



ÅRSREDOVISNING 2025

HSB BRF NYSÄTRA

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

DET HÄR ÄR HSB

HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Som kooperativ organisation har HSB ständigt fokus på medlemsnytta och medlemsinflytande. Verksamheten, som är en kombination av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster och nyproduktion, ska också genomsyras av ansvarstagande, både för våra boende och för samhället i stort. HSBs federativa struktur skapar en gemensam grund som skapar goda förutsättningar för att kunna möta medlemmarnas behov både i dag och i framtiden.

Bostadsrättsföreningarna i HSB är medlemmar i den regionala HSB-föreningen. Där ger det omfattande utbudet av förmåner och tjänster den trygghet som krävs för att de förtroendevalda i bostadsrättsföreningen ska kunna hantera styrelseuppdraget väl. I slutänden handlar det naturligtvis om fastigheten och bostädernas framtida värde och ditt eget boende. Omkring 4 000 bostadsrättsföreningar har valt tryggheten som det innebär att vara brf-medlem i HSB. Bostadsrättsföreningarnas och de enskilda medlemmarnas representanter utgör beslutande organ i den regionala HSB-föreningen.

ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

ÅRSREDOVISNINGEN

ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Nysätra i Södertälje med säte i Södertälje org.nr. 715600-0726 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 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Södertälje kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Noshörningen 3	1958-08-05	1961
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam Ömsesidig Sakförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
188	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 528
60	garageplatser	797
107	p-platser	0
4	förråd (hyresrätt)	0
Totalt 359 objekt		11 325

Föreningens lägenheter fördelas på: 38 st 1 rok, 101 st 2 rok, 49 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ia Hilgendorf Stenvall	Ordförande	2024-06-13	
Anna-Lena Macklin	Ledamot	2024-06-13	
Mikael Gustafsson	Ledamot	2019-06-29	
Peter Brander	Ledamot	2020-06-23	
Tomas Karlsson	Ledamot	2021-08-24	
Adam Blomberg	Ledamot	2024-06-13	2025-11-17
Igor Videla	Ledamot utsedd av HSB Södertälje	2023-06-14	2025-09-17
Björn Carlberg	Ledamot	2014-05-14	2025-01-22

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Ia H Stenvall, Anna-Lena Macklin, Mikael Gustafsson och Tomas Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anna-Lena Macklin, Peter Brander, Mikael Gustafsson och Ia H Stenvall.

Revisorer har varit Anne-Li Jönsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit Kerstin Halsius (sammankallande) och Eva Dahlbom, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 4 % från och med 2025-01-01 och med ytterligare 2 % från och med 2026-01-01.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Planen är utgångspunkt för styrelsens detaljplanering av underhållsåtgärder och ekonomi de kommande åren. Planen kompletteras med besiktningar tillsammans med externa leverantörer eller i egen regi. Senaste fastighetsbesiktning gjordes 2025-09-03.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond samt ianspråktagit medel ur fonden för underhålls om utförts under 2025.

De senaste 4 åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Bygglov för nya avfallsstation
2025	Installation av 18 laddpunkter för elbilar
2025	Byte av styrsystem i undercentralen
2024	Byte av plåtdetaljer på fönster såsom bleck och foder. Byte av beklädnad av husknutar i plåt
2024	Målning av samtliga garagedörrar. Montering av sparkplåtar på dörrar där sådana saknats
2024	Grönytor och växlighet har åtgärdats vid utfarten från fastigheten
2024	Anmärkningar från den obligatoriska ventilationskontrollen har åtgärdats. Kanaler och ventiler har rengjorts och godkända don och flätkåpor har monterats
2023	Obligatorisk ventilationskontroll. Anmärkningar åtgärdas 2024
2023	Inspektion av 3 av 3 skyddsrum av Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB)
2023	Byte av 2 av 2 hissar
2022	Installation av 12 laddpunkter för elbilar
2022	Installation av digitalt passersystem till samtliga entréportar och cykelrum
2022	Installation av digitala bokningstavlur till samtliga tvättstugor

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

Årtal	Åtgärd
2025-2026	Ny avfallsstation
2026	Nya postboxar
2026	Måla socklar till alla byggnader
2027	Måla alla tvättstugor
2028	Fasadtvätt
2030	Obligatorisk ventilationskontroll

