



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Barrträdet i Nacka

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Barrträdet i Nacka med säte i NACKA org.nr. 714000-0048 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-01-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 84:4	1962-01-01	1963
Sicklaön 84:5	1962-01-01	1963

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	402
2	lokaler (hyresrätt)	147
39	förråd	318
189	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 581
2	lägenheter (hyresrätt)	302
Totalt 234 objekt		12 750

Föreningens lägenheter fördelas på: 42 st 1 rok, 48 st 2 rok, 98 st 3 rok, 2 st 4 rok, 1 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kjell Olsson	Ordförande	2023-10-02	
Alicia Hernaez	Ledamot	2023-03-28	
Anne Lindholm	Ledamot	2021-05-05	
Azieb Norevi	Ledamot	2023-10-02	
Leif Sturk	Ledamot	2023-03-27	2025-05-14
Anna Ulrika Bellman	Ledamot	2023-10-02	
Niclas Kremer	Ledamot	2023-10-02	2025-07-01
Oskar Rosell	Ledamot	2020-06-21	
Sara Helena Ing Hemming	Ledamot	2023-10-02	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anna Bellman och Oskar Rosell.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Azieb Norevi, Kjell Olsson och Oskar Rosell.

Revisorer har varit: Stefan Kummås vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Ylva Lemke och Natalia Chuvashova, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14. På stämman deltog 34 röstberättigade medlemmar varav 2 via fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes 2025-01-01 med 6%.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-06.

Övriga väsentliga händelser

- **Avgiftsförändringar:** Styrelsen har beslutat om att hålla den sedan tidigare beslutade höjning av årsavgifterna med 2 % fr o m 2026-01-01. Bedömningen är att denna justering är tillräcklig för att säkerställa föreningens långsiktiga ekonomi och täcka löpande kostnadsökningar.
- **Energieffektivisering:** Installationen av bergvärme har slutförts under året. Systemet är nu i drift och har redan resulterat i tydliga effektbesparingar, vilket förväntas sänka föreningens energikostnader framöver.
- **Miljö och hållbarhet:** Planeringsarbetet för ett nytt miljöhus för källsortering på föreningens mark fortskrider. Syftet är att förbättra avfallshanteringen och öka graden av återvinning.
- **Medlemsförmåner:** För att underlätta för medlemmarna har container för grovsopor ställts ut vid två tillfällen under året.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1993	Byte av avloppsstammar och helkakling av badrum
2005	Digital bokning av tvättstugor, bastu, solarium och hotell har möjliggjorts
2006	Slutförande av balkongrenoveringar samt inglasning
2007	Byte av låssystem i samtliga gemensamma utrymmen, sopnedkassen ersatta av djupförvar av typ Molok
2012	Renovering av samtliga 4 yttertak, brandsyn är utförd, rökluckor och nödbelysning åtgärdade.
2014	Fönsterbyte
2019-2023	Utbyte av samtliga föreningens hissar
2024-2025	Dränering Alphyddevägen 29 och 31
2025	Borring och installation av bergvärme

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

Årtal	Åtgärd
2027	Portbyte av samtliga portar
2027	Renovering av vissa fasader
2026	Renovering av hyresrätt
2026	Nybyggnad av miljörum

Medlemsinformation

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 259 och under året har det tillkommit 21 och avgått 23 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 257.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	188	205	200	194	104
Skuldsättning, kr/kvm	1 694	1 508	1 506	1 599	1 648
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 818	1 565	1 590	1 640	1 690
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	3
Energikostnad, kr/kvm	278	294	256	248	241
Årsavgifter, kr/kvm	835	781	734	679	667
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	91	89	85	85
Totala intäkter, kr/kvm	857	828	797	758	741
Nettoomsättning, tkr	10 585	10 293	9 917	9 285	9 082
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 442	966	1 710	1 454	-54
Soliditet, %	51	53	51	49	46

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 285 360	0	0	1 285 360
Upplåtelseavgifter, kr	9 240 980	0	0	9 240 980
Underhållsfond, kr	9 640 514	0	550 000	10 190 514
S:a bundet eget kapital, kr	20 166 854	0	550 000	20 716 854
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 898 794	966 050	-550 000	3 314 844
Årets resultat, kr	966 050	-966 050	1 442 170	1 442 170
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 864 844	0	892 170	4 757 014
S:a eget kapital, kr	24 031 698	0	1 442 170	25 473 868

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 550 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr, inget planerat underhåll under året endast investeringar.

