



Årsredovisning 2025

HSB Brf Älgen i Nynäshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Älgen i Nynäshamn med säte i Nynäshamn org.nr. 712400-2002 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktä 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 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-04-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheterna i Nynäshamns kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Älgen 7	1947-03-12	1947
Grankotten 21	1947-03-12	1947
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i IF Skadeförsäkring AB. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
65	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 868
7	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	257
1	lokaler (hyresrätt)	10
43	p-platser	0
Totalt 116 objekt		4 135

Föreningens lägenheter fördelas på: 3 st 1 rok, 44 st 2 rok, 18 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Karina Larsson	Ordförande	2017-05-17	
Ingalill Bååth	Ledamot	2014-05-27	
Henrik Persson	Ledamot	2020-05-12	2025-05-20
Anna Lindberg	Ledamot	2025-05-20	
Kevin Liljehammar	Ledamot	2022-05-19	
Martin Edberg	Ledamot	2023-05-12	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ingalill Bååth och Karina Larsson

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ingalill Bååth, Karina Larsson, Kevin Liljehammar och Martin Edberg.

Revisorer har varit: Maria Landin valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Inez Granström och Birgitta Johansson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +4,5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Föreningen har en aktuell underhållsplan som uppdaterades den 2025-10-20 och sträcker sig 50 år framåt. Föreningens investeringbehov är 372kr/ kvm.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-08.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1987	Husen tilläggsisolerar och får ny puts på alla fasader.
1997-2001	Stambyte och renovering av badrummen sker successivt under åren. Samtidigt med stambytet byts lägenheternas elkablar och man får nya kontakter och vägguttag
2005	Fjärrvärme installeras.
2007	Fasaderna målas om och balkongerna byts ut. Balkongerna blir nu större och de lägenheter om tidigare haft fransk balkong får nu en riktig balkong.
2010-2011	Byte av kallvattenrör i samtliga fastigheter och året därpå byte av spill-/dagvattenledningar.
2015	Samtliga fönster i föreningen byts ut till 3-glas kompositfönster med extra ljudisolerad ytterruta.
2016	Gårdarna asfalteras om och samtidigt läggs en ny kulvert ner mellan Skolgatan 2 och Centralgatan 18. Nya sopbehållare sätts upp vid Centralgatan 24 och ett nytt Miljöhus sätts upp bakom Skolgatan 2 med kärl för sopsortering. Samtliga sopnedkast i husen stängs.
2017	Installation av portlås med nyckelbrickor installeras tillsammans med porttelefon och även låsen till källarna byts. Källardörrarna byts till brandsäkra dörrar med hög säkerhetsklass.
2018-2019	Nya 3-fas stamledningar dras fram till lägenheterna. Byte av belysning till LED-armatur både utomhus och invändigt i trapphus och källare. Individuell mätning och debitering av elförbrukningen införs (IMD)
2021	Fyra parkeringsplatser bakom Skolgatan 2 förses med elbilsaddare.
2022	Taken byts ut på samtliga fastigheter och förses med solceller. Vindarna tilläggsisolerar.
2023	Fasaderna på Centralgatan 18 spolades ren. Den lagstadgade OVK besiktningen gjordes i samtliga av föreningens lägenheter och lokaler.
2024	Den planerade spolningen av våra stammar skjuts fram till första kvartalet 2025. För övrigt har endast smärre förbättringar och reparationer skett under året.
2025	I början av året högtrycksspolades samtliga stammar. I övrigt har endast smärre underhållsarbete utförs samt diverse reparationer.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Under året kommer en del nödvändigt underhållsarbete att genomföras men inga större investeringar är inplanerade.
2027-2031	I underhållsplanen finns en del målningsarbeten samt smärre renoveringar under dessa år. Inga stora och kostbara arbeten inplanerade

Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 81 och under året har det tillkommit 11 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 80.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	114	107	183	152	271
Skuldsättning, kr/kvm	5 234	5 346	5 451	5 583	4 466
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 248	5 360	5 466	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	5
Energikostnad, kr/kvm	403	371	325	319	315
Årsavgifter, kr/kvm	1 062	1 024	929	884	884
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	88	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 101	1 065	1 053	957	959
Nettoomsättning, tkr	4 549	4 383	4 216	3 947	3 956
Resultat efter finansiella poster, tkr	-354	-412	-284	-253	-166
Soliditet, %	10	11	12	13	17

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 114 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 4,5 %.

