

Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening Insjön i Nacka

714000-0675



H1-d1xB6WI-HJb_yxSabe

Välkommen till årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Insjön 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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 1959-07-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1963-09-13 och nuvarande stadgar registrerades 2020-09-05 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Igelboda 43:2 i Nacka Kommun, omfattande adresserna Freyvägen 2 A-C, Sturevägen 4 A-C, Torsvägen 61 A-C.

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1961.

Föreningen har 82 bostadsrätter om totalt 5 625 kvm och 4 lokaler om 634 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 358 kvm.

Styrelsens sammansättning

Martin Klug	Ordförande
Mika Björkenstam Ferraresi	Vice ordförande
Oscar Edstam	Sekreterare
Daniel Stenius	Styrelseledamot
Ansa Messner	Styrelseledamot
Eva Carlsén	Styrelseledamot
Marie Jakobsson	Suppleant
Kristina Nyberg	Suppleant

Valberedning

Gabriel Persson
Ulf Gruvberg

Firmateckning

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

Revisorer

Magnus Grimborg Internrevisor

Ola Olsson Revisor Kungsbron Borevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2018** ● Målning av väggar källargångar
- 2020** ● Installerat nytt låssystem för källarlokalerna på Sturevägen
Comhem-avtal bredband och TV
Installation av spaltventiler i samtliga lägenheter
Inköp ny tvättmaskin
- 2021** ● Renovering av uteplats
Renovering av värmepump
- 2022** ● Inköp av tvättmaskin
Infört elektronisk hantering av nyckelbrickor
OVK
- 2023** ● Renovering och uppdatering av lekplats
Installation av hjärtstartare
- 2023-2024** ● Fasadrenovering/omputsning
- 2024** ● Installation av 12 laddboxar
- 2024-2025** ● Renovering av elnät

Planerade underhåll

- 2026** ● Nya entréportar
Ny värmeanläggning
Nya termostater
Nytt miljöhus
OVK och ventilationsrengöring

Avtal med leverantörer

Bredband och TV	Tele2
Ekonomisk & teknisk förvaltning	Nabo Group AB
Elavtal	Mälarenergi
Elnät	Nacka Energi
Fastighetsskötsel	Nacka Drift & Skötsel AB
Passersystem	TKK Stockholms Security Stockholm AB
Service av värmepumpar	ETK Service AB
Snöröjning	Saltsjöbadens Åkeri & Schakt AB
Taksiktning	Södertörns Plåt AB
Trädgårdsskötsel	Stockholm Trädgårdstjänst AB
Trappstädning	KEAB-gruppen AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Från och med september 2025 infördes IMD - individuell mätning och debitering av hushållsel - och alla lägenheter debiteras månadsvis efter förbrukning.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%.

Förändringar i avtal

Nya leverantörer under 2025:

- Trädgårdsfirma: Stockholm Trädgårdstjänst AB
- Snöröjning: Saltsjöbadens Åkeri & Schakt AB
- Städning: KEAB-gruppen AB
- Ekonomisk och teknisk förvaltning: Nabo Group AB

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 108 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 105 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 346 891	5 025 936	4 797 760	4 614 062
Resultat efter fin. poster	352 094	292 782	405 698	690 174
Soliditet (%)	24	27	27	37
Yttre fond	4 882 810	4 882 810	4 882 810	3 872 668
Taxeringsvärde	107 287 000	105 152 000	105 152 000	105 152 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	822	793	757	728
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,5	88,5	88,7	88,4
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 207	2 555	1 865	1 344
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 838	2 263	1 650	1 190
Sparande / kvm totalyta, kr	151	138	155	190
Elkostnad / kvm totalyta, kr	130	59	53	48
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	44	102	96	58
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	82	70	58	46
Energikostnad / kvm totalyta, kr	256	232	208	152
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,23	3,24	3,03	1,90
Räntekänslighet (%)	3,20	3,22	2,46	1,85