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	3 864 844
Årets resultat, kr	1 442 170
Reservation till underhållsfond, kr	-550 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 757 014

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	4 757 014
------------------------------------	------------------

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
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 584 843	10 293 437
Övriga rörelseintäkter	Not 3	336 419	600
Summa Rörelseintäkter		10 921 262	10 294 037
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 787 792	-7 491 129
Övriga externa kostnader	Not 5	-930 806	-278 794
Personalkostnader	Not 6	-309 255	-310 292
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-954 638	-848 391
Summa Rörelsekostnader		-8 982 490	-8 928 606
Rörelseresultat		1 938 772	1 365 431
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	50 032	228 465
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-546 634	-627 845
Summa Finansiella poster		-496 602	-399 380
Resultat efter finansiella poster		1 442 170	966 050
Resultat före skatt		1 442 170	966 050
Årets resultat		1 442 170	966 050

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	43 154 075	33 990 579
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	48 360	67 080
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	65 140	73 873
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		43 267 575	34 131 531

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

43 268 075 34 132 031

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		9 438	12 212
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	2 704 403	3 707 498
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	464 895	527 609
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 178 736	4 247 319

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	3 000 000	7 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 000 000	7 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 17	145 787	168 606
<i>Summa Kassa och bank</i>		145 787	168 606

Summa Omsättningstillgångar

6 324 523 11 415 925

Summa Tillgångar

49 592 598 45 547 956

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	10 526 340	10 526 340
Fond för yttre underhåll	10 190 514	9 640 514
Summa Bundet eget kapital	20 716 854	20 166 854

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 314 844	2 898 794
Årets resultat	1 442 170	966 050
Summa Fritt eget kapital	4 757 014	3 864 844

Summa Eget kapital

25 473 868 24 031 699

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	12 125 000	0
Summa Långfristiga skulder		12 125 000	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19	9 475 000	18 750 000
Leverantörsskulder		413 972	595 150
Skatteskulder		26 439	33 865
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	474 325	505 348
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 603 993	1 631 895
Summa Kortfristiga skulder		11 993 729	21 516 257

Summa Skulder

24 118 729 21 516 257

Summa Eget kapital och skulder

49 592 598 45 547 956

Kassaflödesanalys

2025-01-01	2024-01-01
2025-12-31	2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	1 938 772	1 365 431
-----------------	-----------	-----------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	954 638	848 391
---------------	---------	---------

<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	954 638	848 391
--	----------------	----------------

Erhållen ränta	123 945	159 510
----------------	---------	---------

Erlagd ränta	-646 520	-580 779
--------------	----------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 370 835	1 792 553
---	------------------	------------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-8 464	-3 005
--	--------	--------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-147 642	-168 291
---	----------	----------

<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-156 106	-171 296
--	-----------------	-----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 214 728	1 621 256
---	------------------	------------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-10 090 682	-73 872
---	-------------	---------

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 090 682	-73 872
---	--------------------	----------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	2 850 000	-300 000
--	-----------	----------

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 850 000	-300 000
--	------------------	-----------------

Årets kassaflöde	-5 025 953	1 247 384
-------------------------	-------------------	------------------

Likvida medel vid årets början	10 868 964	9 621 580
---------------------------------------	-------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	5 843 011	10 868 964
-------------------------------------	------------------	-------------------

