



Årsredovisning 2025

HSB bostadsrättsförening
Sunnan i Nacka



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Sunnan i Nacka med säte i NACKA org.nr. 716416-4779 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 1977. Föreningens stadgar registrerades senast 2026-02-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mensättra 3:1	1979-01-01	1978 och 1979
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
65	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 873
40	p-platser	0
18	garageplatser	450
Totalt 123 objekt		6 323

Föreningens lägenheter fördelas på: 28 st 2 rok, 7 st 3 rok, 20 st 4 rok, 10 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Magnus Jansson	Ordförande	2024-07-04	2025-06-11
Magnus Jansson	Ledamot	2018-06-05	
Anders Gerebäck	Ordförande	2025-06-12	2025-09-21
Fredrick Löf	Ordförande	2025-09-21	
Fredrick Löf	Ledamot	2025-06-12	2025-09-21
Anette Söderlind	Ledamot	2025-06-12	
Pia Gustavsson	Ledamot	2020-06-30	2025-06-11
Elisabeth Boogh	Ledamot	2023-05-30	2025-06-11
Henrik Liman	Ledamot	2023-05-30	2025-06-11
Magnus Wendelius	Ledamot	2023-05-30	
Lukasz Östberg	Ledamot	2022-06-02	2025-03-24
Christopher Danasten	Ledamot	2025-06-12	
Henric Liljegard	Ledamot	2023-03-09	
Björn Holck-Clausen	Suppleant	2022-06-02	
Pia Gustavsson	Suppleant	2025-06-12	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Magnus Jansson, Henrik Liman, Magnus Wendelius, Pia Gustavsson, Elisabeth Boogh och Björn Holck-Clausen.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Magnus Wendelius, Fredrick Löf och Anette Söderlind.

Revisorer har varit: Willia Vuong med Agneta Karlsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Julia Widén och Charlotte Möller (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar varav 2 fullmakter. För antagande av nya stadgar hölls en extra stämma 2025-10-05.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-04-24.

Årsavgifter/hyror höjdes med 6% för 2025.
Styrelsen har beslutat att höja årsavgifter/hyror med 10 % 2026.

Ett av våra lån hos Stadshypotek/Handelsbanken har villkorsändrats per 2025-10, lånebelopp 9 310 901 kr (amortering

200 000 kr/år).

Ändringen som skett är från fast ränta 0,88% till rörlig ränta.

Styrelsen har fortsatt samarbetet med att ha en fastighetsförvaltare från HSB. Styrelsen behöver råd och stöd i fastighetsarbetet. I arbetet ingår att bland annat att sköta kontroller som föreningen måste göra som fastighetsägare och se till att underhållsplan uppdateras och att stadgar följs.

Ny stadgar har, genom två stämmobeslut, antagits. Detta för att anpassa oss till gällande lagar och HSB's standard.

Läckage upptäcktes under året på båda gårdarna, vilka åtgärdats och detta medförde vattenbesparande åtgärder.

OVK- kontroll påbörjades under 2024 och skall slutföras under 2026.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2005	Byte undertak
2013	Nya ytterdörrar
2018	OVK - obligatorisk ventilationskontroll
2018	Fönsterbyte
2019	Ytskiktsrenovering lokalen
2020	Två torktumlare till tvättstugan
2020/2021	Balkonger: Renovering av bärande betongfundament och återställande av räcken och altaner. Nya räcken / balkonger framsida /entré.
2021	Garage: Renovering av betongpelare, tak och golv samt förbättring av parkering ovan garage. Ny garageport och belysning.
2022	Omläggning, uppgradering av el i lokalen/tvättstugan samt soprum.
2022	Ny utomhusbelysning - rörelsestyrd vid trappor/entré och ny vägbom G-gården.
2022	Gemensamma postfack.
2022	Torkskåp och torktumlare (obokbara) till tvättstugan.
2023	Mangel till tvättstugan.
2023	Uppsättning av ljudabsorbenter i taket i lokalen - för att förbättra akustiken.
2023	Stamspolning i samtliga lägenheter har utförts.
2022/2024	Takrenoveringen startade hösten 2022 och har avslutas under 2024. Samtliga tak har tvättats och de rena betongpannorna har behandlats mot påväxt. Felaktig och skadad plåt har bytts ut, taksäkerhet och snörasskydd har monterats. Hängrännor, stuprör och övrig plåt som inte fyllt sin funktion har bytts ut. Lokalen/tvättstugans tak har omlagts i sin helhet, det inkluderar underlagspapp, läkt och betongpannor.
2024	6 st laddstolpar har installerats på våra parkeringsplatser.
2024	Rengöring av värmeväxlare i undercentralen.
2024	Högtrycksspolning och inspektion av dagvattenledning.
2024	Utvändig målning av lokalen/tvättstugan/soprum och förråd.
2025	Åtgärdat vattenläckage - ett på vardera gård

Föreningen utför och planerar följande åtgärder:

Styrelsen avser att fortsätta arbetet med en komplett fastighetsbesiktning som ligger till grund för en uppdaterad underhållsplan och investeringsplan.

Årtal	Åtgärd
2026	Fasadbesiktning
2026/2027	Fasadrengöring
2034	Stambyte inom tio år, alternativt relining.

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 90 och under året har det tillkommit 10 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 89.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	251	217	142	258	215
Skuldsättning, kr/kvm	5 905	6 408	6 459	6 506	6 131
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 357	6 408	6 459	0	0
Räntekänslighet, %	7	7	8	9	9
Energikostnad, kr/kvm	301	305	251	224	240
Årsavgifter, kr/kvm	959	905	787	729	686
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	94	93	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	959	966	850	777	739
Nettoomsättning, tkr	6 013	5 636	4 932	4 565	4 320
Resultat efter finansiella poster, tkr	93	-717	-358	-132	-46
Soliditet, %	18	19	19	20	21

Definitioner till nyckeltalen finns i not 1.

*Garageytan ingår i total yta fr.o.m. 2025, vilket påverkar jämförbarheten för vissa nyckeltal.

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	2 164 000	0	0	2 164 000
Underhållsfond, kr	3 828 064	0	110 726	3 938 790
S:a bundet eget kapital, kr	5 992 064	0	110 726	6 102 790
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 261 294	-716 511	-110 726	2 434 056
Årets resultat, kr	-716 511	716 511	93 214	93 214
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 544 783	0	-17 512	2 527 270
S:a eget kapital, kr	8 536 847	0	93 214	8 630 060

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 277 000 kr samt ianspråktagande skett med 166 274 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 544 782
Årets resultat, kr	93 214
Reservation till underhållsfond, kr	-277 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	166 274
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 527 270

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 527 270
------------------------------------	------------------

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	6 012 505	5 636 066
Övriga rörelseintäkter	Not 3	34 944	36 672
Summa Rörelseintäkter		6 047 449	5 672 738
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 495 055	-3 875 802
Övriga externa kostnader	Not 5	-216 620	-171 625
Personalkostnader	Not 6	-443 264	-573 680
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 059 418	-991 558
Summa Rörelsekostnader		-5 214 357	-5 612 665
Rörelseresultat		833 092	60 073
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	13 666	33 700
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-753 545	-810 284
Summa Finansiella poster		-739 879	-776 584
Resultat efter finansiella poster		93 214	-716 511
Resultat före skatt		93 214	-716 511
Årets resultat		93 214	-716 511

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	43 786 073	44 747 049
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	36 375	70 917
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	159 750
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		43 822 448	44 977 715
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	3 000	3 000
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		3 000	3 000
Summa Anläggningstillgångar		43 825 448	44 980 715
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-1 644	-3 294
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	2 038 480	2 123 540
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	90 825	198 164
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 127 661	2 318 410
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	1 000 000	300 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	300 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 16	16 147	33 490
<i>Summa Kassa och bank</i>		16 147	33 490
Summa Omsättningstillgångar		3 143 809	2 651 900
Summa Tillgångar		46 969 256	47 632 615

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 164 000	2 164 000
Fond för yttre underhåll		3 938 790	3 828 064
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		6 102 790	5 992 064
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 434 056	3 261 294
Årets resultat		93 214	-716 511
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		2 527 270	2 544 782
Summa Eget kapital		8 630 060	8 536 846

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	6 138 152	7 500 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		6 138 152	7 500 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	31 196 803	30 134 955
Leverantörsskulder		164 583	333 671
Skatteskulder		8 926	10 740
Övriga kortfristiga skulder		10 324	10 508
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	820 408	1 105 895
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		32 201 045	31 595 769
Summa Skulder		38 339 197	39 095 769
Summa Eget kapital och skulder		46 969 256	47 632 615

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	833 092	60 073
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 059 418	991 558
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 059 418	991 558
Erhållen ränta	12 435	41 104
Erlagd ränta	-746 618	-883 964
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 158 327	208 771
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	113 345	-138 623
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-463 499	-181 958
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-350 154	-320 581
Kassaflöde från den löpande verksamheten	808 173	-111 810
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	95 850	-1 173 310
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	95 850	-1 173 310
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-300 000	-300 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 000	-300 000
Årets kassaflöde	604 023	-1 585 119
Likvida medel vid årets början	2 444 724	4 029 843
Likvida medel vid årets slut	3 048 747	2 444 724

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:	40 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 10 990 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.

Nyckeltal är olika mellan åren då garageytan ej medräknats tidigare.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 630 940	5 312 412
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	-240	-180
	Hyror bostäder	1 152	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	417 062	365 183
	Hyror förbrukningsbaserad	0	-60
	Övriga primära intäkter	14 405	5 626
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 063 319	5 682 981
	Hyresbortfall	-50 814	-46 915
	<i>Summa</i>	-50 814	-46 915
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 012 505	5 636 066

I årsavgiften ingår värme, vatten samt kabel-TV och bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	34 944	36 672
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	34 944	36 672

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-287 127	-142 354
	Snö och halk-bekämpning	-78 745	-94 219
	Reparationer	-278 211	-348 617
	Planerat underhåll	-166 274	-70 625
	Försäkringsskador	-271 249	-941 790
	El	-99 336	-91 678
	Uppvärmning	-1 044 538	-977 998
	Vatten	-759 771	-724 302
	Sophämtning	-163 643	-146 257
	Fastighetsförsäkring	-109 590	-111 564
	Kabel-TV och bredband	-107 297	-106 850
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-126 780	-119 550
	Övriga driftkostnader	-2 495	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 495 055	-3 875 802

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	-2 936	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-37 055	-55 199
	Administrationskostnader	-114 932	-8 259
	Extern revision	-16 250	-15 125
	Medlemsavgifter	-26 550	-26 550
	Föreningsverksamhet	-5 245	-18 046
	Övriga förvaltningskostnader	-13 653	-48 446
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-216 620	-171 625
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-6 200	-6 200
	Övriga arvoden	-346 600	-452 200
	Sociala avgifter	-90 464	-115 280
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-443 264	-573 680
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	4 271	7 889
	Ränteintäkter placeringar	8 477	24 950
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	918	860
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	13 666	33 700
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-751 932	-809 322
	Övriga räntekostnader	-1 613	-962
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-753 545	-810 284

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	44 802 673	38 983 981
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 195 000	3 195 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	8 160 629	8 160 629
	Årets investeringar	0	6 096 240
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-277 548
	Omklassificeringar	63 900	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	56 222 202	56 158 302
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 411 253	-10 738 243
	Årets avskrivningar	-1 024 876	-950 558
	Återförda avskrivningar	0	277 548
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-12 436 129	-11 411 253
	<i>Utgående redovisat värde</i>	43 786 073	44 747 049
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	48 000 000	71 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	716 000	550 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	36 000 000	42 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	756 000	810 000
	<i>Summa</i>	85 472 000	114 360 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	40 406 000	40 406 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	40 406 000	40 406 000

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet har 2025 sänkts med cirka 25 procent, främst på grund av ett lägre byggnadsvärde. Förändringen påverkar inte föreningens ekonomi och det redovisade värdet ger inga indikationer på nedskrivningsbehov.

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	647 026	647 026
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	647 026	647 026
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-576 109	-535 109
	Årets avskrivningar	-34 542	-41 000
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-610 651	-576 109
	<i>Utgående redovisat värde</i>	36 375	70 917
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	159 750	5 082 680
	Årets investeringar	-95 850	1 173 310
	Omklassificering till byggnad	-63 900	-6 096 240
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	159 750
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	2 500	2 500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	3 000	3 000
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 032 599	2 111 234
	Övriga fordringar	5 881	12 306
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 038 480	2 123 540
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	3 306	2 075
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	87 519	196 089
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	90 825	198 164

Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	1 000 000	300 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 000 000	300 000

Not 16	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Swedbank	16 147	33 490
<i>Summa Kassa och bank</i>	16 147	33 490

Not 17	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>
Stadshypotek AB	0,98%	2026-06-30	7 500 000	0
Swedbank	2,45%	2026-01-28	5 750 000	100 000
Swedbank	2,46%	2026-02-28	6 135 902	0
Stadshypotek AB	2,98%	2026-03-03	2 500 000	0
Stadshypotek AB	2,99%	2027-03-30	6 138 152	0
Stadshypotek AB	2,35%	2026-01-30	9 310 901	200 000
			37 334 955	300 000

Långfristig del	6 138 152
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	31 196 803
Kortfristig del	31 196 803
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	300 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 200 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,26%
Finns swap-avtal	Nej

Not 18 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>
Stadshypotek AB	0,98%	2026-06-30	7 500 000	0
Swedbank	2,45%	2026-01-28	5 750 000	100 000
Swedbank	2,46%	2026-02-28	6 135 902	0
Stadshypotek AB	2,98%	2026-03-03	2 500 000	0
Stadshypotek AB	2,99%	2027-03-30	6 138 152	0
Stadshypotek AB	2,35%	2026-01-30	9 310 901	200 000
			37 334 955	300 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			31 196 803	
Kortfristig del			31 196 803	

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	509 021	458 035
Upplupna räntekostnader	93 147	86 220
Övriga upplupna kostnader	218 241	561 640
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	820 408	1 105 895

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen 2026-04-24.

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Sunnan i Nacka
Org.nr 716416-4779

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Sunnan 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 Sunnan 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.

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 Sunnan 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

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sui-Luen Willia Vuong
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Fredrick Löf

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 13:16:41



Anette Söderlind

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 09:37:16



Magnus Jansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 09:49:41



Henric Liljegard

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 19:39:07



Christopher Danasten

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 09:54:09



Magnus Wendelius

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 20:54:18



Sui-Luen Willia Vuong

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 20:59:47



Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 07:31:44



Revisionsberättelse 2025

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

Sui-Luen Willia Vuong

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-06 kl. 20:58:29



Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 07:30:43

