



ÅRSREDOVISNING 2025

HSB Brf Briggen i Nynäshamn

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Briggen i Nynäshamn med säte i Nynäshamn org.nr. 716421-4244 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 1990. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-12-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Nynäshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Järnvägen16	2011-04-20	2012
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-01

Antal	Benämning	Total yta m ²
41	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 404
1	lokaler (hyresrätt)	65
33	P - platser	0
Totalt 75 objekt		3 469

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 15 st 3 rok, 13 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Gunnar Sandgren	Ordförande	2016-05-19	2025-05-18
Thomas Nilsson	Ordförande	2025-05-18	
Thomas Nilsson	Ledamot	2024-05-30	
Rolf Karlsson	Ledamot	2025-05-18	
Peter Östergren	Ledamot	2025-05-18	
Lennart Stilling	Ledamot	2022-06-10	2025-05-22
Susanne Hedberg	Ledamot	2025-05-18	
Alf Jonny Liljeblad	Ledamot	2021-07-16	
Eva Marianne Eriksson	Ledamot	2024-05-30	
Kjerstin Norén	Ledamot	2023-07-04	
Victoria Skoglund	Ledamot	2024-06-17	2025-05-18

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Thomas Nilsson, Jonny Liljeblad och Eva Eriksson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: Jan Andersson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision.

Valberedning har varit: Lars Wendin (ordförande), Lena Pettersson samt Toiwe Norén, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +9,5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Underhållsplanen sträcker sig 50 år framåt och uppdaterades senast 2025-11-18.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-11-18.

Styrelsen bedömer att Brf Briggen har en god och stabil ekonomi och äger en välskött fastighet. De senaste åren har dock präglats av en orolig omvärld med hög inflation vilket lett till kraftiga kostnadsökningar och höjt ränteläge. Avgiften höjdes mot bakgrund detta med 9,5 % inför 2025. Trädgården har under året fått nya växter och träd, cykelstället mot trädgården, Floravägen 1 har demonterats och trädgårdsbänkar med bord har införskaffats. Socklar och entrepartier på samtliga huskroppar samt entredörren på Berghyllan 9 har åtgärdats.



Fasaderna på Floravägen 1 och 3 samt fuktanmärkningarna i Berghyllan 9 har vid syn den 18/11 av föreningen, HSB Bostad och NCC godkänts.

Avtal

Viktiga avtal under 2025:

- HSB Bostad, Entreprenadavtal byggandet av fastigheten
- HSB Södertörn, Teknisk förvaltning
- HSB Södertörn, Fastighetsförvaltning och Drift
- HSB Södertörn, Ekonomisk förvaltning
- HSB Södertörn, Mark och Trädgård
- Securitas, fastighetsjour
- Fortum, El (tidigare Telge)
- Ellevio, Elnät
- Adven, Fjärrvärme
- Nynäshamns kommun, Vatten och avlopp.
- SRV Återvinning, Avfallshantering
- Telenor, Bredband & TV
- Folksam, Fastighetsförsäkring
- Kone, Hissar
- Caltan, Lokalvård
- Damo Consulting, Vinterunderhåll
- Aimo Park, Parkeringsövervakning
- Indoor Energy Living, Värmepump (tidigare Climapac)
- Driftec, Undercentral
- Infometric, Mättjänst för el och varmt vatten
- Telavox, Porttelefon

Gemensamhetsanläggning

Genomfartsvägen Berghyllan, parkeringarna och värmecentralen/miljöhuset står på Brf Briggens mark, men är genom servitut en gemensamhetsanläggning med grannföreningen Brf Hamnklippan. Avstämningsmöten hålls och kostnader fördelas efter antalet lägenheter. Del av parkeringen mot Floravägen står även den på Briggens mark, men är en separat gemensamhetsanläggning med Brf Hamnklippan och Nynäshamns kommun.

Miljö- energi- och klimatarbete

Föreningen har utvidgad källsortering, justeringar av kärl sker löpande.
Systematiskt Brandskyddsarbete och fastighetsbesiktning ingår och görs löpande i avtalet med HSB Södertörn.
Hjärtstartare är utbytta och brandsläckare finns i varje trapphus, kontrolleras löpande.
Översyn av föreningens tak sker årligen av Nynäs Tak.

Under 2025 har följande utförts:

Trädgården har under året fått nya växter och träd, cykelstället mot trädgården, Floravägen 1 har demonterats och trädgårdsbänkar med bord har införskaffats.

