



Årsredovisning 2025

HSBs Brf Hamnklippan i Nynäshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSBs Brf Hamnklippan i Nynäshamn med säte i Nynäshamn org.nr. 769617-2555 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 2007.

Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nynäshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nynäshamn Järnvägen 18	2010-08-19	2010 respektive 2011

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige.
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
45	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 798
38	p-platser	0
Totalt 83 objekt		3 798

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 2 rok, 14 st 3 rok, 14 st 4 rok, 3 st 5 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nynäshamn Järnvägen ga:1	G:A		7 av 26	förvaltar parkering
Nynäshamn Järnvägen ga:2	G:A		38 av 71	förvaltar gång- och cykelvägar, väg för biltrafik på kvartermark och till den tillhörande anläggning, belysning och ledningar för motorvärmare, bilparkering inom området, byggnad för miljöbod inkl undercentral samt fjärrvärmeledning.

Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Majken Margaret Kula	Ordförande
Mona Rudenfeldt	Ledamot
Anders Edblom	Ledamot
Agneta Aspenstam	Ledamot
Elinor Lindström	Ledamot
Mats Torbjörn Norberg	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Edblom och Mats Norberg.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mona Rudenfeldt, Anders Edblom, Majken Margaret Kula och Mats Torbjörn Norberg.

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

Valberedning har varit: Görel Rundkvist (sammankallande) samt Lars Lindholm, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är beslutad.

Föreningen har en 50-årig underhåll- och investeringsplan som sträcker sig till 2075 och som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhåll- och investeringsplanen uppdaterades 2025-11-13 och används både för planering av tekniskt underhåll och

för ekonomisk planering.

Enligt den långsiktiga underhållsplanen beräknas föreningens genomsnittliga investeringsbehov uppgå till 252 kr/kvm och år.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-14.

- Miljö/städdag
- Bromsar justeras i hissarna
- Motionering av ballofixer
- Smörjning av fönsterhantag och lås
- Installation fallskydd i dagvattenbrunnar (GA)
- Utbildning Hjärt och lungräddning
- Lägenhetstillsyn
- Stamspolning
- I samband med medlemsmöte avnjöts en middag på Källaren Lydia. Information om att "sortera rätt" och ekonomiska läget. Södertörns bandförsvar informerar om brandsäkerhet.
- På luciadagen serverades kaffe, glögg, lussebullar m. m.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2016 Inpasseringssystem med porttelefon
2017 Uppgraderad trapphusbelysning till LED med rörelsestyrning
2020 Rumsgivare i samtliga lägenheter
2021 Installation av solceller
2022 Byte av elmätare
2022 Byte av vattenmätare
2023 Injustering av elementen
2023 Genomgång av fönster
2024 Ombyggnad av undercentralen
2024 Lägenhetstillsyn
2024 Bytt hissleverantör
2024 Målat staket och sittmöbler
2024 Haft radonmätning
2024 Gjort energideklaration
2025 Justering hissar

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

Byte av hisslinor
OVK och rensning av ventilationskanaler 2026
Byte takfläktar
Städning och behandling av yttertaken
Installation av laddstolpar / GA 2026
Ytterbelysning byte till LED armaturer / GA

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör	Avtalstyp
• HSB	Ekonomisk förvaltning
• HSB	Teknisk förvaltning
• HSB	Fastighetsskötsel, teknik och mark
• Tälge energi/Fortum	Elavtal

- Ellevio Elnät
- Adven Fjärrvärme
- Nynäshamns Kommun Vatten och avlopp
- SRV Sophantering
- Telenor Bredband och telefoni
- Tele 2 TV
- Gallagher Fastighetsförsäkringar
- Caltan Städ
- Presto Säkerhet och brandskydd
- Nynäs Tak Tak
- Stockholms hiss och elteknik Hiss
- Securitas Jour fastighet
- Damo Snöröjning (GA avtal)
- Infometric Vatten och el mätning
- Södertörns Lås Via HSB avtal

