



Årsredovisning 2025

HSB:s Brf Vågen i Nynäshamn

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB:s Brf Vågen i Nynäshamn med säte i Nynäshamn org.nr. 712400-1897 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheterna i Nynäshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vesslan 13	1943-01-16	1943

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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
4	lokaler	412
28	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 458
11	p-platser	0
Totalt 43 objekt		1 870

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 17 st 2 rok, 1 st 3 rok, 1 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Fredrik Andersson	Ordförande	2019-06-07	
Britt Sorpola	Ledamot	2025-08-09	
Eva Jonsson	Ledamot	2021-05-24	
Patric Dalebo	Ledamot	2022-07-08	
Jenny Westerling	Ledamot	2018-06-02	
Louise Mikkiasson	Ledamot	2021-05-24	
Annika Sundberg	Ledamot	2023-05-23	2025-08-09

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Fredrik Andersson, Patric Dalebo, Louise Mikkiasson, Eva Jonsson, Jenny Westerling.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eva Jonsson, Jenny Westerling, Louise Mikkiasson och Fredrik Andersson.

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

Valberedning har varit: Pelle Jannebro och Agneta Jannebro, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 8st röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Planen sträcker sig 10 år framåt och uppdaterades under 2024. Underhållsplanen uppdateras av styrelsen.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-12.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1989	Stambyte
1989	Dränering runt fastighet
2018	Renovering av tak
2024	Byte av elmätare
2025	Installation av Bergvärme från HP Rör

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

Årtal	Åtgärd
2025	Slätputs, 2 ggr strykning, skjuts eventuellt upp beroende på skick.
2026	OVK-besiktning, självdrag
2027	Avloppsledningar, rensning, dagvattenledning
2027	Brunnar slamsugning
2027	Balkongplatta betong, målning 2 ggr, undersida
2027	miljöhus, Hängskivor, 2 ggr strykning

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 30 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 29.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	49	95	107	50	140
Skuldsättning, kr/kvm	2 811	1 906	1 929	2 004	2 009
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 604	2 610	2 642	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	445	446	277	360	354
Årsavgifter, kr/kvm	1 104	1 143	885	885	860
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	78	60	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 100	1 064	1 038	880	874
Nettoomsättning, tkr	2 045	2 103	2 073	1 713	1 717
Resultat efter finansiella poster, tkr	-123	-32	25	-259	143
Soliditet, %	31	40	40	40	42

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningskostnader, vilka inte påverkar föreningens likviditet, samt ökade räntekostnader på föreningens lån som upptagits i samband med investeringen i bergvärme.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 49 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 2% .

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

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	51 108	0	0	51 108
Upplåtelseavgifter, kr	2 292 067	0	0	2 292 067
Underhållsfond, kr	1 331 638	0	106 974	1 438 612
S:a bundet eget kapital, kr	3 674 813	0	106 974	3 781 787
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-814 913	-32 066	-106 974	-953 953
Årets resultat, kr	-32 066	32 066	-122 954	-122 954
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-846 979	0	-229 928	-1 076 907
S:a eget kapital, kr	2 827 834	0	-122 954	2 704 880

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 170 000 kr samt ianspråktagande skett med 63 026 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	-846 979
Årets resultat, kr	-122 954
Reservation till underhållsfond, kr	-170 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	63 026
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 076 907

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 076 907

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 044 563	2 103 201
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 000	22 141
Summa Rörelseintäkter		2 050 563	2 125 342
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 542 443	-1 578 850
Övriga externa kostnader	Not 5	-172 998	-179 643
Personalkostnader	Not 6	-217 583	-224 685
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-151 914	-132 112
Summa Rörelsekostnader		-2 084 938	-2 115 289
Rörelseresultat		-34 376	10 053
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 172	69 848
Räntekostnader och liknande resultatposter		-117 751	-111 968
Summa Finansiella poster		-88 579	-42 119
Resultat efter finansiella poster		-122 955	-32 066
Resultat före skatt		-122 955	-32 066
Årets resultat		-122 955	-32 066

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	6 944 017	3 531 607
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		6 944 017	3 531 607

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		1 500	1 500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		1 500	1 500

Summa Anläggningstillgångar 6 945 517 3 533 107

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		6 120	6 661
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 602 691	1 341 679
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	84 646	57 304
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 693 457	1 405 645

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 11	162 607	2 162 607
<i>Summa Kassa och bank</i>		162 607	2 162 607

Summa Omsättningstillgångar 1 856 064 3 568 252

Summa Tillgångar 8 801 581 7 101 359

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 343 175	2 343 175
Fond för yttre underhåll	1 438 612	1 331 638
Summa Bundet eget kapital	3 781 787	3 674 813

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-953 953	-814 913
Årets resultat	-122 955	-32 066
Summa Ansamlad förlust	-1 076 907	-846 979

Summa Eget kapital

2 704 880 **2 827 835**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	2 789 188	2 580 041
Summa Långfristiga skulder		2 789 188	2 580 041