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 el (totalt 109 717 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	494 710	-	-	494 710
Upplåtelseavgifter	587 575	-	-	587 575
Fond, yttre underhåll	4 882 810	-	-	4 882 810
Direkt kapitaltillskott	28 400	-	-	28 400
Balanserat resultat	-414 417	292 782	-	-121 634
Årets resultat	292 782	-292 782	352 094	352 094
Eget kapital	5 871 860	0	352 094	6 223 955

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-121 634
Årets resultat	352 094
Totalt	230 460

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 800 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-127 671
Balanseras i ny räkning	-1 441 869
	230 460

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	5 346 891	5 028 336
Övriga rörelseintäkter	3	104	7 092
Summa rörelseintäkter		5 346 995	5 035 427
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 286 165	-2 962 200
Övriga externa kostnader	9	-427 040	-398 972
Personalkostnader	10	-325 133	-409 309
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-478 187	-571 002
Summa rörelsekostnader		-4 516 525	-4 341 482
RÖRELSERESULTAT		830 470	693 945
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		45 047	78 986
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-523 423	-480 149
Summa finansiella poster		-478 376	-401 163
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		352 094	292 782
ÅRETS RESULTAT		352 094	292 782

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	21 652 979	17 324 019
Maskiner och inventarier	14	116 100	0
Pågående projekt	13	209 974	2 840 109
Summa materiella anläggningstillgångar		21 979 053	20 164 129
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 979 553	20 164 629
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		65 176	5 297
Övriga fordringar	16	970 768	611 233
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	453 535	445 620
Summa kortfristiga fordringar		1 489 479	1 062 150
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 044 771	850 150
Summa kassa och bank		2 044 771	850 150
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 534 250	1 912 300
SUMMA TILLGÅNGAR		25 513 804	22 076 928

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 110 685	1 110 685
Fond för yttre underhåll		4 882 810	4 882 810
Summa bundet eget kapital		5 993 495	5 993 495
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-121 634	-414 417
Årets resultat		352 094	292 782
Summa fritt eget kapital		230 460	-121 634
SUMMA EGET KAPITAL		6 223 955	5 871 860
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	13 269 696	3 140 432
Övriga långfristiga skulder		71 250	71 250
Summa långfristiga skulder		13 340 946	3 211 682
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	4 772 384	11 229 928
Leverantörsskulder		207 863	706 164
Skatteskulder		18 489	13 578
Övriga kortfristiga skulder		14 086	44 032
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	936 081	999 684
Summa kortfristiga skulder		5 948 903	12 993 386
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 513 804	22 076 928

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	830 470	693 945
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	478 187	571 002
	1 308 657	1 264 946
Erhållen ränta	45 047	78 986
Erlagd ränta	-528 203	-480 147
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	825 501	863 785
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 478	151 302
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-582 159	-1 987 470
Kassaflöde från den löpande verksamheten	239 865	-972 383
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 293 112	-5 959 317
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 293 112	-5 959 317
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	4 000 000	3 970 000
Amortering av lån	-328 280	-92 111
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 671 720	3 877 889
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 618 473	-3 053 811
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 396 371	4 450 183
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 014 844	1 396 371

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Insjön 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, el, 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:

El	2,50 %
Stomme och grund	0,98 %
Yttertak	4,23 %
Fasader	1,37 %
Balkonger	2,20 %
Fönster	3,05 %
Stamledningar VA	1,57 %
Stamledningar Värme	1,45 %
Styr & övervakning	5,50 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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	4 624 800	4 458 062
Hysesintäkter, lokaler	420 344	412 202
Hysesintäkter, p-platser	107 450	113 220
Övriga intäkter	34 747	48 958
Intäktssreduktion	0	-19 020
El	88 202	0
Laddbox	18 400	0
Elbilsaddning	38 738	0
Andrahandsuthyrning	14 210	14 914
Summa	5 346 891	5 028 336

