

Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening Skuruberg i Nacka

714000-1376



Välkommen till årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Skuruberg i Nacka

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-05-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1990-01-29 och nuvarande stadgar registrerades 2025-04-24 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sicklaön 243:1, Fasanvägen 27, 29, 31	1957	Nacka
Sicklaön 244:1, Fasanvägen 30, 32 och 34	1957	Nacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Protector Forsikring ASA

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1958.

Föreningen har 107 bostadsrätter om totalt 7 639 kvm och 4 lokaler om 162 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 885 kvm.

Styrelsens sammansättning

Tulle Edman	Ordförande
Jonas Örn	Ekonomiansvarig
Ingalill Axdal	Sekreterare
Jonas Skiöld	HSB-ledamot
Ivan Skott	Ledamot
Jonatan Molin	Ledamot

Valberedning

Mirjam Kronberg
Henrik Karlsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Josefine Wiebe	Extern revisor	BoRevision (utsedd av HSB)
Daniel Jonsson	Revisorssuppleant	Intern
Frida Sylvén	Internrevisor	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2004	●	Stamreovering vatten, avlopp och el
2007	●	Anslutning till fjärrvärme
2008	●	Trapphusmålning Byte av fönsterbågar
2014	●	Trappa mellan F27 o Ugglevägen anlagd
2017-2018	●	Byte av tak
2019	●	OVK Byte av torkskåp
2019-2020	●	Spolning avloppsstammar
2020	●	Renovering av skyddsrum Byte av rökluckor Ny sophantering
2021	●	Nyplantering runt soprum
2023	●	Ny 50-årig UH-plan (Nabo/Planima) Brandskyddsåtgärder m årlig besiktning Nya odlingslotter, F31 Sotning samt brandskyddskontroll (F34)
2023-2024	●	Ny uteplats F29-31 Balkongskrotning
2024	●	Spolning o filmning dag-/spillvattenledningar F27 Konvertering till LED-belysning i gemensamma utrymmen Ny låsmekanism, Grovsoprummet Elsäkerhetsbesiktning m åtgärd, påföljande halvårsvis ADAM-besiktning Lekplats, ny bänk o förvaringslåda Förstudie dränering
2025	●	Relining o nya dagvattenrör F27 Rökluckebesiktning OVK Lekplatsbesiktning (årsvis) Byte vattenmätare (till digitala)

Planerade underhåll

2026	● Sotning (F34, utförd) Radonmätning (slutförd kv 1 m godkänt resultat) Lekplatsbesiktning (årsvis)
2026-2027	● Dränering/relining forts. Stamspolning
2027	● Översyn portar o skalskydd
2029	● Energideklaration
2029-2031	● Balkongrenovering
2054	● Stambyte
2058	● Fönsterbyte Takrenovering

Avtal med leverantörer

Arborist	Södra Trävård
Årlig lekplatsinspektion	Trygg Lek Sverige AB
Bredband	Bredband2 f d Stockholms Stadsnät (fr om 2024-08-01)
Fastighetsel	Boo Energi
Fastighetsförsäkring inkl. Bostadsrättstillägg	Protector
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Försäkringsrådgivare	Bolander & Co
Hemsida/mail	One.com
Kabel-tv	Tele2 (f d Com Hem)
Markskottning	Etni
Mattskötsel (trapphus)	Elis Textil Service
OVK	OVK-Specialisten
Relining & nya dagvattenrör (F27)	FMS Bygg & Fastighetsservice
Rengöring o service av sopkärl	Miljöhuset i Stockholm
Revisor (utsedd av HSB)	BoRevision
Skadedjursbekämpare	Rentokil (f d Nomor)
Sotning o branskyddskontroll	Nacka & Tyresö Sotningsdistrikt
Totalförvaltning inkl. fastighetsskötsel	Nabo
Trädgårdsskötsel	Assars Trädgårdstjänst
Trapphusstädning	LBE Städservice
Tryckeri	ITPrint Nacka Värmdö
VA inkl. grovsoprum (exkl. elavfall)	Nacka Vatten och Avfall

Övrig verksamhetsinformation

Från den 1/1 2027 är det lagkrav för Brf:er att själva hantera sortering av förpackningsavfall (plast, glas, metall o papp). Styrelsen för dialog med kommunala Nacka Vatten & Avfall samt entreprenörer för att lösa detta på bästa sätt utifrån föreningens förutsättningar.

