



# Årsredovisning 2025

HSB Brf Gustafsgården i Nacka

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Gustafsgården i Nacka med säte i NACKA org.nr. 769606-4232 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2000. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-05-23.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar mark och byggnader på fastigheten i Nacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 145:6	2002-01-01	2002
<b>Totalt 1 objekt</b>		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
88	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 934
2	lokaler (hyresrätt)	165
<b>Totalt 90 objekt</b>		<b>8 099</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 23 st 2 rok, 31 st 3 rok, 23 st 4 rok, 5 st 5 rok, 2 st 6 rok.

**Föreningen äger dessutom**

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nacka Sicklaön GA:85	G:A	717905-3306	8106 / 67210	Miljöstation, Källsortering
Nacka Sicklaön GA:55	G:A	717905-3306	8106 / 89661	Körvägar samt utomhusbelysning, Gång- och cykelvägar, Torg och öppna platser, Avfallsområde, Bryggor, Kajanläggningar, Pir, Dag-, Kall- och spillvattensystem
Nacka Sicklaön GA:56	G:A	717905-3306	72 / 706	Parkeringsplatser på mark, Underjordiskt garage

**Totalt 3 objekt****Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.
Torben Vincentsen	Ordförande	2014-05-09
Bengt Smideman	Ledamot	2025-07-01
Anne Lindholm	Ledamot	2020-11-23
George Karacalidis	Ledamot	2024-07-17
Johan Lundholm	Ledamot	2016-07-11
Jessica Perhage	Ledamot	2015-05-11

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Torben Vincentsen, Jessica Perhage, George Karacalidis och Bengt Smideman.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Torben Vincentsen, Johan Lundholm och Jessica Perhage.

Revisorer har varit: Petra Hagström och revisorssuppleant Anna Mossfelt valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Henrik Haarby (sammanställande), vald vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Årsavgiften höjdes med 5% och 3,5% under 2025 och styrelsen har beslutat att höja med 3% från 2026-01-01.

Föreningen har en 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 2025-09-04.

Under år 2025 genomfördes inga större planerade åtgärder i förvaltningen av brf Gustafsgården. Våra byggnader, som nu är över 20 år gamla, har dock krävt extra uppmärksamhet på grund av några oväntade problem, framför allt relaterade till kyla i vissa lägenheter.

Trapphusens linoleumgolv har vaxats och fått ny lyster, vilket innebär att de kan hålla i flera år till innan ett byte blir nödvändigt.

Styrelsen har uppdaterat föreningens trivselregler, vilka kan läsas på vår hemsida. Reglerna omfattar bland annat restriktioner för vad som kan sättas upp på balkongerna, samt på uteplatser och takterrasser. Vi vill också påminna om vikten av korrekt avfallshantering för att undvika höga kostnader för föreningen när felaktigt avfall hamnar i miljörummen.

Några hissar har haft problem men dessa är nu åtgärdade, och i ett fall krävdes en större renovering.

Vi har uppdaterat ventilationssystemet i fläktrummen med nya huvar och deras skick är nu gott efter tidigare åtgärder.

Vår- och höststädningarna genomfördes med sedvanlig korvgrillning, där många medlemmar deltog och bidrog samtidigt som vi hade trevligt tillsammans.

Tyvärr har vi haft incidenter med störande ungdomar samt inbrott och cykelstölder.

Styrelsen har även sett över våra lån och dragit nytta av det förbättrade ränteläget för att sänka våra räntekostnader.

Den 16 december ordnade styrelsen en informations- och glöggkväll för medlemmarna. Under kvällen presenterades vårt gemensamma Gestaltningsprogram, framtaget via samfälligheten, för att hantera oönskade förändringar i den yttre miljön. Programmet, tillsammans med en ny Miljöpolicy, finns tillgängliga på samfällighetens hemsida.

Styrelsen presenterade också de energibesparingsåtgärder som är under utredning, inklusive en plan för att ersätta fjärrvärme med bergvärme och införa gemensam elmätning för att minska nätavgifter. Vårt mål är att förbättra fastighetens energiklass från E till B, vilket skulle kunna ge oss bättre lånevillkor och göra våra lägenheter mer attraktiva på marknaden.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Åtgärd
2016	Ommålning av balkonger och träräcken.
2017	Reparationer av avlopp, stenläggningar pga sättningar i mark och husgrund.
2017	Byte av ventilationsfläktar och cirkulationspumpar.
2020	Byte av passagesystem
2021	Renovering av hissar.
2021	Ombyggnad av befintliga ljusarmaturer utomhus och i trapphus till LED som energibesparande åtgärd.
2022	Renovering av rostiga plåtdetaljer på taken, samt åtgärder för säkerhet vid takarbete
2023	Installation av övervakningssystem och sensorer för värmeövervakning
2024	Byte av fläktsystem till samtliga lägenheter
2024	Ommålning av staket och träräcken i markplan, ommålning av dörrar som solblekts, samt bättringsmålning i trapphus
2024	Installation av trådlös telefoni i hissar

