







Årsredovisning 2025

HSB Brf Måsen i Nynäshamn

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Måsen i Nynäshamn med säte i Nynäshamn org.nr. 769612-5330 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 2005.

Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-15.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nynäshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Apotekaren 28	2007-04-20	2007
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
25	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 864
1	lokaler (hyresrätt)	29
25	p-platser	0
1	cykelrum	27
Totalt 52 objekt		**1 920**

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 6 st 2 rok, 6 st 3 rok, 11 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nynäshamn Apotekaren ga:3	G:A		50/100	Väg med hårdgjord vägbana samt vägbelysning

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Martin Carlson	Ordförande
Ingegerd Lindblad	Ledamot
Åke Nilsson	Ledamot
Tommy Wallin	Ledamot
Gunnel Baluch	Ledamot
Åke Nordström	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tommy Wallin och Ingegerd Lindbladh.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Martin Carlson och Åke Nordström.

Revisorer har varit: Maria Torénius med Brita Ingegärd Lagerström som suppleant, valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Eva Christina Johnsson (sammankallande),och Anne-Charlotte Stegmar, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2026-01-01 är beslutad.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som sträcker sig till 2075 och som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen uppdaterades 2025-11-13 och används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Föreningens investeringsbehov enl underhållsplanen baserat på föreningens kvm yta 1920 kvm är 394 kr/kvm.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktningen utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-21.

Liksom för de flesta bostadsrättsföreningar har ekonomin varit i centrum även år 2025.
Trots 2024 års erfarenhet av betydande kostnadsökningar har året inneburit att vissa kostnader har ökat väsentligt mer än vad som kunde förutses i budgeten för år 2025. Detta gäller framför allt våra leverantörer för el, värme, vatten och avlopp samt i viss mån sophantering.

Vi slöt i januari ett efterlängtat avtal med HSB om skötsel av vår trädgård. Tyvärr blev det betydligt dyrare än vad som förutsetts i årets budget.
Under 2026 planeras en genomgång av flera av dagens avtal med ambitionen att reducera kostnaderna.
Den ökning av årsavgiften med 4%, som infördes den 2025-01-01 har visat sig otillräcklig och årsavgiften måste därför ökas med 10% från den 2026-01-01.
På plussidan kan vi notera att våra räntekostnader kommer att bli lägre efter Riksbankens räntesänkningar och förhandling med banker.

Underhållsplanen har inte krävt några insatser under 2025. Årets underhållstillsyn den 2025-05-21, visade inte heller i år på några nya behov av åtgärder men noterade att en taksyn är planerad för 2026.

Under året avgick en styrelseledamot och har inte ersatts under pågående verksamhetsår.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2019	Åtgärder för att förhindra framtida fuktskador på fasaderna,
2023	Åtgärder för att eliminera risken för legionellasmitta via vattnet

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

Årtal	Åtgärd
2026	Hushållsnära sortering av förpackningar, taksyn samt stamspolning
2027	Eventuella brister som identifieras vid taksynen år 2026.
2028	Markanläggningen och utomhusbelysning.
2029	Målning av skyddsräcken.
2030	Byte av viss utrustning i tvättstugan, samt målningsarbeten.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och ingen har upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 37 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 37.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	92	124	201	325	306
Skuldsättning, kr/kvm	7 491	7 567	7 643	7 719	7 685
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 607	7 684	7 762	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	281	240	212	176	174
Årsavgifter, kr/kvm	1 072	1 031	1 001	972	972
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	96	95	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 104	1 062	1 041	1 002	986
Nettoomsättning, tkr	2 090	2 011	1 951	1 898	1 892
Resultat efter finansiella poster, tkr	-375	-345	-249	-23	-37
Soliditet, %	68	68	68	68	68

Upplysningar vid förlust

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

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 92 kr/kvm.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (t.ex. amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat att höja avgifterna med 10 %. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	32 256 000	0	0	32 256 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 681 823	0	-9 215	1 672 608
S:a bundet eget kapital, kr	**33 937 823**	**0**	**-9 215**	**33 928 608**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 142 570	-344 579	9 215	-2 477 934
Årets resultat, kr	-344 579	344 579	-374 714	-374 714
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-2 487 149**	**0**	**-365 499**	**-2 852 648**
S:a eget kapital, kr	**31 450 674**	**0**	**-374 714**	**31 075 960**

