







Årsredovisning 2025

HSB Brf Kronan i Nynäshamn

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Kronan i Nynäshamn med säte i Nynäshamn org.nr. 716421-2487 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1992. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nynäshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kronan 2	1992-04-30	1993
Kronan 2:101	1992-04-30	1993
Totalt 2 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
62	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 428
64	garageplatser	238
78	p-platser	0
1	föreningslokal	85
Totalt 205 objekt		**5 751**

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 2 rok, 31 st 3 rok, 15 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nynäshamn Kronan GA:1	G:A		62,1%	Distributionsnät för vatten-och avlopp samt kraft-och svagström, Centralantennanläggning, Panncentral, Kommunikationsytor, Soprum, Parkeringsanläggningar, Gemensam tvättstuga och grovtvättstuga.

Totalt 1 objekt

Föreningen ingår i en gemensamhetsanläggning tillsammans med HSB Brf Eken och HSB Björken. Nynäshamn Kronan ga:1. Fastigheterna Kronan 1, 2 och 3 delar på 78 p-platser och 32 garageplatser. Samt samutnyttjar föreningslokal och uthyrnings/övernattningslägenhet samt bastu och gym. HSB Brf Kronans andel är 62,1 %.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Monica Ann-Sofi Forss	Ordförande	2024-05-27	
Eddy Jonsson	Ledamot	2021-06-17	
Lars Billberg	Ledamot	2024-05-27	
Elinor Lindström	Ledamot	2016-04-21	
Agneta Elisabet Edin	Ledamot	2024-05-27	
Charlotta Bergstrand Bjernheim	Ledamot	2025-05-26	
Charlotta Bergstrand Bjernheim	Suppleant	2024-05-27	2025-05-26
Peter Jalsing	Ledamot	2023-05-22	
Kent Lindqvist	Suppleant	2025-05-26	
Thomas Johansson	Suppleant	2023-05-22	2025-05-26

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Agneta Edin och Lars Billberg.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Monica Ann-Sofi Forss, Lars Billberg, Agneta Elisabet Edin och Peter Jalsing.

Revisorer har varit: Tommy Söderblom med Rita Rönngård Nedelius som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision AB.

Valberedning har varit: Christina Scheffer (sammankallande), Karl Rolf Qviberg samt Kim Törnblom (avgick hösten 2025), valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar varav 5 via fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som sträcker sig över 50 år. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering, samt uppdateras årligen i samband med fastighetsbesiktningen.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Under 2025 har följande större underhåll utförts enligt underhållsplanen:

- Byte av stam- och termostatventiler har påbörjats, slutförs under 2026.

Utöver detta har bland annat följande underhåll utförts:

- Plåtarbeten på taken till Flv 17, 23 och 25.
- Ny cirkulationspump i Flv 25.
- Nytt kylskåp i föreningslokalen.
- Filmning av avloppsstammar i samtliga hus.
- Odlingslådan på plattan har tagits bort. Nya plattor ditlagda och plattan rengjord.
- Hamling av lindar längs Floravägen.
- Vid entrén till Flv 25 har gamla träd och buskar tagits bort. Nyplantering sker under 2026.

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren i enlighet med underhållsplanen:

- Byte av tvättmaskiner, torkskåp och torktumlare när behov uppstår (cirka 600 000 kr).
- Målning av fönster, dörrar, utemöbler, skyddsräcken, betongfundament samt väggar och golv i källare (cirka 400 000 kr).
- Byte av takpannor (tidigast 2028, cirka 1,1 milj kr).
- Byte av portautomatik (tidigast 2026, cirka 70 000 kr).
- Slipning av cementmosaikgolv (tidigast 2030, cirka 300 000 kr).
- OVK-besiktning (2030, cirka 60 000 kr).
- Lägenhetstillsyn (2028).
- Byte av bergvärmepump Floravägen 19 (2026, ca 500 000 kr)

Planerade åtgärder finansieras med befintligt kapital.

Utöver detta kan ombyggnad för energieffektivisering bli aktuell. I samband med det kan föreningen komma att behöva ta nya lån.