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

Årtal	Åtgärd
2025	Översyn och åtgärder av värmeförsörjning
2025	Omläggning av stenläggningar samt åtgärder av utemiljö vid behov
2025-2028	Renovering och ommålning i trapphus efter behov

## Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 138 och under året har det tillkommit 9 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 136.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	148	133	242	201	190
Skuldsättning, kr/kvm	6 780	6 856	6 937	7 015	7 696
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 921	6 999	7 081	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	9	10	11
Energikostnad, kr/kvm	264	260	176	191	182
Årsavgifter, kr/kvm	955	894	791	719	719
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	92	93	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	999	956	829	754	748
Nettoomsättning, tkr	8 087	7 544	6 690	6 090	6 025
Resultat efter finansiella poster, tkr	-507	-886	645	320	-303
Soliditet, %	66	66	66	66	63

### Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt höga räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 624 280 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 148 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3% från 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

### Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	104 724 000	0	0	104 724 000
Upplåtelseavgifter, kr	1 482 000	0	0	1 482 000
Underhållsfond, kr	5 865 290	0	586 642	6 451 932
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>112 071 290</b>	<b>0</b>	<b>586 642</b>	<b>112 657 932</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	412 350	-886 266	-586 642	-1 060 558
Årets resultat, kr	-886 266	886 266	-507 011	-507 011
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-473 916</b>	<b>0</b>	<b>-1 093 653</b>	<b>-1 567 569</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>111 597 374</b>	<b>0</b>	<b>-507 011</b>	<b>111 090 363</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 059 000 kr samt ianspråktagande skett med 472 358 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	-473 917
Årets resultat, kr	-507 011
Reservation till underhållsfond, kr	-1 059 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	472 358
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-1 567 570</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-1 567 570</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
<strong>Rörelseintäkter</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	8 087 034	7 544 323
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 675	199 735
<strong>Summa Rörelseintäkter</strong>		<strong>8 090 709</strong>	<strong>7 744 058</strong>
<strong>Rörelsekostnader</strong>			
Driftskostnader	Not 4	-5 036 454	-5 269 262
Övriga externa kostnader	Not 5	-124 816	-142 620
Personalkostnader	Not 6	-217 120	-269 008
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 227 784	-1 227 784
<strong>Summa Rörelsekostnader</strong>		<strong>-6 606 174</strong>	<strong>-6 908 675</strong>
<strong>Rörelseresultat</strong>		<strong>1 484 535</strong>	<strong>835 384</strong>
<strong>Finansiella poster</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	29 675	74 810
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 021 221	-1 796 461
<strong>Summa Finansiella poster</strong>		<strong>-1 991 546</strong>	<strong>-1 721 650</strong>
<strong>Resultat efter finansiella poster</strong>		<strong>-507 011</strong>	<strong>-886 266</strong>
<strong>Resultat före skatt</strong>		<strong>-507 011</strong>	<strong>-886 266</strong>
<strong>Årets resultat</strong>		<strong>-507 011</strong>	<strong>-886 266</strong>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	163 123 765	164 351 550
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>163 123 765</b>	<b>164 351 550</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

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

<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>163 124 265</b>	<b>164 352 050</b>
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		1 190	2 623
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	3 238 400	1 663 514
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	886 474	648 034
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>4 126 064</b>	<b>2 314 171</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	0	830 115
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>0</b>	<b>830 115</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	920 312	1 575 270
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>920 312</b>	<b>1 575 270</b>

<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>5 046 376</b>	<b>4 719 556</b>
------------------------------------	--	------------------	------------------

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>168 170 641</b>	<b>169 071 605</b>
-------------------------	--	--------------------	--------------------

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	106 206 000	106 206 000
Fond för yttre underhåll	6 451 932	5 865 290
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>112 657 932</b>	<b>112 071 290</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 060 558	412 350
Årets resultat	-507 011	-886 266
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-1 567 569</b>	<b>-473 917</b>

### Summa Eget kapital

**111 090 362 111 597 373**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	10 826 500	11 694 943
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>10 826 500</b>	<b>11 694 943</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	44 085 823	43 832 880
Leverantörsskulder		690 351	584 133
Skatteskulder		44 265	17 595
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	39 751	39 751
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 393 588	1 304 930
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>46 253 779</b>	<b>45 779 289</b>

### Summa Skulder

**57 080 279 57 474 232**

### Summa Eget kapital och skulder

**168 170 641 169 071 605**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 484 535	835 384
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 227 784	1 227 784
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>1 227 784</b>	<b>1 227 784</b>
Erhållen ränta	29 675	85 992
Erlagd ränta	-2 117 714	-1 723 153
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>624 280</b>	<b>426 008</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-244 065	-102 163
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	318 040	171 959
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>73 975</b>	<b>69 796</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>698 255</b>	<b>495 804</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-615 500	-654 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-615 500</b>	<b>-654 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>82 755</b>	<b>-158 196</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>4 047 213</b>	<b>4 205 409</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 129 968</b>	<b>4 047 213</b>

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

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

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

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

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Mark skrivs inte av.