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 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	9 368 315	8 840 004
	Årsavgifter lokaler	552 624	521 340
	Hyror bostäder	286 138	278 424
	Hyror lokaler	151 716	149 364
	Hyror förbrukningsbaserad	18 936	18 648
	Hyror informationsöverföring	1 920	1 920
	Hyror övrigt	91 218	377 352
	Övriga primära intäkter	123 527	111 635
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	10 594 394	10 298 687
	Hysesbortfall	-9 551	-5 250
	<i>Summa</i>	-9 551	-5 250
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	10 584 843	10 293 437

I årsavgiften ingår: Vatten, värme, internet 1000/1000 mbit/s, grundutbud kabel-TV, sophantering, fastighetsskötsel.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	190 650	0
	Övriga sekundära intäkter	145 769	600
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	336 419	600

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 360 705	-1 317 905
	Snö och halk-bekämpning	-160 596	-237 084
	Reparationer	-300 154	-447 302
	Planerat underhåll	0	-729 974
	Försäkringsskador	-309 372	-22 331
	El	-493 559	-297 467
	Uppvärmning	-1 859 346	-2 210 572
	Vatten	-1 188 696	-1 152 430
	Sophämtning	-271 963	-239 680
	Fastighetsförsäkring	-206 870	-198 913
	Kabel-TV och bredband	-269 168	-269 120
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-359 864	-358 750
	Övriga driftkostnader	-7 500	-9 600
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 787 792	-7 491 129

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-3 940	-1 321
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-19 565	-52 522
	Administrationskostnader	-67 368	-45 719
	Extern revision	-28 650	-28 275
	Medlemsavgifter	-88 930	-60 300
	Föreningsverksamhet	-38 066	-23 528
	Övriga förvaltningskostnader	-684 286	-67 128
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-930 806	-278 794

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	0	0
	Revisionsarvode	-5 880	-5 730
	Övriga arvoden	-232 647	-233 400
	Sociala avgifter	-70 728	-71 162
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-309 255	-310 292

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-911 953	-829 671
Avskrivning på markanläggning	-23 965	0
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-18 720	-18 720
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-954 638	-848 391

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB	23 158	25 435
Ränteintäkter placeringar	26 226	202 538
Övriga ränteintäkter och liknande poster	649	492
<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	50 032	228 465

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-546 250	-627 713
Övriga räntekostnader	-384	-132
<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-546 634	-627 845

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	68 180 033	68 180 033
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 970 000	1 970 000
	Årets investeringar	10 099 414	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	80 249 447	70 150 033
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-36 159 454	-35 329 783
	Årets avskrivningar	-935 918	-829 671
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-37 095 372	-36 159 454
	<i>Utgående redovisat värde</i>	43 154 075	33 990 579
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	159 000 000	137 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 803 000	3 133 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	115 000 000	132 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	255 000	1 609 000
	<i>Summa</i>	277 058 000	273 742 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	26 850 500	26 850 500
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	26 850 500	26 850 500
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	222 875	222 875
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	222 875	222 875
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-155 795	-137 075
	Årets avskrivningar	-18 720	-18 720
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-174 515	-155 795
	<i>Utgående redovisat värde</i>	48 360	67 080

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
---	--	--

Ingående värde pågående nyanläggning	73 873	0
Årets investeringar	10 090 681	73 873
Omklassificering till byggnad	-10 099 414	0
<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	65 140	73 873

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
---	--	--

Ingående värde andel i HSB	500	500
<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

<i>Övriga fordringar</i>		
--------------------------	--	--

Avräkningskonto HSB	2 697 224	3 700 358
Övriga fordringar	7 179	7 140
<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 704 403	3 707 498

Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
---	--	--

Upplupna ränteintäkter	2 625	76 538
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	462 270	451 071
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	464 895	527 609

Not 16	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
--	--	--

Placeringar HSB	3 000 000	7 000 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	3 000 000	7 000 000