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 79 och under året har det tillkommit 8 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 81.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	150	100	69	138	133
Skuldsättning, kr/kvm	4 481	4 807	4 866	5 164	5 222
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 748	4 807	4 866	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	276	286	276	226	223
Årsavgifter, kr/kvm	956	910	827	788	788
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	92	94	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	937	988	879	820	817
Nettoomsättning, tkr	5 387	5 125	4 659	4 443	4 432
Resultat efter finansiella poster, tkr	-57	-538	-457	-151	-421
Soliditet, %	50	50	50	49	49

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningskostnader, vilka inte påverkar föreningens likviditet. Kassaflödet är fortsatt positivt och de likvida medlen har under året ökat med 448 193 kr. Föreningens sparande till framtida underhåll uppgår till 150 kr per m².
Mot bakgrund av ökade drift- och räntekostnader samt behovet av att stärka sparandet till framtida underhåll har styrelsen beslutat att höja föreningens avgifter med 3 % från och med 2026.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	8 287 992	0	0	8 287 992
Upplåtelseavgifter, kr	812 000	0	0	812 000
Underhållsfond, kr	11 740 207	0	-29 026	11 711 182
S:a bundet eget kapital, kr	**20 840 199**	**0**	**-29 026**	**20 811 174**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 207 107	-538 112	29 026	6 698 021
Årets resultat, kr	-538 112	538 112	-56 727	-56 727
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**6 668 995**	**0**	**-27 701**	**6 641 294**
S:a eget kapital, kr	**27 509 194**	**0**	**-56 727**	**27 452 468**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 105 000 kr samt ianspråktagande skett med 134 026 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	6 668 995
Årets resultat, kr	-56 727
Reservation till underhållsfond, kr	-105 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	134 026
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**6 641 294**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**6 641 294**

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	5 387 160	5 124 870
Övriga rörelseintäkter	Not 3	55 704	237 016
Summa Rörelseintäkter		**5 442 864**	**5 361 885**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 458 069	-3 844 753
Övriga externa kostnader		-138 015	-127 762
Personalkostnader	Not 5	-295 310	-273 763
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-787 347	-787 347
Summa Rörelsekostnader		**-4 678 741**	**-5 033 625**
Rörelseresultat		**764 123**	**328 260**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 259	69 290
Räntekostnader och liknande resultatposter		-844 108	-935 662
Summa Finansiella poster		**-820 849**	**-866 372**
Resultat efter finansiella poster		**-56 727**	**-538 112**
Resultat före skatt		**-56 727**	**-538 112**
Årets resultat		**-56 727**	**-538 112**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	50 975 017	51 762 364
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	1 100 554	1 008 356
Summa Materiella anläggningstillgångar		**52 075 571**	**52 770 720**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**52 076 071**	**52 771 220**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		44 671	160 955
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 064 744	722 274
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	258 457	453 037
Summa Kortfristiga fordringar		**1 367 872**	**1 336 267**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	1 198 996	984 744
Summa Kassa och bank		**1 198 996**	**984 744**
Summa Omsättningstillgångar		**2 566 868**	**2 321 010**
Summa Tillgångar		**54 642 939**	**55 092 230**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 099 992	9 099 992
Fond för yttre underhåll		11 711 182	11 740 207
Summa Bundet eget kapital		**20 811 174**	**20 840 199**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 698 021	7 207 107
Årets resultat		-56 727	-538 112
Summa Fritt eget kapital		**6 641 294**	**6 668 995**
Summa Eget kapital		**27 452 468**	**27 509 195**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	11 450 000	6 400 000
Summa Långfristiga skulder		**11 450 000**	**6 400 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		14 320 000	19 690 000
Leverantörsskulder		613 698	696 272
Skatteskulder	Not 13	8 495	11 511
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	50 715	51 818
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	747 563	733 435
Summa Kortfristiga skulder		**15 740 471**	**21 183 036**
Summa Skulder		**27 190 471**	**27 583 036**
Summa Eget kapital och skulder		**54 642 939**	**55 092 230**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	764 123	328 260
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	787 347	787 347
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**787 347**	**787 347**
Erhållen ränta	20 693	69 290
Erlagd ränta	-847 430	-942 005
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**724 732**	**242 892**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	204 901	-294 621
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-69 243	221 707
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**135 659**	**-72 914**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**860 391**	**169 979**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-92 198	-1 008 356
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-92 198**	**-1 008 356**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-320 000	-320 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-320 000**	**-320 000**
Årets kassaflöde	**448 193**	**-1 158 377**
Likvida medel vid årets början	**1 695 522**	**2 853 900**
Likvida medel vid årets slut	**2 143 715**	**1 695 522**

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	2835 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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. Fr.o.m 2025 är garageytan på 238 kvm medräknad i total yta.