**Fond för yttre underhåll**

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

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

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

**Beskattning**

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 2 020 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	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 575 096	7 090 248
	Hyror lokaler	458 266	401 937
	Övriga primära intäkter	53 672	52 138
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>8 087 034</b>	<b>7 544 323</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>8 087 034</b>	<b>7 544 323</b>

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband samt ett basutbud av TV-kanaler.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	199 735
	Övriga sekundära intäkter	3 675	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>3 675</b>	<b>199 735</b>

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 348 496	-1 081 751
	Snö och halk-bekämpning	-70 039	-105 028
	Reparationer	-305 166	-390 177
	Planerat underhåll	-472 359	-516 340
	Försäkringsskador	-2 938	-416 415
	El	-265 757	-178 228
	Uppvärmning	-1 149 299	-1 098 960
	Vatten	-725 961	-830 207
	Sophämtning	-120 042	-116 906
	Fastighetsförsäkring	-194 550	-169 174
	Kabel-TV och bredband	-169 649	-181 818
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-212 198	-184 259
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-5 036 454</b>	<b>-5 269 262</b>
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-399	-875
	Administrationskostnader	-51 402	-66 448
	Extern revision	-18 500	-16 875
	Medlemsavgifter	-18 680	-18 680
	Föreningsverksamhet	-1 655	-885
	Övriga förvaltningskostnader	-34 179	-38 857
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-124 816</b>	<b>-142 620</b>
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 350	-9 900
	Övriga arvoden	-160 500	-188 668
	Sociala avgifter	-51 270	-70 440
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-217 120</b>	<b>-269 008</b>

Not 7	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	12 188	10 312
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	17 487	64 498
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>29 675</b>	<b>74 810</b>
Not 8	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	-2 020 733	-1 795 998
	Övriga räntekostnader	-488	-463
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-2 021 221</b>	<b>-1 796 461</b>
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	135 772 500	135 772 500
	Ingående anskaffningsvärde mark	45 257 500	45 257 500
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>181 030 000</b>	<b>181 030 000</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 678 450	-15 450 666
	Årets avskrivningar	-1 227 784	-1 227 784
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-17 906 235</b>	<b>-16 678 450</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>163 123 765</b>	<b>164 351 550</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	161 000 000	152 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 498 657	2 045 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	77 000 000	91 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	594 000	633 000
	<i>Summa</i>	<b>243 092 657</b>	<b>245 678 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	79 938 000	79 938 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>79 938 000</b>	<b>79 938 000</b>

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 209 656	1 641 828
	Övriga fordringar	28 744	21 686
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>3 238 400</b>	<b>1 663 514</b>
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	886 474	648 034
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>886 474</b>	<b>648 034</b>
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Övriga kortfristiga placeringar	0	830 115
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>0</b>	<b>830 115</b>
Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken	920 312	1 575 270
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>920 312</b>	<b>1 575 270</b>

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,37%	2026-10-30	15 797 040	150 000
Nordea	2,35%	2026-10-30	16 443 840	150 000
Nordea	2,66%	2027-11-17	10 976 500	150 000
Stadshypotek AB	3,75%	2026-10-30	11 694 943	500 000
			<b>54 912 323</b>	<b>950 000</b>

Långfristig del	10 826 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	150 000
Lån som ska konverteras inom ett år	43 935 823
Kortfristig del	44 085 823
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	950 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 800 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,72%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 15 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>
Nordea	2,37%	2026-10-30	15 797 040	150 000
Nordea	2,35%	2026-10-30	16 443 840	150 000
Nordea	2,66%	2027-11-17	10 976 500	150 000
Stadshypotek AB	3,75%	2026-10-30	11 694 943	500 000
			<b>54 912 323</b>	<b>950 000</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld	150 000
Lån som ska konverteras inom ett år	43 935 823
Kortfristig del	44 085 823

**Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	29 664	29 664
Övriga kortfristiga skulder	10 087	10 087
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>39 751</b>	<b>39 751</b>

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	752 975	615 937
	Upplupna räntekostnader	230 682	327 175
	Övriga upplupna kostnader	409 931	361 818
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>1 393 588</b>	<b>1 304 930</b>

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen 2026-05-07.

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

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka  
Org.nr 769606-4232

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka 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 Gustafsgården i Nackas 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 revisionsd 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 revisorsd i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Gustafsgården i Nacka 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

### Sebastian Lexander

Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Petra Hagström

Förtroendevald revisor

## Årsredovisning 2025

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

### Torben Vincentsen

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 12:32:32



### Anne Lindholm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-10 kl. 10:34:11



### George Karacalidis

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 08:54:53



### Johan Lundholm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 13:55:27



### Bengt Smideman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 09:10:37



### Jessica Perhage

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 13:16:39



### Petra Hagström

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 16:16:50



### Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 07:26:58



## Revisionsberättelse 2025

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

### Petra Hagström

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 16:18:16



### Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 07:22:55



# 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.