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 466 027	1 225 684
Leverantörsskulder		598 377	143 376
Skatteskulder		4 575	6 987
Övriga kortfristiga skulder		-6 971	28 672
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	245 504	288 764
Summa Kortfristiga skulder		3 307 513	1 693 483

Summa Skulder

6 096 701 **4 273 524**

Summa Eget kapital och skulder

8 801 581 **7 101 359**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-34 376	10 053
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	151 914	132 112
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	151 914	132 112
Erhållen ränta	3 264	69 848
Erlagd ränta	-117 751	-111 968
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 051	100 046
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	13 297	197 907
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	373 686	-40 515
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	386 983	157 392
Kassaflöde från den löpande verksamheten	390 034	257 437
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-3 564 324	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 564 324	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	0	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	1 449 490	-46 760
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 449 490	-46 760
Årets kassaflöde	-1 724 799	210 677
Likvida medel vid årets början	3 391 970	3 181 293
Likvida medel vid årets slut	1 667 171	3 391 970

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	898 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.

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.

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. Intäkter för IMD är inte medräknat.

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. Intäkter för IMD är inte medräknat.

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	1 357 416	1 292 385
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	252 760	373 982
	Hyror lokaler	421 848	430 413
	Hyror garage och parkeringsplatser	25 800	25 800
	Övriga primära intäkter	7 919	1 801
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 065 743	2 124 381
	Hysesbortfall	-21 180	-21 180
	<i>Summa</i>	-21 180	-21 180
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 044 563	2 103 201
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	22 141
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	6 000	22 141
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-221 630	-210 828
	Reparationer	-125 960	-92 866
	Planerat underhåll	-63 026	-90 350
	Försäkringsskador	0	0
	El	-255 719	-249 113
	Uppvärmning	-353 804	-431 818
	Vatten	-222 167	-209 532
	Sophämtning	-91 497	-85 551
	Fastighetsförsäkring	-48 007	-46 839
	Kabel-TV och bredband	-81 136	-80 952
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-78 088	-74 610
	Övriga driftkostnader	-1 408	-6 390
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 542 443	-1 578 850

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-56 048	-52 318
	Administrationskostnader	-78 023	-81 838
	Extern revision	-17 116	-17 500
	Medlemsavgifter	-16 566	-17 175
	Föreningsverksamhet	-2 250	-9 563
	Övriga förvaltningskostnader	-2 995	-1 250
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-172 998	-179 643
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-61 728	-56 720
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Övriga arvoden	-117 800	-132 125
	Sociala avgifter	-32 805	-33 840
	Övriga personalkostnader	-3 250	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-217 583	-224 685
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-151 914	-132 112
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-151 914	-132 112

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 265 847	9 265 847
	Ingående anskaffningsvärde mark	26 000	26 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	72 540	72 540
	Årets investeringar	3 564 324	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	12 928 711	9 364 387
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 832 780	-5 700 668
	Årets avskrivningar	-151 914	-132 112
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-5 984 694	-5 832 780
	<i>Utgående redovisat värde</i>	6 944 017	3 531 607
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	14 400 000	12 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 072 000	2 114 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	5 000 000	5 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	969 000	946 000
	<i>Summa</i>	22 441 000	21 060 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	6 718 753	6 718 735
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	6 718 753	6 718 735
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 504 564	1 229 363
	Övriga fordringar	98 127	112 316
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 602 691	1 341 679
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	25 909	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	58 737	57 304
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	84 646	57 304

Not 11	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Fonus	932	932
	SBAB	161 674	2 161 674
	<i>Summa Kassa och bank</i>	162 607	2 162 607

Not 12	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	1,47%	2026-12-30
	Stadshypotek AB	2,83%	2026-09-30
	Stadshypotek AB	3,08%	2028-09-30
	Stadshypotek AB	2,78%	2027-03-30
		5 255 215	61 760

Långfristig del	2 789 188
Nästa års amortering av långfristig skuld	32 208
Lån som ska konverteras inom ett år	2 433 819
Kortfristig del	2 466 027
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	61 760
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	247 040
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,63%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	176 320	169 022
	Övriga upplupna kostnader	69 184	119 742
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	245 504	288 764

Styrelsen har godkänt årsredovisningen 2026-03-26.

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:S BOSTADSRÄTTSFÖRENING VÄGEN I NYNÄSHAMN

Org.nr 712400-1897

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:S BOSTADSRÄTTSFÖRENING VÄGEN 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:S BOSTADSRÄTTSFÖRENING VÄGEN 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. Revisoremas 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 revisionssed 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB:S BOSTADSRÄTTSFÖRENING VÅGEN 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 föreningen vald revisor

Gabriel Björk
Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

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

Fredrik Andersson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-04 kl. 17:14:40



Jenny Westerling

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 05:07:01



Patric Dalebo

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 12:02:26



Louise Mikkiasson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 19:58:34



Britt Sorpola

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 21:26:54



Eva Jonsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-04 kl. 17:42:55



Gabriel Björk

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 18:25:20



William Lindström

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 10:34:20



Revisionsberättelse 2025

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

Gabriel Björk

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 18:17:35



William Lindström

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 10:34:10



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.