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	31 605	0	0	31 605
Underhållsfond, kr	2 241 661	0	0	2 241 661
S:a bundet eget kapital, kr	2 273 266	0	0	2 273 266
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 059 937	-412 220	0	647 716
Årets resultat, kr	-412 220	412 220	-353 756	-353 756
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	647 717	0	-353 756	293 960
S:a eget kapital, kr	2 920 983	0	-353 756	2 567 226

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

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	647 716
Årets resultat, kr	-353 756
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	293 960

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	293 960
------------------------------------	----------------

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 548 622	4 383 141
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 000	19 200
Summa Rörelseintäkter		4 554 622	4 402 341
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 019 822	-2 884 794
Övriga externa kostnader	Not 5	-139 034	-144 558
Personalkostnader	Not 6	-239 869	-199 248
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-824 776	-855 322
Summa Rörelsekostnader		-4 223 501	-4 083 922
Rörelseresultat		331 121	318 419
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 945	27 616
Räntekostnader och liknande resultatposter		-700 821	-758 256
Summa Finansiella poster		-684 877	-730 640
Resultat efter finansiella poster		-353 756	-412 221
Resultat före skatt		-353 756	-412 221
Årets resultat		-353 756	-412 221

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	22 311 593	23 144 150
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	8 013	231
Summa Materiella anläggningstillgångar		22 319 605	23 144 381

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

22 320 10523 144 881

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		62 706	66 955
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 849 361	1 837 010
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		172 770	147 621
Summa Kortfristiga fordringar		2 084 837	2 051 586

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	500 000	500 000
Summa Kortfristiga placeringar		500 000	500 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	353 688	336 565
Summa Kassa och bank		353 688	336 565

Summa Omsättningstillgångar

2 938 5252 888 151

Summa Tillgångar

25 258 63026 033 032



Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	31 605	31 605
Fond för yttre underhåll	2 241 661	2 241 661
Summa Bundet eget kapital	2 273 266	2 273 266

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	647 716	1 059 937
Årets resultat	-353 756	-412 220
Summa Fritt eget kapital	293 961	647 716

Summa Eget kapital	2 567 227	2 920 983
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	9 181 250	13 123 964
Summa Långfristiga skulder		9 181 250	13 123 964

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		12 463 240	8 982 326
Leverantörsskulder		383 170	358 209
Skatteskulder		18 792	11 502
Övriga kortfristiga skulder		77 199	82 916
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	567 752	553 132
Summa Kortfristiga skulder		13 510 153	9 988 085

Summa Skulder		22 691 403	23 112 049
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		25 258 630	26 033 032
--------------------------------	--	------------	------------



Kassaflödesanalys	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	331 121	318 420
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	824 776	855 322
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	824 776	855 322
Erhållen ränta	17 125	26 846
Erlagd ränta	-696 577	-743 669
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	476 445	456 919
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-20 117	268 671
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	36 910	-83 067
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	16 793	185 604
Kassaflöde från den löpande verksamheten	493 238	642 523
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-461 800	-435 550
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-461 800	-435 550
Årets kassaflöde	31 438	206 973
Likvida medel vid årets början	2 362 529	2 155 557
Likvida medel vid årets slut	2 393 966	2 362 529

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.

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

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, kr/kvm: IMD inte är medräknat i årsavgifter/kvm.

