



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Lillängen i Nacka



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Lillängen i Nacka med säte i NACKA org.nr. 714000-0832 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 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-09-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 150:8	1946-01-01	1944
Sicklaön 291:1	1946-01-01	1944
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	47
15	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	812
Totalt 18 objekt		859

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 2 rok, 1 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lars Thomas Heggstad	Ordförande	2018-06-11	2025-05-20
Sten Torgny Öst	Ledamot	2022-03-21	2025-05-20
Stina Scholz	Ledamot	2023-11-21	2025-05-20
Selman Özkan	Ledamot	2024-07-10	2025-05-20
Bengt Karlsson	Suppleant	2023-11-21	2025-05-20
Sten Torgny Öst	Ordförande	2025-05-20	
Lars Thomas Heggstad	Ledamot	2025-05-20	
Andreas Scholz	Ledamot	2025-05-20	
Salam Al Zerkani	Ledamot	2026-01-08	
Björn Faestad	Suppleant	2025-05-20	
Christian Ott	Suppleant	2025-05-20	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Sten Torgny Öst, Andreas Scholz, Björn Fjaestad och Christian Ott.

Styrelsen har under året hållit 7 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sten Torgny Öst och Lars Thomas Heggstad.

Revisorer har varit: Jon Erik Maurit Stenberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Stina Scholz och Bengt Carlsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 11 st röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-04-26.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2021	Ommålning fasader
2021	Trapphusrenoveringar
2022	Byte av mangel
2023	Bytt ut torktumlare
2024	Uppgraderat värmesystemet med nya värmepumpar
2025	Enklare underhåll källare, byte av armaturer, målning

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

Årtal	Åtgärd
2026	Enklare underhåll källare, byte av armaturer, målning

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 20 och under året har det tillkommit 1 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 18.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	201	149	174	227	318
Skuldsättning, kr/kvm	4 529	4 634	2 991	3 093	3 198
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 792	4 903	3 164	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	3	3	4
Energikostnad, kr/kvm	322	332	370	327	284
Årsavgifter, kr/kvm	1 069	1 036	974	941	941
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	87	85	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 133	1 130	1 103	1 021	1 023
Nettoomsättning, tkr	972	969	899	876	878
Resultat efter finansiella poster, tkr	-87	-1 694	-62	-81	-731
Soliditet, %	-71	-64	-4	4	7

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar, vilka ej är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 255 896 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 201 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att löpande se över föreningens ekonomi och avgiftsnivå. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Som framgår av balansräkningen har föreningen ett negativt eget kapital, det negativa egna kapitalet beror på att föreningen köpt fastigheten för länge sedan och har därför ett lågt bokfört värde på fastigheten, vilket idag uppgår till 1.8 mkr. Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 15 Mkr, således finns ett betydande övervärde i fastigheten som inte återspeglas i balansräkningen. Föreningen har ett positivt kassaflöde och nyckeltalet "sparande per kvm" uppgår till 236 kr/kvm. Styrelsen anser därför att det negativa egna kapitalet har någon påverkan på föreningen. Det kan även noteras att det inte är samma regler gällande eget kapital för en Brf som för ett AB.

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	18 938	0	0	18 938
Upplåtelseavgifter, kr	1 164 427	0	0	1 164 427
Underhållsfond, kr	0	0	302 182	302 182
S:a bundet eget kapital, kr	1 183 365	0	302 182	1 485 547
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 109 333	-1 694 368	-302 182	-3 105 883
Årets resultat, kr	-1 694 368	1 694 368	-86 566	-86 566
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 803 701	0	-388 748	-3 192 449
S:a eget kapital, kr	-1 620 336	0	-86 566	-1 706 902

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 355 000 kr samt ianspråktagande skett med 52 818 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	-2 803 700
Årets resultat, kr	-86 566
Reservation till underhållsfond, kr	-355 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	52 818
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-3 192 448

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-3 192 448
------------------------------------	-------------------

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	972 239	969 387
Summa Rörelseintäkter		972 239	969 387
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-632 844	-2 198 921
Övriga externa kostnader	Not 4	-36 969	-53 756
Personalkostnader	Not 5	-30 000	-30 268
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-206 632	-206 632
Summa Rörelsekostnader		-906 445	-2 489 577
Rörelseresultat		65 794	-1 520 191
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	3 758	5 546
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-156 117	-179 723
Summa Finansiella poster		-152 360	-174 177
Resultat efter finansiella poster		-86 566	-1 694 368
Resultat före skatt		-86 566	-1 694 368
Årets resultat		-86 566	-1 694 368

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	1 875 112	2 081 744
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		1 875 112	2 081 744
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		1 875 612	2 082 244
 <i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		20 977	97 395
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	484 275	323 670
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	33 453	35 260
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		538 705	456 325
Summa Omsättningstillgångar		538 705	456 325
Summa Tillgångar		2 414 317	2 538 569

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 183 365	1 183 365
Fond för yttre underhåll	302 183	0
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	1 485 548	1 183 365
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-3 105 883	-1 109 333
Årets resultat	-86 566	-1 694 368
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-3 192 449	-2 803 700
Summa Eget kapital	-1 706 901	-1 620 335

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	3 000 6240
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		3 000 6240
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	885 3123 975 936
Leverantörsskulder		10 5939 990
Skatteskulder		1 5986 862
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	30 19931 599
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	192 892134 517
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		1 120 5944 158 905
Summa Skulder		4 121 2184 158 905
Summa Eget kapital och skulder		2 414 3172 538 569

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	65 794	-1 520 191
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	206 632	206 632
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	206 632	206 632
Erhållen ränta	3 758	5 546
Erlagd ränta	-158 528	-182 540
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	117 655	-1 490 553
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	83 516	-126 774
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	54 724	-21 889
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	138 241	-148 663
Kassaflöde från den löpande verksamheten	255 896	-1 639 216
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-90 000	1 410 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-90 000	1 410 000
Årets kassaflöde	165 896	-229 216
Likvida medel vid årets början	310 356	539 572
Likvida medel vid årets slut	476 252	310 356

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 0 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 920 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 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	839 928	839 928
	Hyror lokaler	101 193	99 738
	Hyror informationsöverföring	27 000	27 000
	Övriga primära intäkter	4 118	2 721
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	972 239	969 387
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	972 239	969 387

I årsavgifter bostäder andelstalsfördelad ingår värme, vatten, bredband samt ett basutbud av TV kanaler.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-123 495	-111 031
	Reparationer	-55 757	-73 744
	Planerat underhåll	-52 818	-1 615 281
	Försäkringsskador	-5 600	0
	El	-168 348	-200 330
	Vatten	-108 263	-84 487
	Sophämtning	-28 447	-28 248
	Fastighetsförsäkring	-28 969	-26 616
	Kabel-TV och bredband	-30 188	-30 184
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-30 220	-29 000
	Övriga driftkostnader	-739	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-632 844	-2 198 921
Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 708	-1 287
	Administrationskostnader	-7 129	-11 374
	Extern revision	-15 000	-14 000
	Medlemsavgifter	-10 650	-10 650
	Föreningsverksamhet	-1 483	-16 445
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-36 969	-53 756
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-30 000	-24 000
	Sociala avgifter	0	-6 268
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-30 000	-30 268
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-206 632	-206 632
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-206 632	-206 632

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	3 475	5 336
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	283	210
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	3 758	5 546
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	-155 814	-179 066
	Övriga räntekostnader	-303	-657
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-156 117	-179 723
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 145 998	6 145 998
	Ingående anskaffningsvärde mark	14 750	14 750
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	6 160 748	6 160 748
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 079 004	-3 872 372
	Årets avskrivningar	-206 632	-206 632
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-4 285 636	-4 079 004
	<i>Utgående redovisat värde</i>	1 875 112	2 081 744
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	7 000 000	7 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	436 000	455 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	7 800 000	9 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	15 236 000	17 055 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	4 246 000	4 246 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	4 246 000	4 246 000

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav 2025-12-31 2024-12-31*Andra långfristiga värdepappersinnehav*

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

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar 2025-12-31 2024-12-31*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	476 252	310 356
Övriga fordringar	8 023	13 314
<i>Summa Övriga fordringar</i>	484 275	323 670

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

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	33 453	35 260
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	33 453	35 260

Not 13 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>
SBAB Bank AB	3,59%	2027-11-22	795 312	30 000
SBAB Bank AB	3,32%	2027-09-13	795 312	30 000
SBAB Bank AB	3,30%	2026-08-21	795 312	30 000
SBAB Bank AB	3,69%	2028-05-11	1 500 000	0
			3 885 936	90 000

Långfristig del	3 030 624
Nästa års amortering av långfristig skuld	60 000
Lån som ska konverteras inom ett år	795 312
Kortfristig del	855 312
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	90 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	360 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,51%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 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>
SBAB Bank AB	3,59%	2027-11-22	795 312	30 000
SBAB Bank AB	3,32%	2027-09-13	795 312	30 000
SBAB Bank AB	3,30%	2026-08-21	795 312	30 000
SBAB Bank AB	3,69%	2028-05-11	1 500 000	0
			3 885 936	90 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	60 000
Lån som ska konverteras inom ett år	795 312
Kortfristig del	855 312

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

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	17 929	19 329
Inre fond	10 677	10 677
Övriga kortfristiga skulder	1 593	1 593
<i>Summa Övriga skulder</i>	30 199	31 599

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	71 658	73 265
Upplupna räntekostnader	6 837	9 248
Övriga upplupna kostnader	114 397	52 004
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	192 892	134 517

Årsredovisningen har fastställts av styrelsen 2026-03-19.

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 Lillängen i Nacka

Org.nr 714000-0832

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lillängen 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 Lillängen 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. Revisoremas 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god 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, förfälskning, 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 Lillängen i Nacka för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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

Sara Lundkvist
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jon Erik Mauritz Stenberg
Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Lillängen i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557575664671**

Sten Torgny Öst

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 21:48:03



Lars Thomas Heggstad

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-26 kl. 18:21:29



Andreas Emlén Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 12:31:42



Salam Al Zerkani

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 07:34:57



Jon Erik Mauritz Stenberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 14:10:53



Sara Lundkvist

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 07:59:53



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Lillängen i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557576526291**

Jon Erik Mauritz Stenberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 14:12:31



Sara Lundkvist

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 07:57:53

