



Årsredovisning 2025

HSB Brf Gruvan i Nyköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Gruvan i Nyköping med säte i Nyköping org.nr. 719000-2217 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 -- 2025-12-31.

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 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-10-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nyköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gruvan 12	1964-08-25	1967
Gruvan 14	1964-08-25	1969
Totalt 2 objekt		

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Nyköping kommun är Brandkärr 2:10

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Brandkärr 2:10	Nyköpings kommun	10 år	2033-04-01	2023
Totalt 1 objekt				

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
295	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	24 470
108	garageplatser	1 620
17	lokaler (hyresrätt)	204
16	förråd	72
31	p-platser	0
Totalt 467 objekt		26 366

Föreningens lägenheter fördelas på: 19 st 1 rok, 129 st 2 rok, 113 st 3 rok, 27 st 4 rok, 5 st 5 rok, 2 st 6 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Johan Grönblad	Ordförande
Björn Axel Öijvall	Ledamot
Barbro Banebro	Ledamot
Håkan Boberg	Ledamot
Rolf Svensson	Ledamot
Maria Illmesjö	Ledamot
Violeta Ekengren	Ledamot
Maad Faraj	Ledamot
Niklas Rehnström	Ledamot

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: Per Eriksson med Deniz Saado Hanna som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Deniz Saado Hanna (sammankallande), Nora Faraj samt Jessica Saado, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2025-05-05. På stämman deltog 63 medlemmar varav 50 röstberättigade medlemmar. Extra stämma hölls 2025-06-11. Beslut om nya stadgar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. 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 2025-06-11.

Underhåll

Större underhållsåtgärder och investeringar som har utförts under året:

- Ny installation av radonfläktar
- Bytt takfläktar och gjort en översyn av alla spisfläktar i fastigheterna

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Satt in nya radonfläktar under husen
2024/2025	Bytt takfläktar till ventilationen inklusive bytt spisfläktar där det har suttit fel fläkt
2024	Relajning dagvattenledningar. Målning miljörum, garage och cykel förråd
2023	Nytt garage med 48st platser
2023	Stamspolning. Besiktning Skyddsrum, brister åtgärdade
2022	Installation takluckor. Installation 10 st Laddpunkter för eldrivna bilar. Målning garage och miljöhus Bkv 150
2021	Byte termostater hus B. Byte belysning parkering Bkv 150. Byte lekplats utrustning
2020/2022	Byte hissar
2020	Byte garagetak vid miljöhuset
2019	Byte ventilation. Byte termostater hus A. Målning parkeringsrutor
2016/2017	Byte fönster
2016	Byte värmepumpar. Byte ytterbelysning
2015	Byte VVC ventiler. Byte låssystem gamla garage
2014/2015	Byte tätskikt tak
2013	Byte styr- och reglerutrustning. Byte av armaturer i trapphus
2012	Byte värmväxlare. Renovering lekplatser. Byte lägenheternas ytterdörrar och uppsättning postboxar
2009	Kodlås för portarna. Renovering av tvättstugor och nytt elektroniskt bokningsystem
2009	Nybyggnad av 20 st garage på parkeringsplatsen mittemot Brkv 150
2007	Byte av gårdsbelysning
2006	Byte av låssystem i bostadshus
2005	Byte av rörstammar till kök samt renovering av samtliga rörstammar i bottenplatta och ut till kommunens avloppsledning
1996	Badrumsrenovering med byte av rörstammar till badrum
1991	Ny fasadputs

Förvaltning

HSB Södermanland - Ekonomisk förvaltning & fastighetsskötsel

Vattenfall - Elavtal, elnät & fjärrvärme

Telge Energi - Elavtal förbruknings el

Nyköpings kommun - Vatten & renhållning

Tele2 - Kabel-tv/Bredband

Telenor - Bredband

Folksam - Fastighetsförsäkringar

ALT hiss - Hiss service

Apcoa parking - Parkeringsövervakning

Palmblads - Service tvättstugor

Sandbäckens rör - Service undercentraler

Förvaltare för föreningen har varit HSB Södermanland.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:
(Enligt antaganden 2025.)

- Renovera balkonger
- Renovera fasader

Medlemsinformation

Under året har 20 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 365 och under året har det tillkommit 26 och avgått 20 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 371.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	199	114	191	154	174
Skuldsättning, kr/kvm	1 677	1 717	1 929	1 877	1 670
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 802	1 845	1 951	1 898	1 689
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	280	282	240	205	210
Årsavgifter, kr/kvm	779	731	685	611	563
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	74	61	93
Totala intäkter, kr/kvm	758	710	915	991	598
Nettoomsättning, tkr	19 733	18 586	17 648	15 384	14 798
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 168	-399	6 236	9 649	2 478
Soliditet, %	47	45	45	41	37

Bristande jämförbarhet med åren 2021-2023 beror på att garageytan ingår i beräkningarna enligt nya lagar och regler. Förändringen av ”sparandet, skuldsättning, energikostnad samt total intäkter/kvm” beror på att garageytan 1 620 kvm tillkommit jmf ÅR 2024

* **Förklaring av nyckeltal, se Not 1.**



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	1 585 000	0	0	1 585 000
Underhållsfond, kr	5 099 846	0	283 899	5 383 745
S:a bundet eget kapital, kr	6 684 846	0	283 899	6 968 745
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	36 019 547	-398 820	-283 899	35 336 827
Årets resultat, kr	-398 820	398 820	2 168 469	2 168 469
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	35 620 727	0	1 884 570	37 505 296
S:a eget kapital, kr	42 305 573	0	2 168 469	44 474 041

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 770 000 kr samt ianspråktagande skett med 486 101 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	35 620 726
Årets resultat, kr	2 168 469
Reservation till underhållsfond, kr	-770 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	486 101
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	37 505 296

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	37 505 296
------------------------------------	-------------------

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	19 733 046	18 585 846
Övriga rörelseintäkter	Not 3	202 547	79 567
Summa Rörelseintäkter		19 935 593	18 665 412
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-13 590 807	-15 083 510
Övriga externa kostnader	Not 5	-238 436	-218 253
Personalkostnader	Not 6	-282 258	-263 773
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 564 992	-2 444 814
Summa Rörelsekostnader		-16 676 493	-18 010 351
Rörelseresultat		3 259 100	655 061
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 203	43 798
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 098 834	-1 097 680
Summa Finansiella poster		-1 090 631	-1 053 882
Resultat efter finansiella poster		2 168 469	-398 820
Resultat före skatt		2 168 469	-398 820
Årets resultat		2 168 469	-398 820



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	84 769 176	85 215 105
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 536 676
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		84 769 176	86 751 781
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		84 769 676	86 752 281
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		109 112	68 937
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	8 565 323	5 814 296
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	254 083	649 984
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		8 928 518	6 533 217
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 000	1 000
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 000	1 000
Summa Omsättningstillgångar		8 929 518	6 534 217
Summa Tillgångar		93 699 195	93 286 498

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 585 000	1 585 000
Fond för yttre underhåll	5 383 745	5 099 846
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	6 968 745	6 684 846

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	35 336 827	36 019 547
Årets resultat	2 168 469	-398 820
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	37 505 297	35 620 726

Summa Eget kapital	44 474 042	42 305 572
---------------------------	-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	30 860 286	34 102 711
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		30 860 286	34 102 711

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	13 232 489	11 039 648
Leverantörsskulder		743 566	999 149
Skatteskulder		31 366	48 699
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	1 684 092	1 807 640
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	2 673 354	2 983 079
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		18 364 867	16 878 215

Summa Skulder		49 225 153	50 980 926
----------------------	--	-------------------	-------------------

Summa Eget kapital och skulder		93 699 195	93 286 498
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 259 100	655 061
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 564 992	2 444 814
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 564 992	2 444 814
Erhållen ränta	8 203	43 798
Erlagd ränta	-1 111 809	-1 083 477
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 720 486	2 060 197
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	355 607	-3 569
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-693 214	1 132 712
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-337 606	1 129 143
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 382 879	3 189 340
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-582 387	-3 234 050
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-582 387	-3 234 050
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Amorteringar	-1 049 584	-2 585 360
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 049 584	-2 585 360
Årets kassaflöde	2 750 909	-2 630 070
Likvida medel vid årets början	5 815 234	8 445 304
Likvida medel vid årets slut	8 566 142	5 815 234



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 10 321 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.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	17 512 656	16 367 028
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	913 585	885 244
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	635 040	635 040
	Hyror lokaler	80 704	80 595
	Hyror garage och parkeringsplatser	603 800	606 035
	Hyror förbrukningsbaserad	22 633	46 127
	Hyror övrigt	2 808	3 246
	Övriga primära intäkter	46 801	41 266
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	19 818 027	18 664 582
	Avgiftsbortfall	-56 352	-52 662
	Hysesbortfall	-28 629	-26 074
	<i>Summa</i>	-84 981	-78 736
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	19 733 046	18 585 846

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	4 282	3 652
	Övriga sekundära intäkter*	198 265	75 915
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	202 547	79 567

* Övriga sekundära intäkter 2025 Bl a: Återbäring Länsförsäkringar 138 552 kr. Parkeringsintäkter från gästparkeringar 32 655 kr.

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 938 967	-1 867 129
	Snö och halk-bekämpning	-92 134	-176 916
	Reparationer	-744 212	-1 213 430
	Planerat underhåll	-486 101	-951 693
	Försäkringsskador	-478 333	-800 253
	El	-1 608 883	-1 651 197
	Uppvärmning	-3 934 730	-4 083 481
	Vatten	-1 821 741	-1 688 035
	Sophämtning	-283 428	-294 684
	Fastighetsförsäkring	-621 407	-819 815
	Kabel-TV och bredband	-1 017 316	-1 006 858
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-539 064	-510 020
	Tomträttsavgäld	-20 000	-20 000
	Övriga driftkostnader	-4 490	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-13 590 807	-15 083 510
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	-1 554	-298
	Administrationskostnader	-64 725	-57 647
	Extern revision	-37 125	-31 000
	Konsultkostnader	-22 931	-6 310
	Medlemsavgifter	-77 750	-77 750
	Föreningsverksamhet	-33 451	-44 148
	Övriga förvaltningskostnader	-900	-1 100
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-238 436	-218 253
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-166 900	-167 750
	Revisionsarvode	-6 000	-6 000
	Valberedning samt fritidskommittén	-64 250	-51 300
	Sociala avgifter	-42 008	-36 923
	Övriga personalkostnader	-3 100	-1 800
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-282 258	-263 773

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	119 560 281	117 862 907
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 444 000	1 444 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	8 031 617	8 031 616
	Årets aktivering	2 119 063	1 697 374
	Årets utrangering	-769 433	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	130 385 528	129 035 898
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-43 820 793	-41 375 979
	Årets avskrivningar	-2 564 992	-2 444 814
	Återförda avskrivningar	769 433	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-45 616 352	-43 820 793
	<i>Utgående redovisat värde</i>	84 769 176	85 215 105
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	231 000 000	152 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 523 000	2 242 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	60 000 000	54 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 215 000	1 327 000
	<i>Summa</i>	294 738 000	209 569 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	52 420 000	52 420 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	52 420 000	52 420 000
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 536 676	0
	Årets investeringar	582 387	3 234 050
	Omklassificering till byggnad	-2 119 063	-1 697 374
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	1 536 676

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	8 565 142	5 814 234
Övriga fordringar	181	62
Summa Övriga fordringar	8 565 323	5 814 296

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	254 083	649 984
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	254 083	649 984

Not 11	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	2,91%	2028-06-01	6 572 944	160 000
Stadshypotek	3,28%	2030-12-01	3 417 120	75 936
Stadshypotek	3,59%	2029-06-01	6 700 000	200 000
Stadshypotek	3,54%	2028-01-30	3 745 000	100 000
Stadshypotek	4,11%	2028-06-01	2 328 188	50 640
Stadshypotek	3,22%	2027-06-01	5 580 000	120 000
Stadshypotek	1,55%	2027-01-30	3 294 850	71 240
Stadshypotek	1,34%	2026-12-01	3 216 000	78 440
Stadshypotek	1,2%	2026-04-30	2 609 573	57 352
Stadshypotek	1,2%	2026-06-01	2 511 600	55 200
Stadshypotek	1,07%	2026-09-01	4 117 500	90 000
			44 092 775	1 058 808

Långfristig del	30 860 286
Nästa års amortering av långfristig skuld	777 816
Lån som ska konverteras inom ett år	12 454 673
Kortfristig del	13 232 489
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 058 808
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 235 232
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,61%
Finns swap-avtal	Nej

Not 12	Övriga kortfristiga 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	2,91%	2028-06-01	6 572 944	160 000
Stadshypotek	3,28%	2030-12-01	3 417 120	75 936
Stadshypotek	3,59%	2029-06-01	6 700 000	200 000
Stadshypotek	3,54%	2028-01-30	3 745 000	100 000
Stadshypotek	4,11%	2028-06-01	2 328 188	50 640
Stadshypotek	3,22%	2027-06-01	5 580 000	120 000
Stadshypotek	1,55%	2027-01-30	3 294 850	71 240
Stadshypotek	1,34%	2026-12-01	3 216 000	78 440
Stadshypotek	1,2%	2026-04-30	2 609 573	57 352
Stadshypotek	1,2%	2026-06-01	2 511 600	55 200
Stadshypotek	1,07%	2026-09-01	4 117 500	90 000
			44 092 775	1 058 808
Nästa års amortering av långfristig skuld			777 816	
Lån som ska konverteras inom ett år			12 454 673	
Kortfristig del			13 232 489	

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	8 164	6 374
Källskatt	80 644	69 820
Inre fond	1 580 223	1 721 280
Övriga kortfristiga skulder	15 061	10 166
<i>Summa Övriga skulder</i>	1 684 092	1 807 640

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 635 559	2 103 114
Upplupna räntekostnader	93 564	106 539
Övriga upplupna kostnader	944 231	773 426
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 673 354	2 983 079

Årsredovisningens innehåll har fastställts av styrelsen 2026-02-05

Årsredovisningen har signerats digitalt 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 Gruvan i Nyköping
Org.nr 719000-2217

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gruvan i Nyköping 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 Gruvan i Nyköpings 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

Vi 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. Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Gruvan i Nyköping 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 Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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 fortlopande 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Per Eriksson
Förtroendevald revisor



Årsredovisning 2025

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

Johan Grönblad

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-02-06 kl. 10:53:25



Björn Axel Öijvall

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-11 kl. 08:22:36



Håkan Boberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-11 kl. 19:03:20



Maad Faraj

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-06 kl. 07:13:35



Maria Illmesjö

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-06 kl. 06:26:00



Barbro Banebro

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-05 kl. 19:43:50



Niklas Rehnström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-11 kl. 13:53:59



Violeta Ekengren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-06 kl. 12:47:26



Rolf Svensson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-08 kl. 11:06:27



Per Eriksson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-15 kl. 19:15:14



Lena Zozulyak

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-17 kl. 10:40:20



Revisionsberättelse 2025

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

Per Eriksson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-16 kl. 22:26:46



Lena Zozulyak

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-17 kl. 10:37:39



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.