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och ingen har upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 68 och under året har det tillkommit 7 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 71.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	255	223	228	243	198
Skuldsättning, kr/kvm	6 574	6 729	6 883	7 050	7 202
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 574	6 729	6 883	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	9	10	10
Energikostnad, kr/kvm	210	202	225	181	193
Årsavgifter, kr/kvm	1 000	958	789	718	717
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	95	84	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 046	1 004	939	815	793
Nettoomsättning, tkr	3 972	3 794	3 483	3 044	3 011
Resultat efter finansiella poster, tkr	-316	-772	-444	-422	-571
Soliditet, %	82	81	81	81	81

Upplysningar vid förlust

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

Föreningens kassaflöde är positivt med 336 435 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 255 kr/kvm.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höjning av årsavgifterna med 4 % fr. o.m. 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	120 745 000	0	0	120 745 000
Underhållsfond, kr	3 018 609	0	-130 694	2 887 915
S:a bundet eget kapital, kr	123 763 609	0	-130 694	123 632 915
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-6 832 816	-772 395	130 694	-7 474 517
Årets resultat, kr	-772 395	772 395	-297 875	-297 875
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-7 605 211	0	-167 181	-7 772 392
S:a eget kapital, kr	116 158 398	0	-297 875	115 860 523

* Under året har ianspråktagande skett med 130 694 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-7 605 211
Årets resultat, kr	-297 875
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	130 694
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-7 772 392

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-7 772 392
------------------------------------	-------------------

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	3 972 115	3 794 005
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 000	18 525
Summa Rörelseintäkter		3 990 115	3 812 530
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 013 660	-2 327 285
Övriga externa kostnader	Not 5	-154 944	-159 902
Personalkostnader	Not 6	-199 824	-202 353
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 133 878	-1 133 878
Summa Rörelsekostnader		-3 502 305	-3 823 418
Rörelseresultat		487 810	-10 888
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		62 450	104 535
Räntekostnader och liknande resultatposter		-848 135	-866 042
Summa Finansiella poster		-785 685	-761 507
Resultat efter finansiella poster		-297 875	-772 395
Resultat före skatt		-297 875	-772 395
Årets resultat		-297 875	-772 395



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	137 780 575	138 914 453
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		137 780 575	138 914 453
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		137 781 075	138 914 953

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	68 903
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 139 679	895 375
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		221 194	209 406
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 360 873	1 173 684
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 11	2 601 839	2 525 698
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 601 839	2 525 698
Summa Omsättningstillgångar		3 962 711	3 699 383
Summa Tillgångar		141 743 787	142 614 336



Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	120 745 000	120 745 000
Fond för yttre underhåll	2 887 915	3 018 609
Summa Bundet eget kapital	123 632 915	123 763 609

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-7 474 517	-6 832 816
Årets resultat	-297 875	-772 395
Summa Ansamlad förlust	-7 772 392	-7 605 211

Summa Eget kapital	115 860 523	116 158 398
--------------------	-------------	-------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	7 748 456	12 217 600
Summa Långfristiga skulder		7 748 456	12 217 600

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		17 213 000	13 330 856
Leverantörsskulder		391 539	357 506
Skatteskulder		77 580	73 350
Övriga kortfristiga skulder		6 668	250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	446 021	476 376
Summa Kortfristiga skulder		18 134 808	14 238 338

Summa Skulder		25 883 264	26 455 938
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		141 743 787	142 614 336
--------------------------------	--	-------------	-------------



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	487 810	-10 888
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 133 878	1 133 878
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 133 878	1 133 878
Erhållen ränta	61 744	128 163
Erlagd ränta	-901 523	-819 760
Betald inkomstskatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	781 909	431 393
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	73 813	-67 180
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	67 714	-17 335
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	141 526	-84 515
Kassaflöde från den löpande verksamheten	923 435	346 878
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-587 000	-587 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-587 000	-587 000
Årets kassaflöde	336 435	-240 122
Likvida medel vid årets början	3 395 470	3 635 592
Likvida medel vid årets slut	3 731 904	3 395 470