Not 17	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

<i>Kassa och bank</i>		
-----------------------	--	--

Nordea	145 787	168 606
<i>Summa Kassa och bank</i>	145 787	168 606

Not 18 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	2,33%	2026-08-26	2 962 500	0
Nordea	2,76%	2028-08-16	6 212 500	150 000
Nordea	2,59%	2027-08-18	6 212 500	150 000
Nordea	2,40%	2026-08-26	6 212 500	150 000
			21 600 000	450 000
Långfristig del			12 125 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			300 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			9 175 000	
Kortfristig del			9 475 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			450 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 800 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,55%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 19 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	2,33%	2026-08-26	2 962 500	0
Nordea	2,76%	2028-08-16	6 212 500	150 000
Nordea	2,59%	2027-08-18	6 212 500	150 000
Nordea	2,40%	2026-08-26	6 212 500	150 000
			21 600 000	450 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			300 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			9 175 000	
Kortfristig del			9 475 000	

Not 20 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	36 925	36 925
Inre fond	435 709	440 083
Övriga kortfristiga skulder	1 691	28 340
<i>Summa Övriga skulder</i>	474 325	505 348

Not 21	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	874 268	863 178
	Upplupna räntekostnader	54 114	154 000
	Övriga upplupna kostnader	675 611	614 717
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 603 993	1 631 895

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

Styrelsen har fastställt årsredovisningen 2026-05-12.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Barrträdet i Nacka, org.nr. 714000-0048

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Barrträdet 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. Revisorer anses ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Barrträdet 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 revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Stefan Kummås
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Kjell Olsson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 22:43:29



Sara Helena Ing Hemming

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 22:07:44



Anne Lindholm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 20:27:29



Azieb Norevi

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 13:27:44



Alicia Hernaez

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 19:11:23



Anna Ulrika Bellman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 18:20:48



Oskar Rosell

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 13:07:43



Stefan Kummås

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 06:13:12



Joakim Häll

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 09:33:48



Revisionsberättelse 2025

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

Stefan Kummås

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 06:12:09



Joakim Häll

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 09:33:27



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.

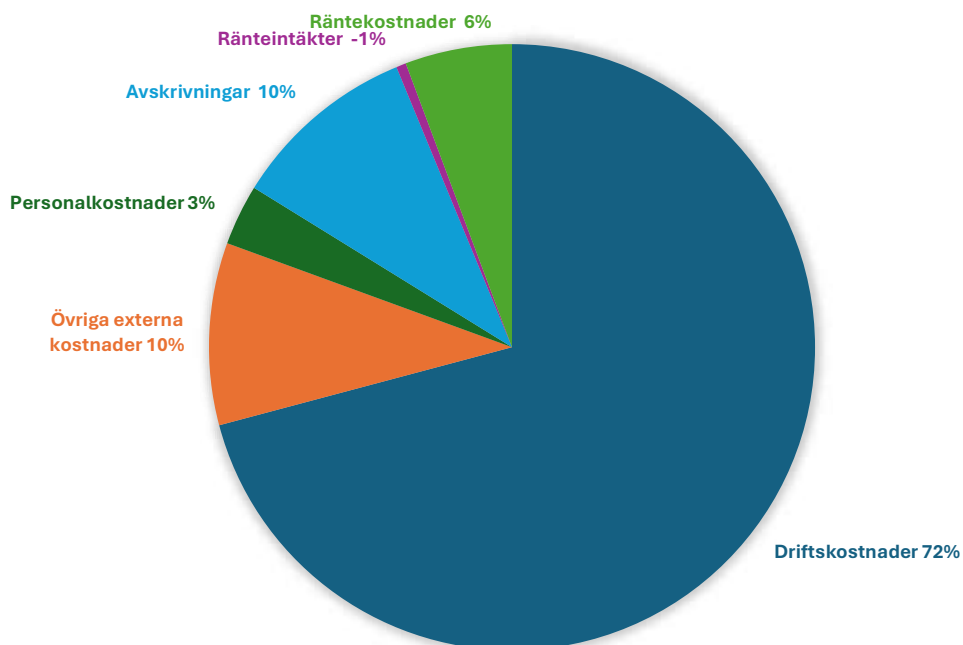
Likviditet

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.

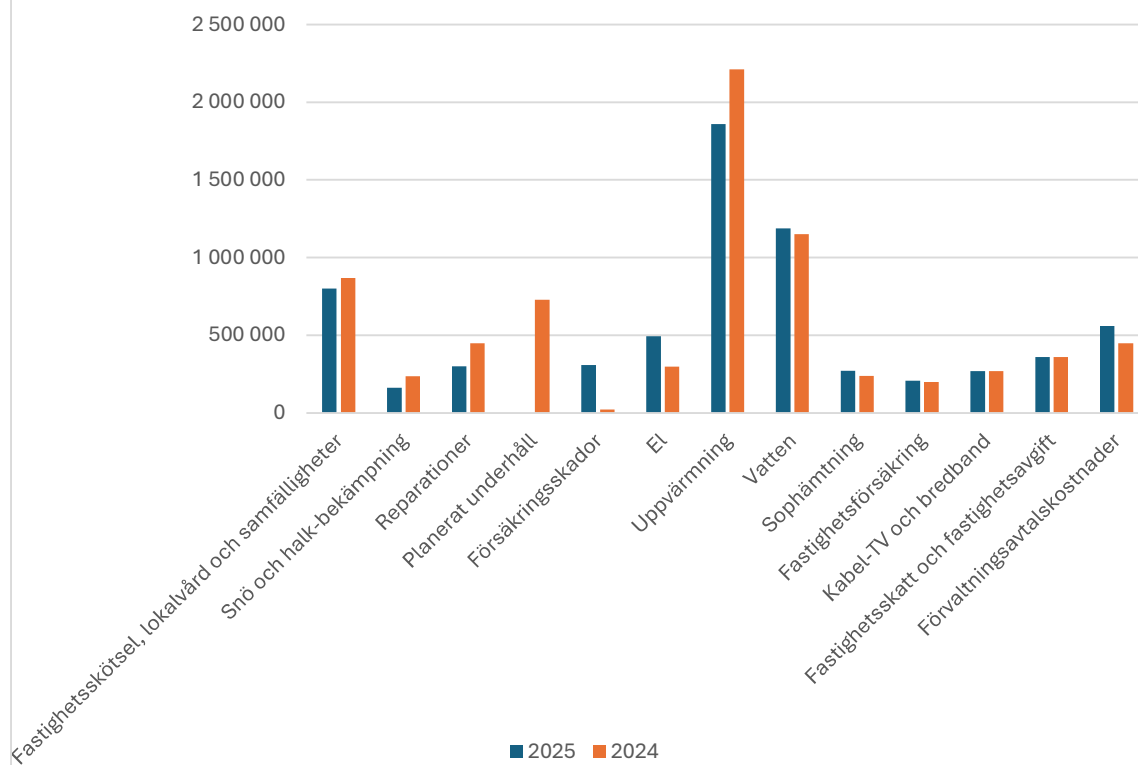
Slutligen

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.

TOTALA KOSTNADER



Fördelning driftskostnader



Valberedningens förslag

Styrelse 2026/2027		
Kjell Olsson	Ordförande	Kvarstår 1 år
Azieb Norevi	Ledamot	Kvarstår 1 år
Sara Hemming	Ledamot	Kvarstår 1 år
Anna Bellman	Ledamot	Omval 2 år
Oskar Rosell	Ledamot	Omval 2 år
Alicia Hernaez	Ledamot	Kvarstår 1 år
Anne Lindholm	HSB-ledamot	
Stefan Kummas	Revisor	Omval 1 år
	Revisor suppleant	Saknas

Valberedning:

Ylva Lemke omval 1 år - sammankallande

Natalia Dahl Chuvashova omval 1 år

Rösträknare:

Utses under stämman utifrån de som närvarar.

Arvoden:

Föreslås vara oförändrade.



MOTION TILL ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA I HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING BARRTRÄDET (ORGANISATIONSNUMMER 714000-0048)

RÄTTELSE AV FELAKTIGT ANDELSTAL OCH JUSTERING AV ÅRSavgIFT FÖR LÄGENHET 73 (1403), ALPHYDDEVÄGEN 25

Bakgrund

Styrelsen i Brf Barrträdet har skriftligen bekräftat att andelstalet för min lägenhet avviker från andra lägenheter av samma storlek i föreningen. Styrelsen har inte kunnat redovisa något beslut, beräkningsunderlag eller annan dokumentation som förklarar eller motiverar detta avvikande andelstal.