Föreningen har under året påbörjat en systematisk utvärdering av behovet av dränering runt huskropparna samt inlett nödvändiga åtgärder. Detta arbete förväntas pågå fram t o m 2027.

I slutet av 2024 såldes en av föreningens hyreslokaler (f d frisörlokalen i F27) i befintligt skick för att upplåtas med bostadsrätt och genomgå en omfattande renovering. Under 2025 har detta pågått och slutförts.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 143 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 14. Vid räkenskapsårets slut fanns det 147 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 12 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 325 453	6 101 318	5 714 543	5 754 083
Resultat efter fin. poster	-418 736	67 620	-364 257	1 033 454
Soliditet (%)	31	29	27	28
Yttre fond	1 919 089	2 034 259	2 149 429	2 221 188
Taxeringsvärde	179 021 000	176 310 000	176 310 000	176 310 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	787	763	716	713
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,1	95,5	95,0	94,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 788	3 886	4 091	4 156
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 681	3 765	3 963	4 027
Sparande / kvm totalyta, kr	121	183	121	269
Elkostnad / kvm totalyta, kr	21	25	29	25
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	151	123	160	110
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	80	85	72	51
Energikostnad / kvm totalyta, kr	252	233	261	186
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,79	1,99	1,46	0,89
Räntekänslighet (%)	4,81	5,09	5,72	5,83

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Uppllysning vid förlust

Årets resultat uppgår till ca -419 tkr (ca +67 tkr föregående år). Försämringen förklaras främst av ökade driftskostnader samt högre räntekostnader (ca 228 tkr netto) till följd av rådande ränteläge.

Driftskostnaderna har netto ökat med ca 450 tkr, varav merparten avser tillfälliga eller periodiska åtgärder såsom genomförd OVK (ca 170 tkr, utförs vart 5:e år), kostnader relaterade till en vattenskada (ca 220 tkr) samt utbyte av armaturer till följd av nya myndighetskrav (ca 172 tkr). Uppvärmningskostnaderna påverkade även resultatet negativt med ca 216 tkr jämfört med föregående år, som var en mildare vinter än normalt.

Avskrivningar om ca 1,8 mkr belastar resultatet men påverkar inte kassaflödet. Kassaflödet från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgår till ca 1 Mkr och är således fortsatt positivt. Årets totala kassaflöde uppgår till ca +1,6 mkr och påverkas av en engångspost om +1,9 mkr hänförlig till upplåtelse av den tidigare frisörlokalen med bostadsrätt till en ny medlem, således uppgår årets underliggande kassaflöde till ca -294 tkr (ca -719 tkr föregående år).

Likvida medel uppgår vid årets slut till ca 4,7 mkr och föreningens betalningsförmåga bedöms som fortsatt god. Styrelsen arbetar fortlopande med att anpassa föreningens ekonomi genom en aktiv kostnadskontroll samt genom att optimera intäkterna, bland annat genom marknadsanpassning av parkeringsavgifter efter införandet av kommunal boendeparkering, samt genom att se över möjligheten att upplåta ytterligare förråd och se över avgiftsnivåerna för befintliga förråd och lokaler.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	509 600	-	2 913	512 513
Upplåtelseavgifter	3 485 725	-	1 897 087	5 382 812
Fond, yttre underhåll	2 034 259	-	-115 170	1 919 089
Balanserat resultat	6 151 157	67 620	115 170	6 333 947
Årets resultat	67 620	-67 620	-418 736	-418 736
Eget kapital	12 248 361	0	1 481 264	13 729 625

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	6 333 947
Årets resultat	-418 736
Totalt	5 915 211

