya ventilationssystem i garage och alla fyra husen.

Nytt tätskikt och ny ytbeläggning mellan A- och B-husen, och i samband med detta ny lekplats.

Uppdaterat passersystem och nya elektroniska informationstavlor, som även inkluderar bokning av bl a tvättstuga.

Uppdaterad kameraövervakning i alla garage och soprum.

Renovering och uppgradering av värmesystemet, från Undercentralen och ut till alla lägenheter och lokaler.

Målat alla plåttak och installerat säkerhetsutrustning på taken.

Ny utrustning i samtliga tvättstugor

Nya portar till entréerna

Tilläggsisolering av vindarna i föreningens byggnader.

Tätskikt till tak för lägenhet 127 tillika terras mellan hus C och D har bytts ut p.g.a. läckage i nämnda lägenhet.

Fönster på lägenhet och lokalen "Utsikten" på plan 10 i hus C har bytts ut.

Besiktning av tegelpannorna på hus A-B-och D-husen för koll av statusen.

Samlingssalen har försetts med nytt belysningssystem. Väggar och tak har målats samt möbler i förrummen har tagits bort.

Utredning av möjligheter att montera solpaneler på taken till hus A, B och D har genomförts.

En hjärtstartare har införskaffats och placerats på central plats för tillgänglighet.

Basturummet har delats av med en vägg, ny belysning och av-på-knapp.

Lägenhetsbesiktningar gjordes av alla lägenheter

Relining av 2 stammar i C-huset p g a läckage, dålig lukt samt dåliga rörmonteringar.

I anslutning till flaggstängen på berget har en altan med lusthus byggts.

Sommarvattenledning för bevattning av ny markbevaxning har tillsammans med ny elkabel för belysning i, och omkring lusthuset har dragits från B-huset upp till altanen.

Serpentinväg upp på berget som ersättning av den mycket branta stig som fanns har utförts. Serpentinvägen har fått staket med belysning.

Ny målning av mur vid terrassen mellan hus C och D samt nya blomlådor, möbler och metallspaljéer har utförts. I samband med detta har även nytt markdräneringssystem av terrassen utförts.

Ny grundisolering med nytt dräneringssystem efter C-husets nordvästra grund har utförts.

Ny gräsmatta och träd har planterats på markyta mellan hus B och C. Där har även en metallspaljé med bord och bänk placerats.

Mur och räcke mellan hus B och C har målats.

Nya anslutningar av tätskikt och fasader på A och B-husen har utförts p.g.a. läckage i A-husets garage och i korridor till tvättstuga i B-huset.

Föreningen utför och planerar att utföra följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Ny gräsmatta och ny sandlåda anläggs bakom A-huset.

Målning, alt ersättning, av plåtdetaljer på fasaderna.

Planering för laddstolpar utomhus inför förväntade kommande behov.

Ny takbeläggning på A-, B- och D-husen. I samband därmed monteras solpaneler på taken.

Ny grundisolering av hus B:s nordvästra samt gavelgrund.

Ny grundisolering av hus A:s nordöstra grund.

Grundisolering samt tätning av dilfog mellan kulvert mellan hus B och C.

Ny växlighet efter uppfarten från vändplanen på Månbergsvägen och till planen mellan hus A och B.

Medlemsinformation

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 167 och under året har det tillkommit 23 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 173.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	241	365	412	400	347
Skuldsättning, kr/kvm	5 185	5 909	6 012	6 057	6 154
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 029	6 125	6 233	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	261	287	299	276	239
Årsavgifter, kr/kvm	1 057	1 130	1 025	1 005	1 006
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	88	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 013	1 171	1 129	1 069	1 067
Nettoomsättning, tkr	11 213	11 511	10 890	10 637	10 619
Resultat efter finansiella poster, tkr	-15	881	701	913	917
Soliditet, %	40	40	39	38	37

Från och med 2025 ingår taxerad garageyta i flerårsöversikten; jämförelsetalen har inte räknats om.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 241 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	12 088 234	0	0	12 088 234
Upplåtelseavgifter, kr	333 266	0	0	333 266
Underhållsfond, kr	8 028 010	0	-432 808	7 595 202
S:a bundet eget kapital, kr	20 449 510	0	-432 808	20 016 702
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	18 508 544	881 428	432 808	19 822 780
Årets resultat, kr	881 428	-881 428	-15 099	-15 099
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	19 389 972	0	417 709	19 807 681
S:a eget kapital, kr	39 839 482	0	-15 099	39 824 383

