



Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Brf Haren i Nyköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Haren i Nyköping med säte i Nyköping org.nr. 719000-2282 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 -- 2025-08-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nyköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Haren 4	1960-06-22	1961

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	lokaler (hyresrätt)	157
51	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 985
15	garageplatser	268
11	p-platser	0
Totalt 84 objekt		3 410

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 18 st 2 rok, 13 st 3 rok, 5 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anders Ljungberg	Ordförande
Margareta Eklund	Ledamot
Kjell Bratt	Ledamot
Krister Eriksson	Ledamot
Monica Carstens	Ledamot
Rickard Nord	Ledamot
Therese Westman	Ledamot

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Margareta Eklund, Kjell Bratt, Anders Ljungberg och Therese Westman.

Revisorer har varit: Kenneth Löf med Linda Johansson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Carina Fredriksson (sammankallande) och Andreas Sundholm, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-11-19. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-10-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-09-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

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

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2003	Stambyte
2007	Fönsterbyte
2014	Balkongrenovering, Nya branddörrar i källare.
2015	Energioptimering, radonmätning - installation av fläktar
2017	Ny belysningsarmatur i trappuppgångar
2018	Förbättrat skalskydd, dränering 23-27, steg 2
2020	Elkablar i hängrännor (garagesidan)
2021	Fasadtvätt, Belysningsarmaturer i källargångar 2021, IMD (Individuell Mätning Debitering)
2021	Andelar i Strängnäs solcellspark
2022	Målning av yttertaket, ny uteplats vid nr 23, ny ledbelysning i tvättstugor, målning lekpark, oljning staket, målning entrépartier, källargolv
2025	Installation av bergvärme
2025	Förbättrat skalskydd för ytterdörrar - tagg gäller hela dygnet

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

HSB Södermanland AB - Ekonomisk förvaltning

Vattenfall - Elavtal, nät och fjärrvärme

Kommunen - VA och sophantering

Telenor - Bredband och TV

Länsförsäkringar - Fastighetsförsäkringar

IMD - EcoGuard

Lennander Fastighets Förvaltning - Fastighetsskötsel och Lokalvård

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

(antaganden gjorda 2025)

Årtal	Åtgärd
2026	Trapphus målning
2027	Källare målning
2028	Exteriörbelysning led på stolp

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 70 och under året har det tillkommit 4 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 70.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	117	49	75	80	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 779	1 848	1 872	1 918	2 170
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 227	2 146	2 172	2 227	0
Räntekänslighet, %	5	4	4	4	0
Energikostnad, kr/kvm	203	218	179	170	0
Årsavgifter, kr/kvm	662	596	604	586	565
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	94	94	94	0
Totala intäkter, kr/kvm	617	547	554	535	593
Nettoomsättning, tkr	2 136	1 968	1 876	1 855	1 787
Resultat efter finansiella poster, tkr	114	-152	-111	-131	101
Soliditet, %	7	8	9	11	12

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	310 865	0	0	310 865
Upplåtelseavgifter, kr	511 185	0	0	511 185
Underhållsfond, kr	188 304	0	188 000	376 304
S:a bundet eget kapital, kr	1 010 354	0	188 000	1 198 354
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-220 284	-152 126	-188 000	-560 409
Årets resultat, kr	-152 126	152 126	114 063	114 063
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-372 410	0	-73 937	-446 346
S:a eget kapital, kr	637 944	0	114 063	752 008

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 208 000 kr samt ianspråktagande skett med 20 000 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	-372 410
Årets resultat, kr	114 063
Reservation till underhållsfond, kr	-208 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	20 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-446 347

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-446 347

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



RESULTATRÄKNING		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 136 241	1 968 289
Övriga rörelseintäkter	Not 3	290	12 721
Summa Rörelseintäkter		2 136 531	1 981 011
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 408 576	-1 584 987
Övriga externa kostnader	Not 5	-66 638	-72 388
Personalkostnader	Not 6	-95 903	-99 068
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-271 178	-247 409
Summa Rörelsekostnader		-1 842 295	-2 003 852
Rörelseresultat		294 236	-22 842
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		294	664
Räntekostnader och liknande resultatposter		-180 467	-129 948
Summa Finansiella poster		-180 173	-129 284
Resultat efter finansiella poster		114 063	-152 126
Resultat före skatt		114 063	-152 126
Årets resultat		114 063	-152 126

BALANSRÄKNING

2025-08-31

2024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	9 458 395	6 775 403
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	66 643	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	211 713	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		9 736 751	6 775 403

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	197 951	197 951
Summa Finansiella anläggningstillgångar		197 951	197 951

Summa Anläggningstillgångar		9 934 702	6 973 354
-----------------------------	--	-----------	-----------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		85	0
Aktuell skattefordran		17 897	22 641
Övriga kortfristiga fordringar		1 086 457	825 741
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		88 666	46 194
Summa Kortfristiga fordringar		1 193 105	894 576

Summa Omsättningstillgångar		1 193 105	894 576
-----------------------------	--	-----------	---------

Summa Tillgångar		11 127 807	7 867 930
------------------	--	------------	-----------



BALANSRÄKNING

2025-08-31 2024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	822 050	822 050
Fond för yttre underhåll	376 304	188 304
Summa Bundet eget kapital	1 198 354	1 010 354

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-560 409	-220 284
Årets resultat	114 063	-152 126
Summa Ansamlad förlust	-446 347	-372 409

Summa Eget kapital

752 007 637 945

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	5 769 293	5 134 068
Summa Långfristiga skulder		5 769 293	5 134 068

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	3 860 300	1 270 419
Leverantörsskulder		24 919	48 832
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	388 466	449 275
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	332 821	327 391
Summa Kortfristiga skulder		4 606 507	2 095 917

Summa Skulder

10 375 800 7 229 985

Summa Eget kapital och skulder

11 127 807 7 867 930



KASSAFLÖDESANALYS	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	294 236	-22 842
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	271 178	247 409
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	271 178	247 409
Erhållen ränta	294	664
Erlagd ränta	-169 133	-130 667
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	396 575	94 564
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-44 446	33 289
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-90 626	-305 525
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-135 071	-272 236
Kassaflöde från den löpande verksamheten	261 504	-177 672
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-3 232 526	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 232 526	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	3 225 106	-84 458
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 225 106	-84 458
Årets kassaflöde	254 084	-262 130
Likvida medel vid årets början	823 631	1 085 761
Likvida medel vid årets slut	1 077 714	823 631

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive inanspråktagande 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.

Beskattnings

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

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	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Bruttoomsättning			
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 890 091	1 778 592
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	84 614	86 076
	Hyror lokaler	86 801	81 404
	Hyror garage och parkeringsplatser	102 898	91 295
	Hyror förbrukningsbaserad	103	108
	Övriga primära intäkter	9 283	14 833
	Summa Bruttoomsättning	2 173 790	2 052 308
	Avgiftsbortfall	-23	0
	Hyresbortfall	-37 526	-36 619
	Avsatt till inre fond	0	-47 400
	Summa	-37 549	-84 019
	Summa Nettoomsättning	2 136 241	1 968 289

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	290	12 721
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	290	12 721
Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-215 744	-278 864
	Snö och halk-bekämpning	-26 875	0
	Reparationer	-31 645	-60 706
	Planerat underhåll	-20 000	-74 375
	El	-184 116	-136 510
	Uppvärmning	-344 532	-454 121
	Vatten	-173 280	-166 406
	Sophämtning	-28 119	-43 114
	Fastighetsförsäkring	-48 610	-49 317
	Kabel-TV och bredband	-141 782	-135 005
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-99 034	-94 299
	Förvaltningsavtalskostnader	-94 839	-92 271
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 408 576	-1 584 987
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-100
	Administrationskostnader	-16 526	-19 198
	Extern revision	-14 750	-12 375
	Konsultkostnader	-5 231	-4 981
	Medlemsavgifter	-16 750	-16 750
	Föreningsverksamhet	-11 208	-16 584
	Övriga förvaltningskostnader	-2 172	-2 400
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-66 638	-72 388
Not 6	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-66 686	-71 317
	Revisionsarvode	-3 300	-1 650
	Övriga arvoden	-7 612	-6 525
	Sociala avgifter	-18 305	-18 700
	Övriga personalkostnader	0	-876
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-95 903	-99 068

Not 7	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 469 867	12 469 867
	Ingående anskaffningsvärde mark	101 855	101 855
	Årets investeringar	2 953 040	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	15 524 762	12 571 722
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 796 319	-5 548 910
	Årets avskrivningar	-270 048	-247 409
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 066 367	-5 796 319
	<i>Utgående redovisat värde</i>	9 458 395	6 775 403
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	33 000 000	24 600 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	491 000	495 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	14 600 000	11 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	621 000	621 000
	<i>Summa</i>	48 712 000	37 516 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	10 587 100	7 672 100
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	10 587 100	7 672 100
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	90 162	90 162
	Årets investeringar	67 773	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	157 935	90 162
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-90 162	-90 162
	Årets avskrivningar	-1 130	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-91 292	-90 162
	<i>Utgående redovisat värde</i>	66 643	0
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	211 713	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	211 713	0

Not 10

Andra långfristiga värdepappersinnehav

2025-08-31

2024-08-31

Andra långfristiga värdepappersinnehav			
Ingående värde andel i HSB		500	500
Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav		197 451	197 451
Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav		197 951	197 951

Not 11

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-08-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,46%	2026-12-30	2 530 543	20 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,25%	2025-09-03	1 203 775	20 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,98%	2027-12-30	3 291 750	33 000
Seb Bolån AB	1,06%	2025-12-28	2 603 525	26 644
			9 629 593	99 644
Långfristig del			5 769 293	
Nästa års amortering av långfristig skuld			53 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			3 807 300	
Kortfristig del			3 860 300	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			99 644	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			398 576	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,10%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 12

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2025-08-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,46%	2026-12-30	2 530 543	20 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,25%	2025-09-03	1 203 775	20 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,98%	2027-12-30	3 291 750	33 000
Seb Bolån AB	1,06%	2025-12-28	2 603 525	26 644
			9 629 593	99 644
Nästa års amortering av långfristig skuld			53 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			3 807 300	
Kortfristig del			3 860 300	

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Inre fond	386 488	447 007
	Övriga kortfristiga skulder	1 978	2 268
	<i>Summa Övriga skulder</i>	388 466	449 275

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	167 044	167 728
	Upplupna räntekostnader	36 715	25 381
	Övriga upplupna kostnader	129 062	134 282
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	332 821	327 391

Årsredovisningen har beslutats 31 oktober 2025.
Årsredovisningen har signerats digitalt av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Haren i Nyköping, org.nr. 719000-2282

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Haren i Nyköping för räkenskapsåret 2024-09-01-2025-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 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 denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder 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 föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Brf Haren i Nyköping för räkenskapsåret 2024-09-01-2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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

Digitalt signerad av

Karl Ekman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kenneth Löf
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Haren i Nyköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Anders Ljungberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-11-03 kl. 10:01:52



Rickard Nord

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-03 kl. 10:01:34



Kjell Bratt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-03 kl. 12:20:13



Therese Westman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-04 kl. 11:00:35



Margareta Eklund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-03 kl. 09:51:05



Monica Carstens

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-03 kl. 10:12:22



Krister Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-11-04 kl. 08:06:26



Kenneth Löf

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-10 kl. 15:51:48



Karl Ekman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-11 kl. 09:29:16



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Brf Haren i Nyköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Kenneth Löf

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-11-10 kl. 15:54:17



Karl Ekman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-11 kl. 09:31:29



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.