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

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

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	3 884 520	3 735 192
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	185 912	195 927
	Årsavgifter lokaler	298 825	287 336
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	8 521	5 085
	Hyror lokaler	4 200	4 200
	Hyror garage och parkeringsplatser	105 400	102 300
	Hyror förbrukningsbaserad	21 061	11 728
	Hyror övrigt	12 132	10 932
	Övriga primära intäkter	39 652	39 241
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 560 222	4 391 941
	Hyresbortfall	-11 600	-8 800
	<i>Summa</i>	-11 600	-8 800
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 548 622	4 383 141

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>		
	Övriga sekundära intäkter	6 000	19 200
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	6 000	19 200

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-546 324	-557 323
	Snö och halk-bekämpning	-57 981	-75 969
	Reparationer	-154 326	-124 549
	Försäkringsskador	-6 375	0
	El	-256 925	-261 347
	Uppvärmning	-969 000	-847 973
	Vatten	-441 474	-426 545
	Sophämtning	-181 962	-179 575
	Fastighetsförsäkring	-92 778	-88 494
	Kabel-TV och bredband	-202 127	-201 759
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-110 550	-121 260
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 019 822	-2 884 794

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	-23 939	-30 221
	Administrationskostnader	-28 793	-17 998
	Extern revision	-15 250	-15 000
	Medlemsavgifter	-39 270	-38 625
	Föreningsverksamhet	-29 850	-39 344
	Övriga förvaltningskostnader	-1 932	-3 370
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-139 034	-144 558
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-132 106	-111 700
	Revisionsarvode	-4 500	-4 400
	Övriga arvoden	-61 460	-46 984
	Sociala avgifter	-38 453	-32 914
	Övriga personalkostnader	-3 350	-3 250
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-239 869	-199 248
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	-794 090	-795 972
	Avskrivning på markanläggning	-25 306	-25 306
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-5 380	-5 380
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-824 776	-826 657

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	34 782 476	34 782 476
	Ingående anskaffningsvärde mark	85 982	85 982
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 072 329	1 072 329
	Omklassificeringar	-26 320	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	35 914 467	35 940 787
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 796 637	-11 946 695
	Årets avskrivningar	-819 397	-821 278
	Omklassificeringar	13 159	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-13 602 875	-12 767 973
	<i>Utgående redovisat värde</i>	22 311 592	23 172 815
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	38 000 000	33 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 187 000	1 069 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	13 400 000	14 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	462 000	462 000
	<i>Summa</i>	53 049 000	48 931 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	23 800 000	23 800 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	23 800 000	23 800 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	188 024	188 024
	Omklassificering	26 320	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	214 344	188 024
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-187 793	-182 413
	Årets avskrivningar	-5 380	-5 380
	Omklassificering	-13 159	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-206 332	-187 793
	<i>Utgående redovisat värde</i>	8 012	231

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 540 279	1 525 964
Skattekonto	309 082	311 046
<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 849 361	1 837 010

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

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	500 000	500 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	500 000	500 000

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

Kassa och bank

Swedbank	353 688	336 565
<i>Summa Kassa och bank</i>	353 688	336 565

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>
Stadshypotek AB	4,22%	2026-03-01	2 768 000	64 000
Stadshypotek AB	3,30%	2026-01-02	1 590 526	105 000
Swedbank Hypotek AB	3,15%	2026-12-22	5 516 964	0
Swedbank Hypotek AB	3,66%	2027-06-23	4 675 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	3,02%	2028-05-24	4 743 750	137 500
Swedbank Hypotek AB	2,57%	2026-03-28	2 350 250	55 300
			21 644 490	461 800

Långfristig del	9 181 250
Nästa års amortering av långfristig skuld	237 500
Lån som ska konverteras inom ett år	12 225 740
Kortfristig del	12 463 240
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	461 800
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 847 200
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,32%
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	358 563	393 438
	Upplupna räntekostnader	57 856	53 612
	Övriga upplupna kostnader	151 333	106 082
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	567 752	553 132

Styrelsen har godkänt årsredovisningen 2026-03-12.

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 Älgen i Nynäshamn
Org.nr 712400-2002

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Älgen 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 Älgen 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 Älgen 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

Maria Landin
Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

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

Carina Larsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 20:16:44



Kevin Liljehammar

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 11:27:02



Anna Lindberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 12:43:43



Ingalill Bååth

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 09:23:12



Martin Edberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 16:14:23



Maria Landin

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-28 kl. 09:18:58



Agnes Milton

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-29 kl. 14:34:47



Revisionsberättelse 2025

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

Maria Landin

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-28 kl. 09:21:01



Agnes Milton

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-29 kl. 14:34:11



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.