Medlemsinformation

Under året har 18 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 219 och under året har det tillkommit 19 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 219.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	298	304	271	327	330
Skuldsättning, kr/kvm	3 261	3 319	3 554	3 612	3 928
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 508	3 570	3 823	3 886	4 226
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	215	202	192	168	178
Årsavgifter, kr/kvm	948	917	869	853	848
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	95	94	94	91
Totala intäkter, kr/kvm	935	897	862	843	868
Nettoomsättning, tkr	10 578	10 096	9 626	9 450	9 374
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 476	617	798	1 906	2 102
Soliditet, %	43	41	39	38	35

Förklaring till beräkningar av nyckeltal återfinns i 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	849 130	0	0	849 130
Underhållsfond, kr	3 961 494	0	269 609	4 231 103
S:a bundet eget kapital, kr	4 810 624	0	269 609	5 080 233
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	22 626 079	617 266	-269 609	22 973 736
Årets resultat, kr	617 266	-617 266	1 476 406	1 476 406
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	23 243 345	0	1 206 797	24 450 142
S:a eget kapital, kr	28 053 969	0	1 476 406	29 530 375

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 450 000 kr samt ianspråktagande skett med 180 391 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	23 243 345
Årets resultat, kr	1 476 406
Reservation till underhållsfond, kr	-450 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	180 391
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	24 450 142

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	24 450 142
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 578 354	10 095 974
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 400	61 547
Summa Rörelseintäkter		10 583 754	10 157 521
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 667 624	-6 359 228
Övriga externa kostnader	Not 5	-144 036	-211 210
Personalkostnader	Not 6	-479 741	-372 368
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 720 968	-1 692 077
Summa Rörelsekostnader		-8 012 369	-8 634 883
Rörelseresultat		2 571 385	1 522 638
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54 767	84 553
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 149 746	-989 925
Summa Finansiella poster		-1 094 979	-905 372
Resultat efter finansiella poster		1 476 406	617 266
Resultat före skatt		1 476 406	617 266
Årets resultat		1 476 406	617 266

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	60 206 283	61 712 672
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	9 700	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		60 215 983	61 712 672
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		60 216 483	61 713 172
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		17 572	20 493
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	4 604 777	3 761 356
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	593 061	664 378
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		5 215 410	4 446 228
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	3 000 000	2 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 000 000	2 000 000
Summa Omsättningstillgångar		8 215 410	6 446 228
Summa Tillgångar		68 431 893	68 159 400

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	849 130	849 130
Fond för yttre underhåll	4 231 103	3 961 494
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	5 080 233	4 810 624
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	22 973 736	22 626 079
Årets resultat	1 476 406	617 266
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	24 450 142	23 243 345
Summa Eget kapital	29 530 375	28 053 969

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1227 150 000	22 940 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	27 150 000	22 940 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	9 780 000	14 650 000
Leverantörsskulder	450 661	997 938
Skatteskulder	18 787	28 671
Övriga kortfristiga skulder	Not 1311 054	18 285
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 141 491 017	1 470 537
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	11 751 519	17 165 431
Summa Skulder	38 901 519	40 105 431
Summa Eget kapital och skulder	68 431 893	68 159 400



Kassaflödesanalys

2025-01-012024-01-01

2025-12-312024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 571 385	1 522 638
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 720 968	1 692 077
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 720 968	1 692 077
Erhållen ränta	49 598	84 553
Erlagd ränta	-1 125 762	-979 725
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 216 188	2 319 543
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-21 186	-55 121
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-567 896	479 048
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-589 082	423 927
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 627 106	2 743 469
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-224 279	-1 084 104
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-224 279	-1 084 104
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-660 000	-2 660 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-660 000	-2 660 000
Årets kassaflöde	1 742 827	-1 000 635
Likvida medel vid årets början	5 743 577	6 744 212
Likvida medel vid årets slut	7 486 405	5 743 577



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	10-120 år
Avskrivningstid på markanläggningar	10 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	0 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.