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	1	0
Övriga intäkter	103	0
Övriga rörelseintäkter	0	7 092
Summa	104	7 092

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	-235 684	-255 993
Städning	-123 875	-94 789
Sotning	-1 950	-1 898
Underhållsplan	-50 563	-8740
Besiktning och service	-17 420	0
Trädgårdsarbete	-153 451	-137 245
Snöskottning	-67 228	-131 232
Övrigt	-27 971	-78 229
Total	-696 141	-708 126

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	5 000
Dörrar och lås/porttele	1 894	0
Övriga gemensamma utrymmen	15 750	10 048
Värme	107 378	0
El	2 724	0
Gård/markytor	42 813	0
Summa	170 559	15 048

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	0	12 500
Källarutrymmen	27 000	0
VA	100 671	0
Summa	127 671	12 500

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	825 704	377 375
Uppvärmning	278 351	650 145
Vatten	523 441	443 259
Sophämtning	140 861	128 474
Summa	1 768 357	1 599 253

Fastighetsel 2025, 825 704 kr avser även uppvärmning. Uppvärmningsposten avser endast oljeförbrukning.

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	116 167	113 026
Bredband/Kabeltv	155 656	161 599
Arvode teknisk förvaltning	77 376	187 468
Fastighetsskatt	174 238	165 180
Summa	523 437	627 273

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	18 106	5 555
Programvaror	7 459	0
Övriga förvaltningskostnader	18 781	30 126
Porttelefoni	36 162	49 979
Juridiska kostnader	33 625	0
Revisionsarvoden	67 500	61 250
Styr.möte/stämma	24 036	6 800
Trivselåtgärder/städdag	28 439	22 531
Ekonomisk förvaltning	110 644	157 676
Konsultkostnader	0	34 888
Tillsynsavgifter Myndigheter	0	6 467
Medlems- & föreningsavg	23 793	23 701
Pantbrevskostnad (lån)	58 495	0
Summa	427 040	398 972

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	236 400	263 025
Arvoden internrevisor och valberedning	11 000	11 000
Sociala avgifter	77 733	135 284
Summa	325 133	409 309

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	523 417	476 309
Övriga räntekostnader	6	3 840
Summa	523 423	480 149

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	31 073 107	22 113 091
Årets inköp	4 923 247	8 960 016
Omklassificering till maskiner och inventarier	-129 000	
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	35 867 354	31 073 107
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-13 749 088	-13 178 086
Årets avskrivning	-465 287	-571 002
Utgående ackumulerad avskrivning	-14 214 375	-13 749 088
Utgående restvärde enligt plan	21 652 979	17 324 019
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>347 000</i>	<i>347 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	70 907 000	63 673 000
Taxeringsvärde mark	36 380 000	41 479 000
Summa	107 287 000	105 152 000

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	2 840 109	5 840 809
Årets investeringar	2 293 112	18 166 634
Omfört till Byggnad	- 4 923 247	-21 167 334
Summa pågående arbeten	209 974	2 840 109

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	437 875	437 875
Omklassificering från byggnader och mark	129 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	566 875	437 875
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-437 875	-437 875
Årets avskrivning	-12 900	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-450 775	-437 875
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	116 100	0

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Andel i HSB	500	500
Summa	500	500

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	695	511
Skattefordringar	0	64 500
Tidigare klientmedelskonto: Fastighetsägarna	0	546 222
Nabo Klientmedelskonto	969 835	0
Borgo	239	0
Summa	970 768	611 233

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	269 562	445 620
Fastighetsskötsel	40 625	0
Försäkringspremier	124 197	0
Förvaltning	19 151	0
Summa	453 535	445 620