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	309 420
Att från yttre fond i anspråk ta	-242 964
Balanseras i ny räkning	5 848 755
	5 915 211

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 325 453	6 101 318
Övriga rörelseintäkter	3	-4 514	4 489
Summa rörelseintäkter		6 320 939	6 105 807
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 217 913	-3 765 992
Övriga externa kostnader	9	-276 135	-403 758
Personalkostnader	10	-243 887	-223 500
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 130 652	-1 117 826
Övriga rörelsekostnader		-115 595	0
Summa rörelsekostnader		-5 984 182	-5 511 075
RÖRELSERESULTAT		336 757	594 732
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		63 253	80 094
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-818 745	-607 206
Summa finansiella poster		-755 493	-527 112
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-418 736	67 620
ÅRETS RESULTAT		-418 736	67 620

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 21	38 356 486	38 365 084
Markanläggningar	13	556 216	582 568
Maskiner och inventarier	14	444 125	441 796
Pågående projekt	15	0	242 214
Summa materiella anläggningstillgångar		39 356 827	39 631 662
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		39 357 327	39 632 162
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 868	12 094
Övriga fordringar	17	678 027	539 043
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	194 462	167 542
Summa kortfristiga fordringar		879 356	718 678
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 078 386	2 616 130
Summa kassa och bank		4 078 386	2 616 130
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 957 742	3 334 808
SUMMA TILLGÅNGAR		44 315 068	42 966 970

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 895 325	3 995 325
Fond för yttre underhåll		1 919 089	2 034 259
Summa bundet eget kapital		7 814 414	6 029 584
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		6 333 947	6 151 157
Årets resultat		-418 736	67 620
Summa fritt eget kapital		5 915 211	6 218 777
SUMMA EGET KAPITAL		13 729 625	12 248 361
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	15 437 500	21 687 500
Summa långfristiga skulder		15 437 500	21 687 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	13 500 000	8 000 000
Leverantörsskulder		792 753	275 701
Skatteskulder		9 914	14 974
Övriga kortfristiga skulder		1 994	-920
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	843 283	741 354
Summa kortfristiga skulder		15 147 944	9 031 109
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 315 068	42 966 970

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	336 757	594 732
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 130 652	1 117 826
Nedskrivningar	299 624	0
	1 767 033	1 712 558
Erhållen ränta	63 253	80 094
Erlagd ränta	-792 916	-596 138
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 037 369	1 196 514
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 285	875 621
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	596 066	-1 020 043
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 616 150	1 052 092
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 160 501	-208 714
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 160 501	-208 714
Finansieringsverksamheten		
Nyupplåtelse	1 900 000	0
Upptagna lån	0	125 000
Amortering av lån	-750 000	-1 687 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 150 000	-1 562 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 605 649	-719 122
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 130 645	3 849 767
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 736 293	3 130 645

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Skuruberg i Nacka är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fasader	2,29 %
Fönster	2,05 %
Byggnad	4,08 - 10,00 %
Restpost	0,88 %
Stomme och grund	0,88 %
Stamledningar Värme	1,87 - 10,00 %
El	2,98 %
Ventilation	4,08 %
Yttertak	2,62 %
Stamledningar VA	5,00 %
Markanläggningar	2,00 - 6,67 %
Maskiner och inventarier	5,00 - 20,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	6 013 728	5 831 552
Hysesintäkter, lokaler	164 868	132 564
Hysesintäkter, p-platser	110 952	108 397
Övriga intäkter	35 905	28 805
Summa	6 325 453	6 101 318

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-14	-11
Övriga intäkter	0	1 500
Övriga rörelseintäkter	-4 500	3 000
Summa	-4 514	4 489

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	135 000	136 853
Städning	66 926	98 536
Besiktning och service	241 062	51 941
Trädgårdsarbete	171 287	305 748
Snöskottning	83 596	127 248
Övrigt	6 469	107
Summa	704 340	720 433

Fasader	1 369	0
Gård/markytor	8 863	0
Försäkringsärende/vattenskada	173 608	4 831
Summa	490 325	128 736