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0kr samt ianspråktagande skett med 432 808 kr

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	19 389 972
Årets resultat, kr	-15 099
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	432 808
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	19 807 681

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	19 807 681
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	11 212 814	11 511 244
Övriga rörelseintäkter	Not 3	183 053	48 254
Summa Rörelseintäkter		11 395 866	11 559 498
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 126 704	-6 715 925
Övriga externa kostnader	Not 5	-408 850	-296 805
Personalkostnader	Not 6	-216 542	-240 464
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 144 803	-2 225 430
Summa Rörelsekostnader		-9 896 899	-9 478 623
Rörelseresultat		1 498 967	2 080 874
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		118 596	153 756
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 632 662	-1 353 203
Summa Finansiella poster		-1 514 066	-1 199 447
Resultat efter finansiella poster		-15 099	881 428
Resultat före skatt		-15 099	881 428
Årets resultat		-15 099	881 428

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	88 947 967	91 057 728
Maskiner och andra tekniska anläggningar		1 777	36 819
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	2 273 683	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		91 223 426	91 094 547

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		700	700
Summa Finansiella anläggningstillgångar		700	700

Summa Anläggningstillgångar

91 224 126 91 095 247

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		199 116	369 408
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	3 508 777	3 996 816
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	451 931	430 976
Summa Kortfristiga fordringar		4 159 825	4 797 199

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	4 700 000	4 700 000
Summa Kortfristiga placeringar		4 700 000	4 700 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	23 640	23 847
Summa Kassa och bank		23 640	23 847

Summa Omsättningstillgångar

8 883 465 9 521 046

Summa Tillgångar

100 107 591 100 616 293

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	12 421 500	12 421 500
Fond för yttre underhåll	7 595 202	8 028 010
Summa Bundet eget kapital	20 016 702	20 449 510

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	19 822 780	18 508 544
Årets resultat	-15 099	881 428
Summa Fritt eget kapital	19 807 681	19 389 972

Summa Eget kapital

39 824 383 39 839 482

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	56 405 020	10 450 000
Summa Långfristiga skulder		56 405 020	10 450 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		970 000	47 895 020
Leverantörsskulder		1 251 340	845 478
Skatteskulder		20 616	26 516
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	90 961	90 962
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 545 271	1 468 835
Summa Kortfristiga skulder		3 878 188	50 326 811

Summa Skulder

60 283 208 60 776 811

Summa Eget kapital och skulder

100 107 591 100 616 293

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 498 967	2 080 874
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 144 803	2 225 430
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 144 803	2 225 430
Erhållen ränta	121 550	151 882
Erlagd ränta	-1 567 741	-1 311 201
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 197 579	3 146 986
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	259 686	-269 783
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	411 476	-118 190
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	671 163	-387 974
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 868 742	2 759 012
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 273 683	-806 265
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 273 683	-806 265
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-970 000	-970 002
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-970 000	-970 002
Årets kassaflöde	-374 941	982 745
Likvida medel vid årets början	8 409 275	7 426 530
Likvida medel vid årets slut	8 034 335	8 409 275

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

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.

Definitioner nyckeltal

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

Från och med 2025 ingår taxerad garageyta i flerårsöversikten; jämförelsetalen har inte räknats om.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal from år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

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

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

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

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal from år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	10 056 552	10 050 666
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	582 587	713 081
	Hyror lokaler	175 463	366 912
	Hyror garage och parkeringsplatser	333 350	334 070
	Hyror förbrukningsbaserad	-38	10 195
	Hyror övrigt	31 002	15 642
	Övriga primära intäkter	49 264	33 472
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	11 228 180	11 524 038
	Avgiftsbortfall	-82	0
	Hysesbortfall	-15 284	-12 794
	<i>Summa</i>	-15 366	-12 794
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	11 212 814	11 511 244

I årsavgiften ingår kostnad för värme, vatten, TV och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	169 011	0
	Övriga sekundära intäkter	14 042	48 254
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	183 053	48 254

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 791 627	-1 723 322
	Snö och halk-bekämpning	-111 497	-87 061
	Reparationer	-549 357	-531 389
	Planerat underhåll	-432 808	-494 077
	Försäkringsskador	-276 221	-37 990
	El	-810 035	-865 669
	Uppvärmning	-1 217 630	-1 226 777
	Vatten	-867 648	-738 806
	Sophämtning	-324 866	-291 730
	Fastighetsförsäkring	-225 441	-218 697
	Kabel-TV och bredband	-251 637	-250 857
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-263 914	-246 250
	Övriga driftkostnader	-4 025	-3 300
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 126 704	-6 715 925

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-5 101	-5 250
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-47 007	-72 347
	Administrationskostnader	-193 936	-82 056
	Extern revision	-18 425	-17 075
	Konsultkostnader	-31 763	0
	Medlemsavgifter	-71 018	-68 525
	Föreningsverksamhet	-39 760	-50 202
	Övriga förvaltningskostnader	-1 840	-1 350
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-408 850	-296 805

		2025-01-01	2024-01-01
Not 6	Personalkostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-150 156	-155 900
	Revisionsarvode	-9 000	-9 000
	Övriga arvoden	-32 900	-34 200
	Löner och övriga ersättningar	0	-275
	Sociala avgifter	-21 236	-24 839
	Övriga personalkostnader	-3 250	-16 250
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-216 542	-240 464
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 850 302	-1 930 928
	Avskrivning på markanläggning	-259 460	-259 460
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-35 042	-35 042
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 144 803	-2 225 430

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	116 250 223	115 443 958
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 700 000	2 700 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	7 576 039	7 576 039
	Årets investeringar	0	806 265
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	126 526 262	126 526 262
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-35 468 534	-33 278 146
	Årets avskrivningar	-2 109 761	-2 190 388
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-37 578 296	-35 468 534
	<i>Utgående redovisat värde</i>	88 947 967	91 057 728
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	111 000 000	101 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 238 000	3 609 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	34 000 000	36 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 293 000	1 293 000
	<i>Summa</i>	150 531 000	141 902 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	90 508 000	90 508 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	90 508 000	90 508 000
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	2 273 683	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	2 273 683	0
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 310 694	3 685 429
	Övriga fordringar	198 083	311 387
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 508 777	3 996 816

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Upplupna ränteintäkter	2 521	5 475
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	449 410	425 501
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	451 931	430 976

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB	4 700 000	4 700 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	4 700 000	4 700 000

Not 13 Kassa och bank **2025-12-31** **2024-12-31***Kassa och bank*

Fonus	1 039	1 039
Swedbank	10 699	11 049
Swedbank	11 902	11 759
Summa Kassa och bank	23 640	23 847

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,62%	2027-09-01	1 843 750	100 000
SEB	2,59%	2027-09-28	5 900 000	200 000
Nordea Hypotek AB	2,78%	2027-10-20	3 600 000	200 000
Nordea Hypotek AB	2,77%	2027-01-20	14 475 000	300 000
Nordea Hypotek AB	2,90%	2028-11-15	13 706 270	120 000
Nordea Hypotek AB	2,78%	2027-10-20	6 850 000	50 000
Stadshypotek AB	3,08%	2027-03-30	11 000 000	0
			57 375 020	970 000

Långfristig del	56 405 020
Nästa års amortering av långfristig skuld	970 000
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	970 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	970 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 880 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,84%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	33 400	33 400
	Inre fond	57 161	57 161
	Övriga kortfristiga skulder	400	401
	<i>Summa Övriga skulder</i>	90 961	90 962

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 014 855	990 243
	Upplupna räntekostnader	175 370	110 449
	Övriga upplupna kostnader	355 046	368 143
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 545 271	1 468 835

Styrelsen har godkänt årsredovisningen 2026-04-01.

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

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Månberget i Nynäshamn
Org.nr 716418-6640

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Månberget i Nynäshamn för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Månberget i Nynäshamns 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 god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionsd i Sverige. 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 för LCE och god revisionsd 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 för LCE 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. Risker 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Månberget i Nynäshamn för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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 överträdelse 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Agnes Milton

Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Szilvia Trunk

Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Månberget i Nynäshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Lena Florén

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 17:02:43



Elisabet Byström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-26 kl. 16:36:58



Elisabeth Hansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 20:22:00



Karin Maria Öhman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 17:39:25



Fredrik Wilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 09:39:39



Henna Ahovalli

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 08:42:17



Robert Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 15:51:13



Szilvia Trunk

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 09:52:15



Agnes Milton

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 08:27:32



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Månberget i Nynäshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Szilvia Trunk

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 09:59:20



Agnes Milton

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 08:27:12



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.