Socklar och entrepartier på samtliga huskroppar samt entredörren på Berghyllan 9 har åtgärdats.

Fasaderna på Floravägen 1 och 3 samt fuktanmärkningarna i Berghyllan 9 har vid syn den 18/11 av föreningen, HSB Bostad och NCC godkänts.

Aktiviteter

Årsstämma hölls i Folkets Hus i maj.

Kvällsaktivitet, gemensamhetsafton med stort deltagande hölls i Musikbaren.

Gemensamhetsdagar med trädgårdsarbete och efterföljande enkel måltid hölls i början av maj och oktober.

Den traditionella luciafirandet med stort deltagande hölls i början av december.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Inom nybyggnadsgarantin byggdes värmecentralen om i slutet av 2020 av Driftec på uppdrag av HSB Bostad. Värmecentralen injusterades och besiktigades i början av 2021. Vinterdriftsfall utfördes 2021 medan injusteringen av lägenheternas termostater i början av 2022 pga av pandemin. Översyn görs vår, höst och vinter av Driftec.

Under garantin från HSB Bostad byggdes dörrarna till elskåpen i trapphusen om i slutet av 2022 för bättre åtkomst till justering av värmeåtervinning och lägenheternas vattenmätare.

Under 2024 har samtliga fogar mellan fasadelementen bytts i Berghyllan 9. Fasaderna Floravägen 1 och 3 har under sommaren 2024 slipats ner, spacklats och målats om av NCC. Arbetet har följts noga av styrelsen med omfattande kontakter, möten och avstämningar med HSB Bostad och NCC.

Utöver garantin från HSB Bostad har följande utförts:

Skyddstak över entréerna till Floravägen 1 och 3 monterades vid årsskiftet 20/21 av HVA Smide. Husens entréer fick samtidigt förbättrad dörröppningsfunktion.

Solceller installerades våren/sommaren 2023.

Markområde och växter näringsberikas och förnyas efter behov, ett projekt som fortsätter årligen på alla delar av fastigheten.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

Följande större åtgärder planeras under den kommande 10-årsperioden. Åtgärder kan förändras, tillkomma och/eller flyttas mellan åren. Kostnaderna är uppskattade. Föreningen har en femtioårig underhållsplan vilken uppdateras löpande tillsammans med förvaltare, ekonom och leverantörer. Inför varje åtgärd görs en bedömning av behovet. Installation av laddstolpar är en pågående diskussion.

Årtal	Åtgärd
2026	Stamspolning, Hisslinor Berghyllan 9, Laddstolpar
2027	Ventiler och pump värmecentral, Lägenhetstillsyn, Hisslinor
2028	UC Värmepump, Entréer trapphus
2029	Torkskåp, Batteribyte hjärtstartare
2030	Motorvärmare, Obligatorisk ventilationskontroll, rensning.
2031	Balkonger, Stamspolning.
2032	Lägenhetstillsyn, Frånluftsvärmepumpar 3 hus, UC värmeväxlare och ackumulatortank
2033	Batteribyte hjärtstartare
2034	Trapphus målning
2035	Avbärarräcken byte trä

Ekonomi

År 2025 blev ett år präglad av en orolig omvärld innebärande kraftiga prishöjningar från leverantörer. Avgiften höjdes mot bakgrund av detta med 9,5 % 2025.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 21 400 000 kr. Föreningen har en kapitalplacering på 1 000 000 kr. Briggen har ingen fast amorteringsplan, amortering sker i samband med att lån förfaller. Amortering bestäms utifrån ränteläge och kommande likviditetsbehov. Lån har traditionellt bundits på lång tid till låga räntor och kassan har stärkts som en buffert för kommande investeringar, underhållsåtgärder och amorteringar vid ett ökande ränteläge. Föreningen har god likviditet.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som redovisar fastighetens årliga underhållsbehov. Den ses över löpande. Hänsyn tas till planerade investeringar. Reservation till underhållsfond sker därefter i enlighet med föreningens stadgar. Fastighetens anskaffningsvärde för byggnader skrivs av efter regelverk K2, en hundraårig plan, tillbyggnader skrivs av kortare, t.ex. de nyinstallerade solcellerna 10 år.

Fastighetsbesiktningen sker i avtalen med HSB Södertörn, undercentralen även av Driftec. Brandskyddsarbete sker löpande.

Sammanfattningsvis har föreningen har en stabil ekonomi med låg belåning.

Medlemsinformation

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 61 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 61.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	201	189	137	89	141
Skuldsättning, kr/kvm	6 169	6 169	6 198	6 068	5 982
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 287	6 287	6 316	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	9	10	10
Energikostnad, kr/kvm	245	235	274	235	195
Årsavgifter, kr/kvm	912	839	672	635	635
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	91	75	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	991	904	878	773	760
Nettoomsättning, tkr	3 407	3 126	2 911	2 682	2 671
Resultat efter finansiella poster, tkr	-563	-898	-739	-686	-516
Soliditet, %	82	82	82	82	82

Upplysningar vid förlust

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

Föreningens kassaflöde är positivt med 649 938 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 201 kr/m2.

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2026 med 5%.

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	105 250 000	0	0	105 250 000
Underhållsfond, kr	3 342 056	0	892 812	4 234 868
S:a bundet eget kapital, kr	108 592 056	0	892 812	109 484 868
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-8 965 724	-898 252	-892 812	-10 756 788
Årets resultat, kr	-898 252	898 252	-563 042	-563 042
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-9 863 976	0	-1 455 854	-11 319 830
S:a eget kapital, kr	98 728 080	0	-563 042	98 165 038

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 974 812 kr samt ianspråktagande skett med 82 000 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	-9 863 976
Årets resultat, kr	-563 042
Reservation till underhållsfond, kr	-974 812
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	82 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-11 319 830

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-11 319 830

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 407 164	3 126 467
Övriga rörelseintäkter	Not 3	31 031	10 087
Summa Rörelseintäkter		3 438 195	3 136 554
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 027 513	-2 305 141
Övriga externa kostnader	Not 5	-187 658	-133 166
Personalkostnader	Not 6	-275 292	-232 101
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 179 497	-1 146 480
Summa Rörelsekostnader		-3 669 961	-3 816 888
Rörelseresultat		-231 765	-680 334
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 191	13 789
Räntekostnader och liknande resultatposter		-354 467	-231 707
Summa Finansiella poster		-331 276	-217 918
Resultat efter finansiella poster		-563 042	-898 252
Resultat före skatt		-563 042	-898 252
Årets resultat		-563 042	-898 252

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	117 930 801	119 110 298
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		117 930 801	119 110 298
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		117 931 301	119 110 798

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		41 822	4 558
Aktuell skattefordran		3 705	2 795
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	825 709	580 279
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		181 911	176 439
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 053 147	764 071
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	1 000 000	500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 11	382 881	521 094
<i>Summa Kassa och bank</i>		382 881	521 094
Summa Omsättningstillgångar		2 436 028	1 785 165
Summa Tillgångar		120 367 329	120 895 963

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	105 250 000	105 250 000
Fond för yttre underhåll	4 234 868	3 342 056
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	109 484 868	108 592 056
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-10 756 788	-8 965 724
Årets resultat	-563 042	-898 252
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-11 319 830	-9 863 976
Summa Eget kapital	98 165 038	98 728 080

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1215 000 000	13 400 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	15 000 000	13 400 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	6 400 000	8 000 000
Leverantörsskulder	269 466	274 879
Övriga kortfristiga skulder	59 275	10 807
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13473 549	482 197
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	7 202 291	8 767 883
Summa Skulder	22 202 291	22 167 883
Summa Eget kapital och skulder	120 367 329	120 895 963



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-231 765	-680 334
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 179 497	1 146 480
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 179 497	1 146 480
Erhållen ränta	22 913	12 122
Erlagd ränta	-369 987	-193 717
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	600 658	284 551
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-647	-8 011
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	49 928	-23 461
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	49 280	-31 472
Kassaflöde från den löpande verksamheten	649 938	253 079
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	330 171
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	330 171
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	0	-100 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-100 000
Årets kassaflöde	649 938	483 249
Likvida medel vid årets början	1 555 091	1 071 841
Likvida medel vid årets slut	2 205 029	1 555 091



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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

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

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.