* Under året har ianspråktagande skett med 9 215 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 487 149
Årets resultat, kr	-374 714
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	9 215
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-2 852 648**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**-2 852 648**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 089 847	2 010 670
Summa Rörelseintäkter		**2 089 847**	**2 010 670**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 381 395	-1 253 291
Övriga externa kostnader	Not 4	-70 307	-68 298
Personalkostnader	Not 5	-63 217	-66 643
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-539 680	-539 680
Summa Rörelsekostnader		**-2 054 600**	**-1 927 912**
Rörelseresultat		**35 247**	**82 758**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	11 170	18 577
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-421 131	-445 914
Summa Finansiella poster		**-409 961**	**-427 337**
Resultat efter finansiella poster		**-374 714**	**-344 579**
Resultat före skatt		**-374 714**	**-344 579**
Årets resultat		**-374 714**	**-344 579**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	43 703 192	44 242 873
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		**43 703 192**	**44 242 873**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**43 703 692**	**44 243 373**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 396 570	1 399 522
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	129 136	103 458
Summa Kortfristiga fordringar		**1 525 705**	**1 502 981**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	532 000	0
Summa Kortfristiga placeringar		**532 000**	**0**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	188	532 188
Summa Kassa och bank		**188**	**532 188**
Summa Omsättningstillgångar		**2 057 894**	**2 035 169**
Summa Tillgångar		**45 761 586**	**46 278 542**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 256 000	32 256 000
Fond för yttre underhåll		1 672 608	1 681 823
Summa Bundet eget kapital		**33 928 608**	**33 937 823**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 477 934	-2 142 570
Årets resultat		-374 714	-344 579
Summa Ansamlad förlust		**-2 852 648**	**-2 487 149**
Summa Eget kapital		**31 075 960**	**31 450 674**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	10 721 180	2 209 235
Summa Långfristiga skulder		**10 721 180**	**2 209 235**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 458 587	12 114 440
Leverantörsskulder		205 773	193 317
Skatteskulder	Not 17	3 049	3 892
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	3 322	3 322
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	293 715	303 662
Summa Kortfristiga skulder		**3 964 446**	**12 618 633**
Summa Skulder		**14 685 626**	**14 827 868**
Summa Eget kapital och skulder		**45 761 586**	**46 278 542**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	35 247	82 758
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	539 680	539 680
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**539 680**	**539 680**
Erhållen ränta	1 837	18 577
Erlagd ränta	-432 268	-458 882
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**144 497**	**182 133**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 442	-6 408
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	12 803	47 569
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**11 361**	**41 161**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**155 858**	**223 294**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-143 908	-143 908
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-143 908**	**-143 908**
Årets kassaflöde	**11 950**	**79 386**
Likvida medel vid årets början	**1 913 397**	**1 834 011**
Likvida medel vid årets slut	**1 925 346**	**1 913 397**

Dokument-ID 09222115557572287631 Signerat LMC, ÅN1, TW, IL, GB, ÅN2, MT, WL

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.

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: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	**Nettoomsättning**	**2025-01-01 2025-12-31**	**2024-01-01 2024-12-31**
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 998 972	1 922 088
	Hyror garage och parkeringsplatser	97 500	97 500
	Övriga primära intäkter	6 606	6 011
	Summa Bruttoomsättning	**2 103 078**	**2 025 599**
	Hyresbortfall	-13 231	-14 929
	Summa	**-13 231**	**-14 929**
	Summa Nettoomsättning	**2 089 847**	**2 010 670**

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-510 522	-490 460
	Snö och halk-bekämpning	-38 773	-44 833
	Reparationer	-100 911	-54 466
	Planerat underhåll	-9 217	-40 398
	El	-83 258	-83 059
	Uppvärmning	-278 864	-223 500
	Vatten	-169 131	-147 222
	Sophämtning	-37 936	-33 389
	Fastighetsförsäkring	-43 416	-40 481
	Kabel-TV och bredband	-54 739	-54 734
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-43 100	-40 750
	Övriga driftkostnader	-11 528	0
	Summa Driftskostnader	**-1 381 395**	**-1 253 291**

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	-5 584	-5 487
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 275	-2 000
	Administrationskostnader	-9 330	-10 103
	Extern revision	-15 875	-15 875
	Medlemsavgifter	-14 950	-15 125
	Föreningsverksamhet	-16 494	-16 719
	Övriga förvaltningskostnader	-2 800	-2 989
	Summa Övriga externa kostnader	**-70 307**	**-68 298**

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-52 964	-56 665
	Revisionsarvode	-2 500	-2 500
	Övriga arvoden	-2 000	-2 000
	Sociala avgifter	-5 753	-5 478
	Summa Personalkostnader	**-63 217**	**-66 643**

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-538 753	-538 753
	Avskrivning på markanläggning	-927	-927
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-539 680**	**-539 680**

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 764	1 764
	Ränteintäkter placeringar	9 333	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	73	16 813
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**11 170**	**18 577**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-421 131	-445 914
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-421 131**	**-445 914**

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	43 698 397	43 698 397
	Ingående anskaffningsvärde mark	6 703 000	6 703 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	27 813	27 813
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**50 429 210**	**50 429 210**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-6 186 337	-5 646 656
	Årets avskrivningar	-539 680	-539 680
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-6 726 017**	**-6 186 337**
	Utgående redovisat värde	**43 703 192**	**44 242 873**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	31 000 000	30 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	7 400 000	8 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	**38 400 000**	**38 200 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	16 714 000	16 714 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**16 714 000**	**16 714 000**

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	51 861	51 861
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**51 861**	**51 861**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-51 861	-51 861
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-51 861**	**-51 861**
	Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 393 158	1 381 208
	Övriga fordringar	3 412	18 314
	Summa Övriga fordringar	**1 396 570**	**1 399 522**

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	9 333	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	119 803	103 458
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**129 136**	**103 458**

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	SBAB	532 000	0
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**532 000**	**0**

Not 15	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	SBAB	188	532 188
	Summa Kassa och bank	**188**	**532 188**

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	1,02%	2026-09-01	1 094 705	12 476
Stadshypotek AB	1,02%	2026-09-01	1 114 530	11 640
Stadshypotek AB	2,80%	2029-09-01	4 224 985	35 880
Stadshypotek AB	2,50%	2026-09-01	1 138 968	9 408
Stadshypotek AB	2,94%	2028-12-01	3 274 782	38 188
Stadshypotek AB	3,22%	2030-12-01	3 331 797	36 316
			14 179 767	**143 908**

Långfristig del	10 721 180
Nästa års amortering av långfristig skuld	110 384
Lån som ska konverteras inom ett år	3 348 203
Kortfristig del	3 458 587
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	143 908
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	575 632
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,63%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Skatteskulder

	2025-12-31	**2024-12-31**
Skatteskulder		
Skatteskulder	3 049	3 892
Summa Skatteskulder	**3 049**	**3 892**

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	**2024-12-31**
Övriga skulder		
Momsskuld	2 916	2 916
Övriga kortfristiga skulder	406	406
Summa Övriga skulder	**3 322**	**3 322**

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	**2024-12-31**
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	185 398	175 894
Upplupna räntekostnader	44 146	55 283
Övriga upplupna kostnader	64 171	72 485
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**293 715**	**303 662**

Styrelsen har godkänt årsredovisningen 2026-03-11.

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

Denna revisionsberättelse ersätter den revisionsberättelse som vi avlämnat den 6 mars 2026

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Måsen i Nynäshamn

Org.nr 769612-5330

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Övriga upplysningar

Årsredovisningen som avlämnades 6 mars 2025 saknade datering vilket är ett krav enligt kap ÅrL 2 kap 7 § varför en ny revisionsberättelse avlämnats.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Dokument-ID 09222115557572522136 Signerat MT, WL

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Måsen 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

William Lindström
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Maria Thorénius
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557572522136 Signerat MT, WL

Årsredovisning 2025

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

Lars Martin Carlson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 11:45:19

Åke Nordström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 11:25:15

Tommy Wallin
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 08:19:04

Ingegerd Lindblad
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 15:43:58

Gunnel Baluch
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 13:59:38

Åke Nilsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-11 kl. 16:24:23

Maria Torénius
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-14 kl. 15:30:48

William Lindström
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-15 kl. 11:33:52

Revisionsberättelse 2025

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

Maria Torénius
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-03-14 kl. 15:29:17

William Lindström
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-03-15 kl. 11:33:44

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.