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	0	64 975
VA	0	81 764
El	208 714	14 994
Balkonger	0	76 812
Gård/markytor	34 250	19 625
Summa	242 964	258 170

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	162 632	195 986
Uppvärmning	1 186 336	970 125
Vatten	630 478	669 970
Sophämtning	182 184	149 374
Summa	2 161 629	1 985 455

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	231 085	215 478
Kabel-TV	39 120	39 092
Bredband	56 121	136 184
Arvode teknisk förvaltning	99 375	96 564
Fastighetsskatt	192 954	185 880
Summa	618 655	673 198

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	110 447	184 138
Förbrukningsmaterial	6 907	0
Juridiska kostnader	25 360	94 693
Revisionsarvoden	37 413	34 063
Ekonomisk förvaltning	90 008	85 864
Konsultkostnader	6 000	5 000
Summa	276 135	403 758

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	179 061	164 064
Övriga arvoden	4 011	0
Löner, arbetare	0	3 675
Sociala avgifter	59 767	54 761
Övriga personalkostnader	1 048	1 000
Summa	243 887	223 500

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	818 042	607 150
Övriga räntekostnader	153	56
Övriga finansiella kostn	550	0
Summa	818 745	607 206

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	56 867 085	56 867 085
Årets inköp	1 160 501	
Utrangering	- 299 822	
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	57 727 764	56 867 085
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-18 502 001	-17 452 073
Årets avskrivning	-1 053 504	-1 049 928
Utrangering/återföring	184 227	
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 371 278	-18 502 001
Utgående restvärde enligt plan	38 356 486	38 365 084
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>456 750</i>	<i>456 750</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	113 711 000	103 885 000
Taxeringsvärde mark	65 310 000	72 425 000
Summa	179 021 000	176 310 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	606 724	0
Årets inköp	0	606 724
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	606 724	606 724
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-24 156	0
Årets avskrivning	-26 352	-24 156
Utgående ackumulerad avskrivning	-50 508	-24 156
Utgående restvärde enligt plan	556 216	582 568

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	707 869	707 869
Årets inköp	53 125	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	760 994	707 869
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-266 073	-222 331
Årets avskrivning	-50 796	-43 742
Utgående ackumulerad avskrivning	-316 869	-266 073
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	444 125	441 796

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	242 214	640 224
Omfört till underhåll	-242 214	-
Årets investeringar	1 160 501	569 305
Omfört till Byggnad	- 1 160 501	-967 315
Summa pågående arbeten	0	242 214

NOT 16, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats branschorganisation	500	500
Summa	500	500

NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	20 119	24 528
Nabo Klientmedelskonto	657 156	508 866
Borgo	752	5 648
Summa	678 027	539 043

NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 602	34 073
Fastighetsskötsel	33 750	33 750
Städning	3 578	0
Försäkringspremier	59 116	53 740
Kabel-TV	9 784	9 780
Bredband	17 655	3 093
Förvaltning	34 977	33 106
Summa	194 462	167 542

NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-01-30	2,68 %	8 000 000	8 000 000
Nordea Hypotek	2026-08-19	0,79 %	5 500 000	5 500 000
Stadshypotek	2027-06-30	4,10 %	8 437 500	9 187 500
Stadshypotek	2028-12-01	2,78 %	7 000 000	7 000 000
Summa			28 937 500	29 687 500
Varav kortfristig del			13 500 000	8 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 437 500 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 931	0
El	12 915	17 881
Uppvärmning	160 723	153 827
Utgiftsräntor	58 920	33 091
Vatten	58 431	0
Förutbetalda avgifter/hyror	537 363	536 555
Summa	843 283	741 354

NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	32 700 000	32 700 000

NOT 22, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Parkeringssituationen för föreningens medlemmar har utvärderats och i samband med att kommunen infört boendeparkeringsregler på gatan (500 kr/mån), samt att föreningen eventuellt från och med 1 april 2027 kommer att belastas med moms på de parkeringsplatser föreningen har för uthyrning, har detta aktualiserats ytterligare. Föreningen har 23 parkeringsplatser på egen mark för uthyrning till föreningens medlemmar, (410 kr/mån per 2026-01-01) där ettan i kön stått där sedan 2017. Nya avtal för att reflektera ovanstående tas fram under H1 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-03.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Nacka