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: Nytt nyckeltal from år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. 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. Nytt nyckeltal från år 2023, tidigare år har värdet 0 kr, då nyckeltalet är med för första gång.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 744 208	2 506 200
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	246 148	234 095
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	115 620	115 620
	Hyror lokaler	96 180	94 692
	Hyror garage och parkeringsplatser	128 700	128 700
	Hyror förbrukningsbaserad	36 497	0
	Hyror övrigt	33 051	32 539
	Övriga primära intäkter	16 185	18 521
	Summa Bruttoomsättning	3 416 589	3 130 367
	Hyresbortfall	-9 425	-3 900
	Summa	-9 425	-3 900
	Summa Nettoomsättning	3 407 164	3 126 467

I årsavgiften ingår det värme, el och vatten.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Övriga sekundära intäkter

31 031

10 087

*Summa Övriga rörelseintäkter***31 031****10 087**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Driftskostnader

Fastighetsskötsel och förvaltning

-608 535

-632 019

Snö och halk-bekämpning

-30 051

-56 169

Reparationer

-145 611

-103 852

Planerat underhåll

-82 000

-408 673

El

-319 106

-298 261

Uppvärmning

-232 607

-232 616

Vatten

-296 610

-285 825

Sophämtning

-107 174

-95 272

Fastighetsförsäkring

-72 575

-67 669

Kabel-TV och bredband

-114 270

-117 075

Fastighetsskatt och fastighetsavgift

-9 884

-7 710

Övriga driftkostnader

-9 090

0

*Summa Driftskostnader***-2 027 513****-2 305 141**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Hyror, arrenden och leasing

0

-291

Förbrukningsinventarier och varuinköp

-75 316

-23 733

Administrationskostnader

-13 853

-21 566

Extern revision

-15 500

-3 500

Medlemsavgifter

-24 378

-24 525

Föreningsverksamhet

-48 881

-57 733

Övriga förvaltningskostnader

-9 730

-1 818

*Summa Övriga externa kostnader***-187 658****-133 166**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-186 702	-166 000
	Revisionsarvode	-5 500	-5 500
	Övriga arvoden	-34 300	-29 000
	Sociala avgifter	-27 665	-28 351
	Övriga personalkostnader	-21 125	-3 250
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-275 292	-232 101
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 179 497	-1 146 480
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 179 497	-1 146 480

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	112 033 436	112 363 606
	Ingående anskaffningsvärde mark	18 147 000	18 147 000
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-330 170
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	130 180 436	130 180 436
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 070 138	-9 923 658
	Årets avskrivningar	-1 179 497	-1 212 512
	Återförda avskrivningar	0	66 033
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-12 249 635	-11 070 137
	<i>Utgående redovisat värde</i>	117 930 801	119 110 299
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	65 000 000	56 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	560 000	651 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	13 400 000	14 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	120 000	120 000
	<i>Summa</i>	79 080 000	71 171 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	22 225 000	22 225 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	22 225 000	22 225 000
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	822 148	533 997
	Övriga fordringar	3 561	46 282
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	825 709	580 279
Not 10	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	1 000 000	500 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 000 000	500 000

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

Handelsbanken

382 881

521 094

*Summa Kassa och bank***382 881****521 094****Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31***Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års
amortering*

Stadshypotek AB

2,67%

2028-09-30

8 000 000

0

Stadshypotek AB

0,93%

2026-09-30

6 400 000

0

Stadshypotek AB

2,61%

2027-09-30

7 000 000

0

21 400 000**0**

Långfristig del

15 000 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

6 400 000

Kortfristig del

6 400 000

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

0

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

0

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

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,13%

Finns swap-avtal

Nej

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

Förutbetalda hyror och avgifter

331 887

323 422

Upplupna räntekostnader

40 370

55 890

Övriga upplupna kostnader

101 292

102 885

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***473 549****482 197**

Styrelsen har godkänt årsredovisningen 2026-03-18

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Briggen i Nynäshamn
Org.nr 716421-4244

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Briggen i Nynäshamn för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Briggen i Nynäshamns finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi,

förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Briggen i Nynäshamn för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra

förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Agnes Milton
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan Andersson
Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Briggen i Nynäshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557573512378**

Thomas Nilsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 10:14:09



Eva Marianne Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 09:04:37



Gudrun Susanne Hedberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 16:06:19



Rolf Tommy Sigfrid Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 11:47:24



Alf Jonny Liljeblad

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 10:10:24



Carl-Ludvig Peter Östergren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 12:52:15



Kjerstin Norén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 13:40:41



Jan Erik Lennar Andersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 09:44:22



Agnes Milton

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 10:32:04



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Briggen i Nynäshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557573927325**

Jan Erik Lennar Andersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 13:43:41



Agnes Milton

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 10:31:33



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.