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	9 573 903	9 219 204
	Årsavgifter bostäder, förbrukningsbaserad, vatten	409 522	429 853
	Hyror garage och parkeringsplatser	481 790	353 120
	Avgift för elbilsladdning	21 716	8 203
	Parkeringsavgifter	45 876	33 793
	Hyror övrigt	1 536	1 536
	Övriga intäkter	45 676	51 283
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	10 580 019	10 096 992
	Hysesbortfall	-1 685	-1 018
	<i>Summa</i>	-1 685	-1 018
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	10 578 334	10 095 974
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga intäkter	5 400	61 547
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	5 400	61 547
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 251 857	-1 078 760
	Snö- och halkbekämpning	-96 152	-169 821
	Reparationer	-156 523	-220 294
	Planerat underhåll	-180 391	-1 143 892
	Försäkringsskador	0	-6 056
	El	-316 698	-324 185
	Uppvärmning	-1 598 538	-1 558 085
	Vatten	-516 414	-404 865
	Sophämtning	-366 775	-249 310
	Fastighetsförsäkring	-366 333	-290 591
	Bredband, TV	-437 398	-440 837
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-346 730	-332 950
	Övriga driftkostnader	-33 816	-139 581
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 667 624	-6 359 228

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror	0	-4 599
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 923	-1 352
	Administrationskostnader	-40 133	-75 450
	Extern revision	-24 375	-28 000
	Konsultkostnader	-4 469	-26 078
	Medlemsavgifter	-61 400	-61 400
	Föreningsverksamhet	-3 112	-6 563
	Övriga förvaltningskostnader	-7 625	-7 770
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-144 036	-211 210
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-144 400	-84 100
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Övriga arvoden	-251 675	-237 050
	Sociala avgifter	-63 545	-47 218
	Övriga personalkostnader	-16 121	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-479 741	-372 368

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	85 158 513	84 074 409
	Ingående anskaffningsvärde mark	529 994	529 994
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	107 694	107 694
	Årets investeringar	214 579	1 084 104
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	86 010 779	85 796 200
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-24 083 528	-22 391 451
	Årets avskrivningar	-1 720 968	-1 692 077
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-25 804 496	-24 083 528
	<i>Utgående redovisat värde</i>	60 206 283	61 712 672
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	84 000 000	91 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	959 000	1 026 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	23 600 000	31 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 434 000	1 625 000
	<i>Summa</i>	109 993 000	124 651 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	49 725 080	49 725 080
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	49 725 080	49 725 080
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar - Avfallsstation	9 700	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	9 700	0
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 486 405	3 743 577
	Övriga fordringar	118 372	17 779
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 604 777	3 761 356

I övriga fordringar ingår tillgodohavande på föreningens skattekonto. Därutöver ingår fordran på Skatteverket för avdragsgill mervärdesskatt på investeringen i laddstolpar.

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	362 474	357 433
Upplupna intäkter, IMD Vatten	68 398	68 807
Upplupna ränteintäkter	5 169	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	157 020	238 138
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	593 061	664 378

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

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	3 000 000	2 000 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	3 000 000	2 000 000

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>
Nordea Hypotek	4,32%	2026-10-21	9 340 000	220 000
Nordea Hypotek	2,77%	2027-10-20	13 600 000	140 000
Nordea Hypotek	2,74%	2028-04-19	5 900 000	200 000
Nordea Hypotek	2,94%	2029-04-18	8 090 000	100 000
			36 930 000	660 000

Långfristig del	27 150 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	440 000
Lån som ska konverteras inom ett år	9 340 000
Kortfristig del	9 780 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	660 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 640 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,19%
Finns swap-avtal	Nej

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

Övriga skulder

Momsskuld	0	8 721
Källskatt	11 051	8 042
Inre fond	0	1 522
Övriga kortfristiga skulder	3	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	11 054	18 285

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	853 604	842 591
	Upplupna räntekostnader	239 717	215 733
	Övriga upplupna kostnader	397 696	412 213
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 491 017	1 470 537

Årsredovisningen har upprättats 2026-04-21.

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 Nysätra i Södertälje

Org.nr 715600-0726

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Bostadsrättsförening Nysätra i Södertälje 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 Nysätra i Södertäljes 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. 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 Nysätra i Södertälje 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 ledamot 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

Joakim Mattsson

Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Anne-Li Jönsson

Förtroendevald revisor



Årsredovisning 2025

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

Ia Hilgendorf Stenvall

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 20:54:11



Peter Brander

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 10:00:30



Tomas Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 17:32:08



Lena Macklin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 18:09:59



Mikael Gustafsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 18:45:53



Anne-Li Jönsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 06:30:08



Joakim Mattsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-26 kl. 21:01:35



Revisionsberättelse 2025

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

Anne-Li Jönsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-24 kl. 06:29:06



Joakim Mattsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-26 kl. 21:00:49





HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.



HSB – där möjligheterna bor

HSB SÖDERTÄLJE

Box 19187, 152 28 Södertälje
Telefon 010-442 56 50, e-post info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje