



# ÅRSREDOVISNING 2025

HSB Bostadsrättsförening Mården i Nacka



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Mården i Nacka med säte i NACKA org.nr. 716419-6565 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 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-04.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 369:4	1989-01-01	1989
Sicklaön 369:8	1989-01-01	1989

#### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector Forsikring ASA. I försäkringen ingår ej styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31. Styrelseansvarsförsäkring är tecknad hos Volante Underwriting Sweden AB.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
239	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	18 646
41	förråd	150
<b>Totalt 280 objekt</b>		<b>18 796</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 79 st 2 rok, 107 st 3 rok, 40 st 4 rok, 11 st 5 rok.

**Föreningen äger dessutom**

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nacka Sicklaön GA:31	G:A	716420-5960	17,46%	Parkeringsanläggningar, Laddinfrastruktur, Belysning, Sopsug samt gemensamma ytor med tillhörande anordningar

**Totalt 1 objekt****Samfällighet/gemensamhetsanläggning**

Föreningen är delaktig i Jarlabergs Samfällighetsförening. Samfällighetsföreningen har till uppgift att förvalta tre gemensamhetsanläggningar tillkomna genom anläggningsbeslut 1989.11.01 D53/88), ändrat 1999.12.08 avseende försäljning av värmedistributionen, ändrat 2012.03.06 avseende främst ansvaret för värmecentraler och ändrat 2013.07.16 avseende styr- och reglerutrustning i undercentraler och kabel-tv. Samfälligheten omfattar bland annat tre parkeringshus samt gästparkeringsplatser i direkt anslutning till parkeringshusen, parkeringsplats vid Bilia, distribution av radio och tv-program, parkvägar, planteringar och gräsytor samt anläggningar för vatten och avlopp. Grovsoprummen ägs av samfälligheten men sköts av medlemmarna som också står för kostnaderna för sophämtning.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Tom Koutonen	Ordförande	2023-05-16	
Jane Frigell	Ledamot	2014-05-12	2025-05-23
Jerry Eriksson	Ledamot	2016-04-26	2025-05-23
Leif Andersson	Ledamot	2024-05-27	
Joel Eriksson	Ledamot	2024-11-21	
Ingemar Larsson	Ledamot	2015-04-28	
Helena Falkdal	Ledamot	2024-05-27	2025-01-17
Mari Asklund	Ledamot	2025-05-23	
Linus Bengtsson	Ledamot	2025-05-23	
Josefine Victor Linder	Ledamot	2024-05-27	2025-05-23

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tom Koutonen, Leif Andersson och Linus Bengtsson.

Styrelsen har under året hållit 17 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ingemar Larsson, Mari Asklund, Leif Andersson och Tom Koutonen.

Revisorer har varit: Kjell Ågren med Britt Gustavsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Michael Gerakis (sammanställande), Hans Carlsson samt Jerry Eriksson, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-18. På stämman deltog 48 röstberättigade medlemmar.

Extrastämma hölls 2025-09-07. På extrastämman deltog 54 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. 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. Under året utförd underhåll framgår av resultaträkningen. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-05.

Årsavgiften för 2025 höjdes med 5% fr o m 1/1-2025.

Väsentliga händelser under 2025 är renovering av trapphus och pumpgrop.

### Genomfört planerat underhåll:

Årtal	Åtgärd
2024	Fastighet - Stampsolning
2024	Fastighet - Tvätt av entrétaken
2025	Fastighet - Renovering entré/trapphus
2025	Fastighet - Renovering av pumpgrop

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

Årtal	Åtgärd
2027	Fastighet - Branddetekteringssystem fastigheten
2027	Mark - Inhägnat cykel uppställning L4-L44
2028	Fastighet - Tvätt/målning av fasad G12 och G13
2026-2031	Fastighet - Renovering/byte av hissar

## Hållbarhet

### Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningtvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

### Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

### Social hållbarhet

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

## Medlemsinformation

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 339 och under året har det tillkommit 28 och avgått 22 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 345.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	249	202	120	185	314
Skuldsättning, kr/kvm	8 650	8 865	9 017	9 258	9 405
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 719	8 865	9 070	9 297	9 536
Räntekänslighet, %	8	9	10	11	12
Energikostnad, kr/kvm	240	220	235	221	163
Årsavgifter, kr/kvm	1 091	1 022	900	818	818
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	96	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 100	1 039	928	824	820
Nettoomsättning, tkr	20 675	19 354	16 952	15 444	15 382
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 378	-2 423	-3 457	-1 950	-273
Soliditet, %	24	23	23	23	24

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på planerade underhåll av engångskaraktär, räntekostnader på föreningens lån samt kostnader för avskrivningar som ej är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 4 002 571 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 249 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (t ex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften 2026 med 4% fr o m 2026-01-01 och med 6% fr o m 2026-07-01.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	29 530 841	0	76 879	29 607 720
Upplåtelseavgifter, kr	2 499 159	0	2 573 121	5 072 280
Underhållsfond, kr	15 882 813	0	313 506	16 196 320
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>47 912 813</b>	<b>0</b>	<b>2 963 506</b>	<b>50 876 320</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	4 973 936	-2 423 184	-313 506	2 237 246
Årets resultat, kr	-2 423 184	2 423 184	-1 378 495	-1 378 495
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 550 752</b>	<b>0</b>	<b>-1 692 001</b>	<b>858 751</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>50 463 565</b>	<b>0</b>	<b>1 271 505</b>	<b>51 735 071</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 756 000 kr samt ianspråktagande skett med 442 494 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	2 550 752
Årets resultat, kr	-1 378 495
Reservation till underhållsfond, kr	-756 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	442 494
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>858 751</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>858 751</b>
------------------------------------	----------------

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	20 674 842	19 354 134
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>20 674 842</b>	<b>19 354 134</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-10 463 956	-10 898 047
Övriga externa kostnader	Not 4	-879 107	-489 942
Personalkostnader	Not 5	-684 617	-604 891
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 258 812	-4 971 977
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-17 286 492</b>	<b>-16 964 856</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 388 350</b>	<b>2 389 277</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	4 207	10 103
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-4 771 052	-4 822 564
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-4 766 845</b>	<b>-4 812 461</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 378 495</b>	<b>-2 423 184</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 378 495</b>	<b>-2 423 184</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 378 495</b>	<b>-2 423 184</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	213 946 865	213 220 885
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	166 666	1 310 000
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>214 113 531</b>	<b>214 530 885</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**214 114 031 214 531 385**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	7 514
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	3 089 295	3 830 717
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	750 484	816 302
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>3 839 779</b>	<b>4 654 533</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	397 227	396 307
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>397 227</b>	<b>396 307</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**4 237 006 5 050 840**

### Summa Tillgångar

**218 351 037 219 582 226**

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	34 680 000	32 030 000
Fond för yttre underhåll	16 196 320	15 882 813
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>50 876 320</b>	<b>47 912 813</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 237 246	4 973 936
Årets resultat	-1 378 495	-2 423 184
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>858 751</b>	<b>2 550 752</b>

### Summa Eget kapital

**51 735 070 50 463 565**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	88 075 000	89 723 175
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>88 075 000</b>	<b>89 723 175</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	74 505 675	75 410 000
Leverantörsskulder		703 311	964 107
Skatteskulder		36 311	69 850
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	328 368	584 658
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 967 302	2 366 871
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>78 540 967</b>	<b>79 395 485</b>

### Summa Skulder

**166 615 967 169 118 660**

### Summa Eget kapital och skulder

**218 351 037 219 582 226**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	3 388 350	2 389 277
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	5 258 812	4 971 977
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>5 258 812</b>	<b>4 971 977</b>
Erhållen ränta	4 207	10 103
Erlagd ränta	-4 719 329	-4 784 551
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>3 932 040</b>	<b>2 586 806</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	72 448	-57 430
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 917	164 723
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>70 531</b>	<b>107 293</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>4 002 571</b>	<b>2 694 099</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-4 841 458	-3 863 239
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-4 841 458</b>	<b>-3 863 239</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	2 650 000	2 600 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 552 500	-2 867 500
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>97 500</b>	<b>-267 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-741 386</b>	<b>-1 436 641</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 160 755</b>	<b>5 597 396</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 419 368</b>	<b>4 160 755</b>

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Regelverk för årsredovisningar

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

### Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

### Allmänna värderingsprinciper

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

### Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	92 713 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

### Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

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

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

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

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

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

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	20 334 921	19 043 397
	Hyror lokaler	75 736	185 800
	Hyror övrigt	75 210	77 316
	Övriga primära intäkter	201 209	141 845
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>20 687 076</b>	<b>19 448 358</b>
	Hysesbortfall	-12 234	-94 224
	<i>Summa</i>	<b>-12 234</b>	<b>-94 224</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>20 674 842</b>	<b>19 354 134</b>

I årsavgiften ingår bl a kostnader för vatten, uppvärmning och basutbudet för kabel-TV från Tele2 (Medium + 8 favoriter), bredband och IP-telefoni (utom samtalsavgifter) via Tele2 samt Bostadsrättsförsäkringstillägget (Protector Forsikring ASA).

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 882 608	-1 514 210
	Snö och halk-bekämpning	-171 229	-272 617
	Reparationer	-689 530	-1 191 159
	Planerat underhåll	-442 494	-1 217 182
	Försäkringsskador	-348 750	-168 989
	El	-648 930	-772 345
	Uppvärmning	-2 203 779	-1 857 300
	Vatten	-1 663 337	-1 471 750
	Sophämtning	-588 128	-677 972
	Fastighetsförsäkring	-434 353	-407 389
	Kabel-TV och bredband	-784 392	-766 004
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-593 301	-573 382
	Övriga driftkostnader	-13 125	-7 750
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-10 463 956</b>	<b>-10 898 047</b>

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-1 000	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-62 748	-98 005
	Administrationskostnader	-117 232	-119 836
	Extern revision	-30 600	-30 000
	Konsultkostnader	-390 781	-41 119
	Medlemsavgifter	-73 530	-72 990
	Föreningsverksamhet	-22 793	-14 052
	Övriga förvaltningskostnader	-180 424	-113 940
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-879 107</b>	<b>-489 942</b>
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-17 190	-1 470
	Övriga arvoden	-536 890	-504 000
	Löner och övriga ersättningar	-14 000	0
	Sociala avgifter	-116 537	-99 421
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-684 617</b>	<b>-604 891</b>
Not 6	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 825	1 596
	Ränteintäkter placeringar	919	6 529
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 463	1 978
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>4 207</b>	<b>10 103</b>
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-4 769 110	-4 822 276
	Övriga räntekostnader	-1 941	-288
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-4 771 052</b>	<b>-4 822 564</b>

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	263 130 775	259 205 324
	Ingående anskaffningsvärde mark	12 789 000	12 789 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 110 608	2 110 608
	Årets investeringar	5 984 792	3 925 450
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>284 015 175</b>	<b>278 030 382</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-64 809 498	-59 837 522
	Årets avskrivningar	-5 258 812	-4 971 977
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-70 068 310</b>	<b>-64 809 499</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>213 946 865</b>	<b>213 220 883</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	308 052 000	254 018 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	403 000	1 108 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	175 000 000	189 100 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 232 000	1 344 000
	<i>Summa</i>	<b>484 687 000</b>	<b>445 570 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	193 429 000	193 429 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>193 429 000</b>	<b>193 429 000</b>
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 310 000	1 372 213
	Årets investeringar	4 841 458	3 863 239
	Omklassificering till byggnad	-5 984 792	-3 925 452
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>166 666</b>	<b>1 310 000</b>
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 022 141	3 764 447
	Övriga fordringar	67 154	66 270
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>3 089 295</b>	<b>3 830 717</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	750 484	816 302
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>750 484</b>	<b>816 302</b>

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

Danske Bank	219	218
SEB	397 008	396 089
<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>397 227</b>	<b>396 307</b>

**Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut** **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB	2,90%	2029-12-28	23 400 000	2 040 000
SEB	3,20%	2028-07-28	25 300 000	450 000
SEB	2,36%	2026-09-28	25 087 500	0
SBAB Bank AB	3,91%	2026-05-19	22 962 500	450 000
SBAB Bank AB	3,91%	2026-05-19	23 375 675	450 000
SEB	2,41%	2027-09-28	18 380 000	140 000
Danske Bank	2,75%	2029-05-31	24 075 000	450 000
			<b>162 580 675</b>	<b>3 980 000</b>

Långfristig del	88 075 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	3 080 000
Lån som ska konverteras inom ett år	71 425 675
Kortfristig del	74 505 675
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	3 980 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	15 920 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,07%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SEB	2,90%	2029-12-28	23 400 000	2 040 000
SEB	3,20%	2028-07-28	25 300 000	450 000
SEB	2,36%	2026-09-28	25 087 500	0
SBAB Bank AB	3,91%	2026-05-19	22 962 500	450 000
SBAB Bank AB	3,91%	2026-05-19	23 375 675	450 000
SEB	2,41%	2027-09-28	18 380 000	140 000
Danske Bank	2,75%	2029-05-31	24 075 000	450 000
			<b>162 580 675</b>	<b>3 980 000</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld	3 080 000
Lån som ska konverteras inom ett år	71 425 675
Kortfristig del	74 505 675

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	1 200	0
Inre fond	236 174	236 174
Övriga kortfristiga skulder	90 994	348 484
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>328 368</b>	<b>584 658</b>

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 718 101	1 638 794
Upplupna räntekostnader	102 461	50 738
Övriga upplupna kostnader	1 146 740	677 339
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>2 967 302</b>	<b>2 366 871</b>

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.

Styrelsen har fastställt årsredovisningen 2026-05-11.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Mården i Nacka, org.nr. 716419-6565

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Mården i Nacka för räkenskapsåret 2025.

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 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 revisionsssed 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 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 Mården i Nacka för räkenskapsåret 2025 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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

Joakim Häll  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kjell Ågren  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Mården i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Tom Koutonen

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 11:38:48



### Joel Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 11:50:28



### Mari Asklund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 12:02:51



### Ingemar Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 12:29:42



### Linus Bengtsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 10:28:56



### Leif Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 13:12:34



### Kjell Ågren

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 14:46:46



### Joakim Häll

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 15:29:34



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Mården i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Kjell Ågren

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 14:49:46



### Joakim Häll

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 15:29:07