Andelstalen utgör grunden för hur årsavgifterna fördelas. Styrelsen har inte mandat att ensidigt ändra andelstalen, men föreningsstämman har full befogenhet att korrigera ett felaktigt fastställt andelstal. Enligt HSB:s normalstadgar §11 ska årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till deras andelstal. Beslut om ändring av andelstal som påverkar det inbördes förhållandet mellan lägenheternas andelstal kräver att minst två tredjedelar av de röstande på föreningsstämman godkänner beslutet.

Avsaknaden av dokumenterad grund för mitt andelstal innebär att:

- det är oklart om andelstalet är korrekt fastställt,
- det är oklart om styrelsen har följt stadgarna vid beslut om andelstal,
- det finns risk att årsavgiften för min lägenhet är felaktigt beräknad,
- föreningen kan ha brutit mot likabehandlingsprincipen.

Detta är en fråga av både ekonomisk och rättslig betydelse för föreningen och dess medlemmar.

Motivering

- ett andelstal ska vara sakligt grundat och följa objektiva kriterier såsom lägenhetens yta, läge eller standard vid tidpunkten för fastställandet,
- om två lägenheter av samma storlek och typ har olika andelstal utan dokumenterad och saklig grund, strider det mot principen om likabehandling av medlemmar,
- en felaktig avgiftsfördelning kan påverka både enskilda medlemmar och föreningens långsiktiga förtroende,
- en översyn och eventuell korrigering är därför nödvändig för att säkerställa att föreningens avgiftsmodell är korrekt, transparent och rättvis.



Förslag till beslut

Jag föreslår att föreningsstämman beslutar att styrelsen i Brf Barrträdet genomför en rättelse av andelstalet för min lägenhet, så att det överensstämmer med andelstalen för övriga lägenheter av samma storlek och typ, samt justerar årsavgiften i enlighet med det korrigerade andelstalet från och med nästkommande debiteringsperiod.

Detta är nödvändigt för att säkerställa en rättvis och korrekt fördelning av årsavgifterna.

Jag yrkar föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Nacka, den 27 februari 2026

Mihai Seratelius, Alphyddevägen 25, Lghnr. 73 (1403)

MOTION TILL HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING

FÖRENINGSSTÄMMA DEN 2026-02-28

Återöppning av det interna soprumet

Bakgrund

Efter att soprummet inomhus stängdes har samtliga boende behövt gå betydligt längre för att slänga sina hushållssopor. Detta påverkar särskilt boende utan bil, som nu måste bära tunga sopor längre sträckor oavsett väder. Under vinterhalvåret innebär de isiga och hala vägarna en ökad olycksrisk, särskilt för äldre och personer med begränsad rörlighet.

Nuvarande lösning medför även en ökad risk att sopor/hamnar i fel fraktion. När avståndet till återvinningen blir långt är det större sannolikhet att material som ska sorteras — såsom plast, kartong och glas — istället kastas i restavfallet. Detta kan leda till att föreningens avfallskostnader ökar genom högre avgifter för felsortering och större mängd brännbart avfall.

Ett återöppnat soprum skulle förbättra trivseln, öka tillgängligheten, minska halkrisk under vintertid samt säkerställa bättre sortering. Det är en enkel åtgärd som främjar hållbarhet och minskar föreningens kostnader långsiktigt.

Förslag till beslut

Jag föreslår att föreningsstämman beslutar att:

Soprummet inomhus återöppnas för föreningens medlemmar, eller att föreningen åtminstone tillhandahåller en uppskattad kostnad för att återöppna soprummet, alternativt redovisar anledningen till varför soprummet har hållits stängt under så lång tid.

Avslutas med:

Jag föreslår föreningsstämman att besluta enligt förslaget.

Nacka, 2026-02-26

Namn: KLAUDIA CEGLARZ
Lägenhet: Alphyddlevägen 33

Klaudia Ceglarz

Motion 3: Uppföljning och redovisning av pågående miljö- och energiprojekt

Till styrelsen i BRF Barrträdet,

Sedan föregående stämma har styrelsen arbetat med flera viktiga frågor, bland annat införandet av matavfallssortering samt installation av bergvärme. Med denna motion önskar jag en uppdatering samt redovisning kring status och utfall för dessa projekt.

1. Matavfallskärl

Från och med 2026 är matavfallssortering obligatoriskt i Nacka kommun. På förra stämman informerades vi om att arbetet pågår, men vad är status nu? Jag önskar besked om när kärlen kommer att vara på plats och hur vi säkerställer att föreningen inte drabbas av onödiga miljöstyrningsavgifter.

2. Utvärdering av bergvärmeanläggningen

Vår bergvärmeanläggning har nu varit i drift under en vintersäsong. Bra jobbat att den är på plats! För att säkerställa att investeringen levererar optimalt räcker det inte med att titta på enskilda COP-värden eller enbart elkostnaden.

Jag önskar att anläggningens faktiska verkningsgrad utvärderas genom att fastställa dess effektivitet med hjälp av System Effektivitets Index (SEI), eller likvärdig metod. En sådan analys synliggör aggregatens prestanda och visar om det finns bristande effektivitet i systemet som påverkar ekonomin negativt och ökar risken för haveri.

Jag föreslår att stämman beslutar:

- **Ekonomisk jämförelse:** Att styrelsen till årsstämmen presenterar en skriftlig rapport som visar faktiska kostnader för bergvärmedriften under den gångna säsongen (inklusive elförbrukning för pumparna, service och optimering).
- **Resultat mot kalkyl:** Att styrelsen redovisar om den faktiska besparingen följer den ursprungliga kalkylen som låg till grund för investeringsbeslutet. Denna redovisning ska vara normaliserad så att den går att jämföra mot kostnaden för fjärrvärme på ett korrekt sätt.
- **Prestandaanalys:** Att styrelsen gör, eller utvärderar att göra, en oberoende prestandaanalys för att fastställa anläggningens effektivitet med hjälp av t.ex. System Effektivitets Index (SEI). Prestandainformationen krävs för att säkerställa att systemet körs med högsta möjliga effektivitet. Om analysen inte görs ska kostnaden/risken vägas

in och presenteras/motiveras för att inte göra den.

- **Åtgärdsplan vid avvikelse:** Att styrelsen, för det fall besparingen eller SEI-värdet understiger förväntad nivå, presenterar en konkret plan för hur anläggningen ska optimeras inför nästa säsong. Om det inte finns några avvikelser bör även detta redovisas.
- **Status för matavfallskärl:** Att styrelsen ger en tydlig statusuppdatering och tidsplan för installationen av kärl för matavfall inför 2026.

Om ni har några frågor eller funderingar kring motionen är det bara att höra av er till mig.

--

Niklas Berglöf

Motioner och styrelseyttranden – Ordinarie föreningsstämma 2026

Detta dokument sammanställer inkomna motioner samt styrelsens svar och förslag till beslut för Brf Barrträdet.

Motion 1: Rättelse av felaktigt andelstal och justering av årsavgift

Inlämnad av: Mihai Seratelius, Alphyddevägen 25, Lgh 73 (1403)

Datum: 27 februari 2026

Bakgrund och motivering

Motionären anför att lägenhetens andelstal avviker från likvärdiga lägenheter utan dokumenterad grund. Hen yrkar på att styrelsen genomför en rättelse av andelstalet så att det överensstämmer med övriga lägenheter av samma storlek, samt att årsavgiften justeras därefter.

Styrelsens yttrande

Styrelsen tackar motionären för engagemanget. Ett andelstal fastställs baserat på objektiva kriterier vid fastighetens bildande, såsom lägenhetens yta, läge i huset, våningsplan samt tillgång till t.ex. balkong eller uteplats. Dessa faktorer utgör grunden för hur föreningens kostnader fördelas mellan medlemmarna.