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

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

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: 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 in 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. I nyckeltalet fr. o.m. 2024 ingår samtliga avgifter som föreningen vidarefakturerar till bostadsrättsinnehavaren. Tidigare år har bara årsavgiften för bostadsrätten räknats.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. I nyckeltalet fr. o.m. 2024 ingår samtliga avgifter som föreningen vidarefakturerar till bostadsrättsinnehavaren. Tidigare år har bara årsavgiften för bostadsrätten räknats. Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är in 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	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 527 460	3 296 784
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	270 727	341 206
	Hyror garage och parkeringsplatser	150 825	149 400
	Hyror förbrukningsbaserad	9 866	0
	Övriga primära intäkter	17 934	10 515
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 976 812	3 797 905
	Hyresbortfall	-4 697	-3 900
	<i>Summa</i>	-4 697	-3 900
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 972 115	3 794 005
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	18 000	18 525
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	18 000	18 525



Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-508 821	-579 136
	Snö och halk-bekämpning	-39 575	-64 624
	Reparationer	-69 161	-76 783
	Planerat underhåll	-130 694	-484 949
	Försäkringsskador	-83 283	13 125
	El	-332 046	-301 984
	Uppvärmning	-177 870	-221 604
	Vatten	-287 024	-242 181
	Sophämtning	-111 732	-102 257
	Fastighetsförsäkring	-65 883	-64 462
	Kabel-TV och bredband	-103 473	-114 994
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-77 580	-73 350
	Övriga driftkostnader	-26 518	-14 084
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 013 660	-2 327 285

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-4 421	-2 939
	Administrationskostnader	-22 794	-8 177
	Extern revision	-625	-17 625
	Medlemsavgifter	-26 610	-26 625
	Föreningsverksamhet	-89 399	-89 134
	Övriga förvaltningskostnader	-11 095	-15 403
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-154 944	-159 902

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-147 782	-108 250
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-7 000	-54 900
	Löner och övriga ersättningar	-270	0
	Sociala avgifter	-13 947	-15 203
	Övriga personalkostnader	-27 825	-21 000
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-199 824	-202 353

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 131 193	-1 131 193
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-2 684	-2 684
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 133 878	-1 133 878
Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	120 200 077	120 200 077
	Ingående anskaffningsvärde mark	30 879 264	30 879 264
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	26 843	26 843
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	151 106 184	151 106 184
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 191 731	-11 057 854
	Årets avskrivningar	-1 133 878	-1 133 878
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-13 325 609	-12 191 732
	<i>Utgående redovisat värde</i>	137 780 575	138 914 452
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	69 000 000	63 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	14 200 000	15 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	83 200 000	78 400 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	29 121 000	29 121 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	29 121 000	29 121 000
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

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

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

1 130 066

869 771

Övriga fordringar

9 613

25 604

*Summa Övriga fordringar***1 139 679****895 375**

Not 11	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

SBAB

2 601 839

2 525 698

*Summa Kassa och bank***2 601 839****2 525 698**

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

*Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års
amortering*

Swedbank Hypotek AB

2,88%

2026-02-25

8 607 000

200 000

Swedbank Hypotek AB

3,93%

2026-05-25

8 411 000

192 000

Swedbank Hypotek AB

3,09%

2027-05-25

3 806 600

100 000

SBAB Bank AB

2,76%

2027-05-11

4 136 856

95 000

24 961 456**587 000**

Långfristig del

7 748 456

Nästa års amortering av långfristig skuld

195 000

Lån som ska konverteras inom ett år

17 018 000

Kortfristig del

17 213 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

587 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 348 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,25%

Finns swap-avtal

Nej

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

343 557

303 542

Upplupna räntekostnader

27 836

81 224

Övriga upplupna kostnader

74 628

91 610

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***446 021****476 376**

Styrelsen har godkänt årsredovisningen 2026-03-02.

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 HSBs Bostadsrättsförening Hamnklippan i Nynäshamn
Org.nr 769617-2555

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs Bostadsrättsförening Hamnklippan 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 HSBs Bostadsrättsförening Hamnklippan 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 HSBs Bostadsrättsförening Hamnklippan i Nynäshamn för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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

Ingrid Jonasson
Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

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

Majken Margareta Kula

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 09:04:57



Elinor Lindström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 08:55:12



Anders Edblom

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 08:59:15



Mats Torbjörn Norberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 12:03:22



Mona Rudenfeldt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 10:20:37



Agneta Aspenstam

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 10:14:53



Ingrid Jonasson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 15:32:18



Agnes Milton

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 16:14:50



Revisionsberättelse 2025

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

Ingrid Jonasson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 12:42:40



Agnes Milton

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 16:14:10



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.