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 möte 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
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 186 784	4 939 812
	Hyror garage och parkeringsplatser	190 542	184 269
	Hyror förbrukningsbaserad	-1 274	1 346
	Övriga primära intäkter	21 242	11 024
	Summa Bruttoomsättning	**5 397 294**	**5 136 451**
	Hyresbortfall	-10 134	-11 581
	Summa	**-10 134**	**-11 581**
	Summa Nettoomsättning	**5 387 160**	**5 124 870**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	38 610	210 170
	Övriga sekundära intäkter	17 094	26 846
	Summa Övriga rörelseintäkter	**55 704**	**237 016**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-853 446	-881 678
	Snö och halk-bekämpning	-100 796	-132 059
	Reparationer	-196 936	-166 340
	Planerat underhåll	-134 026	-291 415
	Försäkringsskador	-17 563	-243 227
	El	-436 901	-450 769
	Uppvärmning	-682 388	-681 306
	Vatten	-470 612	-421 259
	Sophämtning	-180 060	-184 512
	Fastighetsförsäkring	-110 257	-115 646
	Kabel-TV och bredband	-145 392	-144 549
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-124 028	-117 120
	Övriga driftkostnader	-5 665	-14 872
	Summa Driftskostnader	**-3 458 069**	**-3 844 753**

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-204 366	-199 575
	Revisionsarvode	-11 040	-10 110
	Övriga arvoden	-30 930	-26 590
	Sociala avgifter	-36 174	-30 988
	Övriga personalkostnader	-12 800	-6 500
	Summa Personalkostnader	**-295 310**	**-273 763**

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-787 347	-787 347
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-787 347**	**-787 347**

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	78 541 604	78 541 604
	Ingående anskaffningsvärde mark	6 680 700	6 680 700
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**85 222 304**	**85 222 304**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-33 459 940	-32 672 593
	Årets avskrivningar	-787 347	-787 347
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-34 247 287**	**-33 459 940**
	Utgående redovisat värde	**50 975 017**	**51 762 364**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	72 000 000	62 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 443 000	1 335 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	18 800 000	20 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	271 000	271 000
Summa	**92 514 000**	**83 806 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	61 684 000	61 684 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**61 684 000**	**61 684 000**

Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 008 356	0
	Årets investeringar	92 198	1 008 356
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**1 100 554**	**1 008 356**

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	944 719	710 778
	Övriga fordringar	120 025	11 496
	Summa Övriga fordringar	**1 064 744**	**722 274**

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	2 566	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	255 891	453 037
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**258 457**	**453 037**

Not 11	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	SBAB	154 958	275 817
	Aros Kapital	1 044 039	708 927
	Summa Kassa och bank	**1 198 996**	**984 744**

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

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank Hypotek AB	3,17%	2028-03-24	5 845 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	3,25%	2026-03-28	7 600 000	0
Nordea Hypotek AB	3,80%	2026-01-21	6 400 000	0
Nordea Hypotek AB	2,72%	2027-05-19	4 700 000	120 000
Nordea Hypotek AB	3,25%	2030-11-20	1 225 000	100 000
			25 770 000	**320 000**

Långfristig del	11 450 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	320 000
Lån som ska konverteras inom ett år	14 000 000
Kortfristig del	14 320 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	320 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 280 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,27%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder		
Skatteskulder	8 495	11 511
Summa Skatteskulder	**8 495**	**11 511**

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder		
Momsskuld	10 493	10 635
Inre fond	38 518	40 647
Övriga kortfristiga skulder	1 704	536
Summa Övriga skulder	**50 715**	**51 818**

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	478 714	448 239
Upplupna räntekostnader	102 452	105 774
Övriga upplupna kostnader	166 397	179 422
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**747 563**	**733 435**

Styrelsen har godkänt årsredovisningen 2026-03-05

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 Kronan i Nynäshamn

Org.nr 716421-2487

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kronan 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 Kronan 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.

Dokument-ID 09222115557572844638 Signerat TS, WL

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 Kronan 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

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tommy Söderblom
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557572844638 Signerat TS, WL

Årsredovisning 2025

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

Monica Ann-Sofi Forss
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 13:37:53

Elinor Lindström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 13:28:06

Charlotta Bergstrand
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 07:19:38

Peter Jalsing
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 20:09:27

Lars Billberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 14:56:34

Eddy Jonsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-15 kl. 23:40:05

Agneta Elisabet Edin
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 14:02:07

Tommy Söderblom
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 16:39:51

William Lindström
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 21:10:32

Revisionsberättelse 2025

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

Tommy Söderblom
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 16:27:57

William Lindström
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 21:10:17

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.