Att ändra ett enskilt andelstal är en komplex juridisk process som påverkar det inbördes förhållandet mellan samtliga lägenheter. För att en sådan ändring ska vara rättssäker krävs vanligtvis en total översyn av hela föreningens andelstalslängd av extern expertis, vilket medför betydande kostnader för föreningen. Styrelsen bedömer att det i dagsläget inte framkommit tillräckliga skäl för att initiera en sådan omfattande och kostsam process. Vi värnar om den ekonomiska stabiliteten och ser att nuvarande ordning är den mest rättvisa för medlemsgruppen som helhet.

Styrelsens förslag till beslut:

- Att föreningsstämman beslutar att **avslå** motionen.

Motion 2: Återöppning av det interna soprummet

Inlämnad av: Klaudia Ceglarz, Alphyddevägen 33

Datum: 26 februari 2026

Bakgrund och motivering

Motionären önskar att det interna soprummet återöppnas för att underlätta för boende med begränsad rörlighet och för att minska risken för halkolyckor samt felsortering.

Styrelsens yttrande

Styrelsen tackar för motionen och delar uppfattningen att tillgänglighet och goda sorteringsmöjligheter är viktiga trivsselfrågor. Beslutet att hålla det äldre grovsoprummet stängt grundar sig dock på tvingande krav kring arbetsmiljö och trafiksäkerhet.

Enligt gällande regler från Arbetsmiljöverket och krav från hämtningsentreprenörer är det inte längre tillåtet för tunga fordon att trafikera eller backa på de ytor som krävs för hämtning vid det gamla soprummet. Att åsidosätta dessa krav skulle innebära en säkerhetsrisk och att hämtning av avfall riskerar att utebli. Styrelsen arbetar proaktivt med frågan och kan meddela att det nya miljöhuset, som förhoppningsvis står klart under 2027 eller kanske tidigare, är specifikt utformat för att möta moderna krav på tillgänglighet, arbetsmiljö och effektiv källsortering för alla medlemmar.

Styrelsens förslag till beslut:

- **Att** föreningsstämman beslutar att **avslå** motionen.

Motion 3: Uppföljning och redovisning av pågående miljö- och energiprojekt

Inlämnad av: Niklas Berglöf

Datum: 28 februari 2026

Bakgrund och motivering

Motionären önskar en fördjupad redovisning av bergvärmeanläggningens prestanda samt en tydlig statusuppdatering gällande matavfallssortering. Yrkandena är uppdelade i fem punkter:

1. Ekonomisk jämförelse av faktiska kostnader för bergvärmedriften.
2. Resultat mot kalkyl gällande faktiska besparingar.

3. Oberoende prestandaanalys (t.ex. SEI-index).
4. Åtgärdsplan vid eventuella avvikelser i prestanda.
5. Status för matavfallskärl inför obligatorisk sortering 2026.

Styrelsens yttrande

Styrelsen tackar för förslagen men har efter noggrann övervägning landat i att enbart föreslå bifall till punkt 5. Gällande punkterna 1, 2, 3 och 4 bedömer styrelsen att dessa är för komplicerade och kostsamma att genomföra i den omfattning motionen kräver. Att ta fram normaliserade ekonomiska jämförelser och oberoende tekniska expertanalyser innebär en betydande administrativ och ekonomisk belastning för föreningen som inte bedöms som försvarbar i förhållande till nyttan.

Punkt 5 (Matavfallskärl) bifalls dock då detta är ett lagstadgat krav från Nacka kommun som föreningen ändå ska implementera under 2026. Observera att flerbostadshus inte behöver installera matavfallskärl förrens 1 januari 2027.

Styrelsens förslag till beslut:

- **Att** föreningsstämman beslutar att **bifalla** punkt 5 i motionen.
- **Att** föreningsstämman beslutar att **avslå** punkterna 1, 2, 3 och 4 i motionen med motiveringen att arbetet är förenat med alltför höga kostnader och administrativ komplexitet.