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank Hypotek AB	2026-03-28	2,28 %	1 837 148	1 844 472
Swedbank Hypotek AB	2026-01-28	2,39 %	2 242 000	2 400 000
Swedbank Hypotek AB	2027-04-23	2,86 %	2 447 196	2 500 000
Swedbank Hypotek AB	2026-04-24	2,81 %	693 236	693 236
Swedbank Hypotek AB	2028-09-25	2,59 %	2 932 500	2 962 500
Swedbank Hypotek AB	2029-09-25	2,81 %	3 930 000	3 970 000
Swedbank Hypotek AB	2030-09-25	2,95 %	3 960 000	0
Summa			18 042 080	14 370 360
Varav kortfristig del			4 772 384	11 229 928

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 190 680 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 590	605 728
Städning	9 089	0
El	90 677	72 783
Uppvärmning	0	53 111
Utgiftsräntor	20 594	25 374
Vatten	46 024	21 288
Löner	177 600	176 400
Sociala avgifter	55 802	0
Förutbetalda avgifter/hyror	476 705	0
Beräknat revisionsarvode	45 000	45 000
Summa	936 081	999 684

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	18 371 000	15 515 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-19.

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

Nacka

Ansa Messner
Styrelseledamot

Daniel Stenius
Styrelseledamot

Eva Carlsén
Styrelseledamot

Martin Klug
Ordförande

Mika Björkenstam Ferraresi
Vice ordförande

Oscar Edstam
Sekreterare

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

Magnus Grimborg
Internrevisor

Kungsbron Borevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor
Ola Olsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.04.2026 13:53

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 21.04.2026 14:36

DOCUMENT ID:

HJb_yxSabe

ENVELOPE ID:

H1-d1xB6WI-HJb_yxSabe

DOCUMENT NAME:

HSB Bostadsrättsförening Insjön i Nacka, 714000-0675 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

3522cdf65d931bec93c4bc8623b759e76c834f354352bd
894b3f3b322753e764e1a0dea231cb3e6bb50a1c46361
73aa243cbe59c94bd5ffd9fa1c7378b0fbe3a

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. MARTIN KLUG martin@59north.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 08:08 22.04.2026 08:06	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.185.238
2. EVA CARLSÉN eva@brf-insjon.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 08:41 21.04.2026 18:38	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.220.47
3. MIKA FERRARESI mika@brf-insjon.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 12:12 21.04.2026 22:02	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.202.86
4. DANIEL STENIUS daniel.stenius@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 18:50 22.04.2026 18:49	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.196.45
5. ANSA MESSNER ansa.messner@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 23:42 23.04.2026 23:38	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.216.13
6. OSCAR EDSTAM oscar@brf-insjon.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 12:31 28.04.2026 12:31	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.5.35
7. John David Magnus Grimborg magnus@grimborgs.se	 Signed Authenticated	28.04.2026 12:56 28.04.2026 12:55	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.211.129
8. Ola Per Eric Olsson ola.olsson@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	30.04.2026 13:53 30.04.2026 13:49	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

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

📎 Attachments

No attachments 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

 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 Insjön i Nacka

Org.nr 714000-0675

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Insjön 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 Insjön 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 16 maj 2026 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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



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 Insjön i Nacka för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ola Olsson

Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Magnus Grimborg

Förtroendevald revisor





Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.04.2026 13:53

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 21.04.2026 14:36

DOCUMENT ID:

Hye-dkgBTWx

ENVELOPE ID:

H1ZuJeHa-e-Hye-dkgBTWx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse HSB Bostadsrättsförening Insjön i Nacka 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

75c7861f34a4211b1b4db0e975a9c86851a49b7587fa21fe858f970c19ef1d40d64dc4ca2c69983c044ff139426cd7adc0caba0943a884827e4ceca2c929257c

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. John David Magnus Grimborg magnus@grimborgs.se	Signed Authenticated	28.04.2026 12:55 28.04.2026 12:54	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.211.129
2. Ola Per Eric Olsson ola.olsson@kungsbronborevision.se	Signed Authenticated	30.04.2026 13:53 30.04.2026 13:52	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

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

Attachments

No attachments 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

 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