



Årsredovisning 2025

HSB Brf Vänskapen i Nynäshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Vänskapen i Nynäshamn med säte i Nynäshamn org.nr. 712400-1913 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nynäshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fliten 2	1964-03-03	1964

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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
21	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 110
24	garageplatser	360
1	föreningslokal	45
1	förråd/undercentral	51
Totalt 47 objekt		2 566

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 4 rok, 7 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Christian Johansson	Ordförande	2024-09-12	
Anders Brännäng	Ledamot	2025-08-08	
Susanne Nordling	Ledamot	2025-08-08	2025-09-26
Göran Karbin	Ledamot	2025-08-08	
Maria Ekstedt	Ledamot	2024-09-12	2025-08-08
Mickael Lindeborg	Ledamot	2024-09-12	
Robert Jalakas	Ledamot	2019-09-30	2025-08-08
Ann Hentschel	Ledamot	2023-05-24	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Brännäng och Mickael Lindeborg.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anders Brännäng, Göran Karbin, Mickael Lindeborg och Christian Johansson.

Revisorer har varit: Marie Joansson med Eva Margareta Sandberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision AB.

Valberedning har varit: Carina Brännäng (sammankallande) och Marianne Ericsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-28. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar varav 2 via fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Underhållsplanen sträcker sig till 50 år framåt och uppdateras årligen i samband med fastighetsbesiktningen
Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-27.

Föreningen har fokuserat på att slutföra arbetet med stambytet som skedde år 2024. Tvåårsbesiktningen kommer att utföras år 2026.
OVK har utförts och för att få den godkänd så behövdes ventilationen vid toaletten i lokalen uppgraderas.
Radonmätning och energideklaration har utförts.
Lekplatsbesiktning utfördes och fick även där lite anmärkningar som har åtgärdats.

Under hösten genomfördes en höststädning där buskar klipptes och löv samlades ihop. Föreningen hade inte någon vårstädning som man vanligtvis har.

Efter stämman träffades vi i föreningens lokal och firade ett försenat 60-årskalas med smörgåstårta och dryck.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020	Fasadrenovering
2024	Stambyte
2025	OVK, Radonmätning och Energideklaration
2025	Översyn av bodar, plank och dörrar

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Underhåll av bodar, staket, plank och dörrar
2027	Asfaltering och belysning

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 33 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 33.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	87	99	193	171	108
Skuldsättning, kr/kvm	6 669	8 215	1 198	1 245	1 228
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 110	8 215	1 198	0	0
Räntekänslighet, %	8	9	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	236	272	244	221	214
Årsavgifter, kr/kvm	1 000	953	762	693	679
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	95	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	855	991	802	730	717
Nettoomsättning, tkr	2 194	2 090	1 688	1 540	1 514
Resultat efter finansiella poster, tkr	-321	-123	126	152	-105
Soliditet, %	16	17	56	55	53

Från 2025 är schablon beräknad (15 kvm/plats) garageyta och förrådstya om 51 kvm medräknad i totalytan. Nyckeltalen är inte omräknade retroaktivt.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån. Föreningens sparande till det framtida underhåller uppgår till 87 kr/m². För att möta det ökade drifts- och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2026 med 8 %.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	567 210	0	0	567 210
Underhållsfond, kr	1 541 958	0	85 810	1 627 768
S:a bundet eget kapital, kr	2 109 168	0	85 810	2 194 978
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 603 996	-122 800	-85 810	1 395 386
Årets resultat, kr	-122 800	122 800	-321 144	-321 144
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 481 196	0	-406 954	1 074 242
S:a eget kapital, kr	3 590 364	0	-321 144	3 269 220

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 154 000 kr samt ianspråktagande skett med 68 190 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 481 196
Årets resultat, kr	-321 144
Reservation till underhållsfond, kr	-154 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	68 190
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 074 242

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 074 242
------------------------------------	------------------

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	2 194 327	2 090 285
Övriga rörelseintäkter	Not 3	919	0
Summa Rörelseintäkter		2 195 246	2 090 285
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 344 041	-1 242 147
Övriga externa kostnader	Not 5	-73 344	-47 182
Personalkostnader	Not 6	-87 163	-105 525
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-477 010	-222 919
Övriga rörelsekostnader		0	-71 186
Summa Rörelsekostnader		-1 981 558	-1 688 959
Rörelseresultat		213 688	401 326
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28 345	4 992
Räntekostnader och liknande resultatposter		-563 177	-529 118
Summa Finansiella poster		-534 832	-524 125
Resultat efter finansiella poster		-321 144	-122 800
Resultat före skatt		-321 144	-122 800
Årets resultat		-321 144	-122 800

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	18 266 524	18 743 534
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	15 000	15 000
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		18 281 524	18 758 534
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		18 282 024	18 759 034
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		121	1
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 413 830	2 456 993
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	108 219	84 209
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 522 171	2 541 203
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 000 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	0
Summa Omsättningstillgångar		2 522 171	2 541 203
Summa Tillgångar		20 804 194	21 300 236

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	567 210	567 210
Fond för yttre underhåll	1 627 768	1 541 958
Summa Bundet eget kapital	2 194 978	2 109 168
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 395 386	1 603 996
Årets resultat	-321 144	-122 800
Summa Fritt eget kapital	1 074 242	1 481 196
Summa Eget kapital	3 269 221	3 590 364

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 137 293 750	14 756 250
Summa Långfristiga skulder	7 293 750	14 756 250
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	9 818 157	2 577 109
Leverantörsskulder	75 321	76 411
Skatteskulder	53 874	12 123
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14293 872	287 979
Summa Kortfristiga skulder	10 241 224	2 953 622
Summa Skulder	17 534 974	17 709 872
Summa Eget kapital och skulder	20 804 194	21 300 236



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	213 688	401 326
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	477 010	222 919
Övriga justeringar	0	71 186
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	477 010	294 105
Erhållen ränta	2 512	4 992
Erlagd ränta	-581 464	-503 317
Betald inkomstskatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	111 746	197 106
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-3 490	16 295
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	64 840	-38 936
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	61 350	-22 641
Kassaflöde från den löpande verksamheten	173 096	174 465
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-13 478 126
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-13 478 126
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-221 452	14 806 498
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-221 452	14 806 498
Årets kassaflöde	-48 356	1 502 837
Likvida medel vid årets början	2 442 563	939 726
Likvida medel vid årets slut	2 394 207	2 442 563



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.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt

gällande skatteregler.

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 2025 är schablon beräknad (15 kvm/plats) garageyta och förrådstya om 51 kvm medräknad i totalytan. Nyckeltalen är inte omräknade retroaktivt.

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. Nyckeltalet är nytt från 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. Nyckeltalet är nytt från 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	2 110 752	2 010 288
	Hyror garage och parkeringsplatser	78 756	79 020
	Övriga primära intäkter	6 012	3 627
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 195 520	2 092 935
	Hyresbortfall	-1 193	-2 650
	<i>Summa</i>	-1 193	-2 650
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 194 327	2 090 285

I årsavgiften ingår vatten, värme, kabel tv och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	919	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	919	0

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-164 214	-145 691
	Snö och halk-bekämpning	-5 594	-12 004
	Reparationer	-74 009	-52 224
	Planerat underhåll	-68 190	-38 506
	Försäkringsskador	0	-49 825
	El	-24 373	-25 637
	Uppvärmning	-416 304	-401 696
	Vatten	-163 845	-146 591
	Sophämtning	-46 389	-40 208
	Fastighetsförsäkring	-77 079	-69 173
	Kabel-TV och bredband	-58 689	-54 176
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-241 776	-200 025
	Tomträttsavgäld	0	0
	Övriga driftkostnader	-3 580	-6 390
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 344 041	-1 242 147

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-13 154	-12 826
	Administrationskostnader	-9 082	-3 206
	Extern revision	-24 000	-15 250
	Medlemsavgifter	-12 718	-13 025
	Föreningsverksamhet	-13 064	-1 650
	Övriga förvaltningskostnader	-1 325	-1 225
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-73 344	-47 182
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-48 016	-64 150
	Revisionsarvode	-2 500	-2 500
	Övriga arvoden	-20 000	-20 000
	Sociala avgifter	-16 647	-18 875
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-87 163	-105 525
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	-477 010	-222 919
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-477 010	-222 919

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 542 602	9 774 614
	Ingående anskaffningsvärde mark	112 600	112 600
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	100 000	100 000
	Årets investeringar	0	13 859 246
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-91 258
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	23 755 202	23 755 202
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 011 668	-4 808 821
	Årets avskrivningar	-477 010	-222 919
	Omklassificeringar	0	20 072
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 488 678	-5 011 668
	<i>Utgående redovisat värde</i>	18 266 524	18 743 534
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	21 847 000	21 847 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	17 892 000	17 892 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	39 739 000	39 739 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	17 860 000	17 860 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	17 860 000	17 860 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	(varav 15 000 avser konst)	262 459	262 459
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	262 459	262 459
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-247 459	-247 459
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-247 459	-247 459
	<i>Utgående redovisat värde</i>	15 000	15 000

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	0	381 120
Årets investeringar	0	13 478 126
Omklassificering till byggnad	0	-13 859 246
<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	0

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 394 207	2 442 563
Övriga fordringar	19 623	14 430
<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 413 830	2 456 993

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	25 833	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	82 386	84 209
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	108 219	84 209

Not 13	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>
Swedbank Hypotek AB	2,69%	2026-10-28	2 355 657	99 752
Swedbank Hypotek AB	3,39%	2026-02-25	7 387 500	75 000
Swedbank Hypotek AB	3,44%	2027-02-25	7 368 750	75 000
			17 111 907	249 752

Långfristig del	7 293 750
Nästa års amortering av långfristig skuld	75 000
Lån som ska konverteras inom ett år	9 743 157
Kortfristig del	9 818 157
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	249 752
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	999 008
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,31%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	188 632	165 812
	Upplupna räntekostnader	15 100	33 387
	Övriga upplupna kostnader	90 139	88 780
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	293 872	287 979

Årsredovisningen är godkänd av styrelsen 2026-04-15.

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 Vänskapen i Nynäshamn

Org.nr 712400-1913

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Vänskapen 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 Vänskapen 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 revisionssed 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 revisorssed 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 revisionssed 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 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 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 revisionssed 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 Vänskapen 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 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. 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 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 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 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Agnes Milton

Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Marie Johansson

Förtroendevald revisor



Årsredovisning 2025

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

Christian Johansson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 08:51:31



Mickael Lindeborg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-17 kl. 20:21:29



Göran Karbin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-14 kl. 07:54:31



Anders Brännäng

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-17 kl. 13:48:05



Ann Hentschel

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-15 kl. 07:53:47



Marie Johansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 12:35:55



Agnes Milton

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 13:31:38



Revisionsberättelse 2025

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

Marie Johansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 12:34:18



Agnes Milton

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 13:31:25



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.