Tulle Edman
Ordförande

Ingalill Axdal
Sekreterare

Jonas Örn
Ekonomiansvarig

Ivan Skott
Ledamot

Jonas Skiöld
HSB-ledamot

Jonatan Molin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BoRevision (utsedd av HSB)
Josefine Wiebe
Extern revisor

Frida Sylvén
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.06.2026 21:07

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 10.06.2026 10:47

DOCUMENT ID:

r1Mq4jIWzg

ENVELOPE ID:

ryWqVj8-zl-r1Mq4jIWzg

DOCUMENT NAME:

HSB Bostadsrättsförening Skuruberg i Nacka, 714000-1
376 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
22 pages

SHA-512:

8ac1bdfc7c6316303e1e26ce1a7b8b26bfca1d693b3833
b93e495f9e2061cd6adef8142c94ffdcddde1c245b8bc2e
77b39cddd0ab41dbec006cd4ed2274ecb72

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jonas Örn jonas.orn@gmail.com	 Signed Authenticated	10.06.2026 11:48 10.06.2026 10:52	eID Low	Swedish BankID IP: 212.100.98.102
2. IVAN SKOTT skott.ivan@gmail.com	 Signed Authenticated	10.06.2026 14:14 10.06.2026 14:12	eID Low	Swedish BankID IP: 212.100.98.84
3. INGALILL AXDAL ingalill.axdal@gullers.se	 Signed Authenticated	10.06.2026 14:19 10.06.2026 14:18	eID Low	Swedish BankID IP: 83.241.218.98
4. TULLE EDMAN edman.tulle@gmail.com	 Signed Authenticated	10.06.2026 14:21 10.06.2026 14:18	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.69.153
5. JONATAN MOLIN jonatanmohlin@gmail.com	 Signed Authenticated	10.06.2026 15:05 10.06.2026 15:04	eID Low	Swedish BankID IP: 78.79.167.80
6. JONAS SKIÖLD jonas.skiold@hotmail.com	 Signed Authenticated	10.06.2026 16:22 10.06.2026 14:19	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.38.233
7. FRIDA MARIANNE SYLVÉN frida.sylvén@parameterre vision.se	 Signed Authenticated	10.06.2026 16:33 10.06.2026 16:28	eID Low	Swedish BankID IP: 20.91.199.161
8. JOSEFINE WIEBE josefine.wiebe@borevision.se	 Signed Authenticated	10.06.2026 21:07 10.06.2026 21:01	eID Low	Swedish BankID IP: 95.140.187.105

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Skuruberg i Nacka, org.nr. 714000-1376

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Skuruberg 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 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 (ISA) 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 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 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.



Skgbc4jlbzx-SJfc4i8-fx

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 Skuruberg 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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.

Uppsala
Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Frida Sylvén
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.06.2026 21:06

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 10.06.2026 10:47

DOCUMENT ID:

SJfc4i8-fx

ENVELOPE ID:

Skgbc4jlbzx-SJfc4i8-fx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse HSB Brf Skuruberg i Nacka.pdf

2 pages

SHA-512:

f6722f33585e6eb612d08a1342dfefccf6baa097edc1d13
8498cec2a99c3a8c6c8051706cecdd14959e81544a41b
7fd4eb3d3825eb0e685fbd8bdb3c76c8f85e

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FRIDA MARIANNE SYLVÉ N frida.sylvén@parameterre vision.se	Signed Authenticated	10.06.2026 16:34 10.06.2026 16:33	eID Low	Swedish BankID IP: 20.91.199.161
2. JOSEFINE WIEBE josefine.wiebe@borevisio n.se	Signed Authenticated	10.06.2026 21:06 10.06.2026 21:01	eID Low	Swedish BankID IP: 95.140.187.105

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAES
sealed

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed