

Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening Berglandet i Nacka

714000-0113



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Berglandet i Nacka

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Nacka.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-04-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1956-07-02 och nuvarande stadgar registrerades 2023-12-12 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sicklaön 95:3	1952	Nacka
Sicklaön 97:4	1952	Nacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Leif Bolander & CO AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1952.

Föreningen har 150 bostadsrätter om totalt 8 650 kvm. Byggnadernas totalyta är 8 649 kvm.

Styrelsens sammansättning

Torbjörn Dittmer	Ordförande
Anna Charlotte Linderöth	Suppleant
Jesper Robertsson Lund	Suppleant
Lennart Granlöf	Suppleant
Mikael Westerlund	Suppleant
Ann-Sofie Margaretha Rickby	Sekreterare
Emelie Klang	Styrelseledamot
Greger Assersson	Styrelseledamot
Nils-Erik Hedin	Styrelseledamot
Roger Karlsson	Kassör
Tilda Margareta Emerence Segerberg	Vice ordförande
Greger Assersson	HSB-representant
Adam Adam	Adjungerande

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av Dittmer, Torbjörn Ulfsson Segerberg, Tilda Margareta Granlöf, Erik Lennart Karlsson, Knut Roger Rickby, Ann-Sofie Margaretha

Revisorer

Caroline Cohen Benhaim	Internrevisor	
Richard Allgårdh	Revisorssuppleant	
Sebastian Lexander	Extern revisor	Kungsbron Borevision AB
Ola Trané	Revisorssuppleant	Kungsbron Borevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2060. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 1999** ● Stambyte
- 2003** ● Takplåt
Fasadrenovering
Balkongrenovering
- 2009** ● Byte av alla fönster
- 2013** ● Passersystem och bokningssystem
- 2015** ● Nya fläktar
- 2017-2020** ● Byte avloppsstammar under husen
- 2020** ● Justering asfaltsytor hus 11 och 13 och mur hus 12
Allmän grillplats för medlemmarna
- 2022** ● Målning och uppfräschning av samtliga källargångar
Reparation skadade balkonger
Tvätt av balkongsidor
Ny internetleverantör
- 2023** ● Byte av all belysning till LED med rörelsedetektorer
- 2024** ● Ersättning av dörr
Lagning fasadskador
- 2025** ● Stamspolning
Monterat nya snörasskydd
Byte av torktumare
Byte tvättmaskin
OVK
Renovering av hiss i hus 11
Cykelrensning
- 2026-2028** ● Genomgång och åtgärder i skyddsrum

Planerade underhåll

- 2026** ● Eventuellt byte av vattenmätare
Eventuellt byte värmecentral
Byte torkskåp
Hamling av sex lindar
Eventuellt renovering ytterligare hissar
Förändringar i soprum med anledning av nya kraven för sophantering
- 2026-2028** ● Genomgång och åtgärder i skyddsrummen

Avtal med leverantörer

Bekämpning av skadedjur (råttor)	Pestpro AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo / Conzignus
Eldistributör	Nacka Energi
Elleverantör	Nordic Green Energi
Extern revision	Kundsbron Borevision AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Internetleverantör	Stockholms Stadsnät/Bredband 2
OVK	Hemkomfort
Service och reparationer av hissarna	Hiss- & Elteknik AB
Skalskydd och porttelefon	Nacka Lås&Larm / Great Security
Snöröjning och sandning	Trädgårdsbyggarna
Sophantering	Pre Zero Recycling
Städning	Megatron Entreprenad
Teknisk förvaltning	Driftia
Trädgårdsskötsel och snöröjning och sandning	Johanneshovs Fastighetservice AB

Övrig verksamhetsinformation

Vi drabbades av en större vattenskada i en lägenhet på nedre botten i hus 11. Orsaken var ett stopp i en avloppsstam. Skadan åtgärdades, men lägenheten krävde omfattande renovering. Stoppet ledde till att styrelsen beslutade att tidigarelägga stamspolningen som var planerad till 2026.

Styrelsen har fattat beslut om att göra en grundlig uppdatering av våra skyddsrum. En grupp har tillsatts som arbetar med vår beredskap och våra skyddsrum. Det kommer ske förändringar under de kommande åren i enlighet med MSB:s riktlinjer och behoven av åtgärder för att säkerhetsställa att våra utrymmen har nödvändig standard.

Stamspolningen som genomfördes hösten 2025 utfördes av Röranalys AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Beslut fattat i november 2024 om höjning av medlemsavgifterna med 5% from 2025-01-01 med anledning av räntekostnader, höjningar av taxebundna avgifter och övriga prishöjningar på marknaden.

Beslut fattades i november 2025 om ytterligare höjning med 5% från 2026-01-01. Inför kommande år är det möjligt att vi kommer att behöva höja mer men vi försöker ta det stegvis. Vi har ett lite för lågt sparande.

Förändringar i avtal

Inför vintersäsongen och att vårt avtal kring snöskottning och sandning gick ut togs det in nya offerter. Styrelsen valde att byta entreprenör till Johanneshovs Fastighetsskötsel AB, JFSAB. . Med samma företag har vi också avtal om trädgårdsskötsel och med fördelen av att de också har avtal om trädgård och snöröjning, med vår grannförening Bergängen.

Övriga uppgifter

Varje vår och höst har föreningen trädgårdsdag när vi gemensamt gör iordning vår utomhusmiljö, tar hand om trädgårdsmöbler och planterar efter behov. Vi har kommit överens med Nacka Kommun att vi får sköta om området utanför det som föreningen äger. Det ger oss tillgång till större ytor att vistas på. Det är viktigt för vår trivsel och säkerhet att det är snyggt och trevligt i vår omgivning.

Föreningen har som tradition att på årets mörkaste dag strax före jul samlas på vår grillplats för att tända en brasa, dricka något varmt och lyssna på "Tomten" av Viktor Rydeberg - ett fint tillfälle att ses och önska varandra God Jul och att fira att ljuset återvänder.

Föreningens hemsida uppdateras kontinuerligt med aktuell information. Föreningen har en privat grupp på Facebook med för närvarande 130 medlemmar. Aktuell information om förändringar, planerade åtgärder etc anslås löpande i portar och hissar. Föreningens nyhetsblad "Vi i Berglandet", i pappersform, utkommer periodiskt med fyra nummer per kalenderår.

Under hösten genomfördes en "cykelrensning", varvid ett större antal cyklar togs bort ur förråden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 189 st. Tillkommande medlemmar under året var 29 och avgående medlemmar under året var 26. Vid räkenskapsårets slut fanns det 192 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 21 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 168 425	5 842 404	5 722 467	5 707 313
Resultat efter fin. poster	72 855	181 663	390 316	32 763
Soliditet (%)	49	50	42	41
Yttre fond	8 271 183	7 276 628	6 359 481	5 644 766
Taxeringsvärde	196 000 000	194 000 000	194 000 000	194 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	691	659	645	645
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,9	97,5	96,8	97,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 272	1 272	1 792	1 792
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 272	1 272	1 792	1 792
Sparande / kvm totalyta, kr	97	143	177	159
Elkostnad / kvm totalyta, kr	19	19	24	35
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	160	148	138	121
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	90	89	71	56
Energikostnad / kvm totalyta, kr	269	255	233	212
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,50	2,44	2,12	1,69
Räntekänslighet (%)	1,84	1,93	2,78	2,78

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT		DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
	2024-12-31			2025-12-31
Insatser	300 205	-	-	300 205
Fond, yttre underhåll	7 276 628	-	994 555	8 271 183
Balanserat resultat	4 505 889	181 663	-994 555	3 692 997
Årets resultat	181 663	-181 663	72 855	72 855
Eget kapital	12 264 385	0	72 855	12 337 240

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 692 997
Årets resultat	72 855
Totalt	3 765 852

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	301 200
Att från yttre fond i anspråk ta	-578 725
Balanseras i ny räkning	4 043 377
	3 765 852

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 168 425	5 842 404
Övriga rörelseintäkter	3	1 437	1 823
Summa rörelseintäkter		6 169 862	5 844 227
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 540 760	-3 970 825
Övriga externa kostnader	9	-411 519	-356 295
Personalkostnader	10	-112 912	-125 532
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-760 456	-968 693
Summa rörelsekostnader		-5 825 647	-5 421 345
RÖRELSERESULTAT		344 214	422 882
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 939	82 400
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-275 298	-323 619
Summa finansiella poster		-271 359	-241 219
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		72 855	181 663
ÅRETS RESULTAT		72 855	181 663

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	22 583 189	22 763 867
Maskiner och inventarier	13	11 146	14 674
Summa materiella anläggningstillgångar		22 594 335	22 778 541
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		22 594 835	22 779 041
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 444	116 234
Övriga fordringar	15	2 119 859	1 332 566
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	278 693	266 441
Summa kortfristiga fordringar		2 403 995	1 715 241
Kassa och bank			
Kassa och bank		63 548	63 548
Summa kassa och bank		63 548	63 548
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 467 544	1 778 789
SUMMA TILLGÅNGAR		25 062 379	24 557 830

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		300 205	300 205
Fond för yttre underhåll		8 271 183	7 276 628
Summa bundet eget kapital		8 571 388	7 576 833
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 692 997	4 505 889
Årets resultat		72 855	181 663
Summa fritt eget kapital		3 765 852	4 687 552
SUMMA EGET KAPITAL		12 337 240	12 264 385
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	11 000 000	5 000 000
Övriga långfristiga skulder		600	600
Summa långfristiga skulder		11 000 600	5 000 600
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	6 000 000
Leverantörsskulder		706 589	424 330
Skatteskulder		28 854	16 384
Övriga kortfristiga skulder		-1 115	-1 111
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	990 211	853 242
Summa kortfristiga skulder		1 724 539	7 292 845
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 062 379	24 557 830

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	344 214	422 882
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	760 456	968 693
	1 104 670	1 391 575
Erhållen ränta	3 939	82 400
Erlagd ränta	-275 298	-324 517
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	833 311	1 149 458
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	98 275	-131 047
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	431 694	171 212
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 363 279	1 189 624
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-576 250	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-576 250	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-4 500 000
Depositioner	0	300
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-4 499 700
ÅRETS KASSAFLÖDE	787 029	-3 310 076
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 378 427	4 688 503
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 165 456	1 378 427

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,97 %
Yttertak	2,52 %
Fasader	2,52 %
Balkonger	1,62 %
Fönster	1,33 %
Stamledningar VA	1,89 %
Stamledningar Värme	1,89 %
Ventilation	4,54 %
El	1,89 %
Hissar	3,33 - 5,67 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	5 979 888	5 695 092
Hysesintäkter, lokaler	131 697	122 078
Kabel-TV/Bredband	0	3 713
Intäktsreduktion	-1 944	-1 944
Övriga intäkter	21 326	4 325
Andrahandsuthyrning	37 458	19 140
Summa	6 168 425	5 842 404

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	1 437	1 823
Summa	1 437	1 823

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	141 567	171 037
Städning	205 375	184 749
Övrigt	11 930	13 322
Besiktning och service	158 258	220 466
Ventilationskontroll OVK	74 556	0
Trädgårdsarbete	70 385	78 244
Snöskottning	85 039	174 854
Summa	747 111	842 672

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	493	1 599
Bostäder	6 026	1 914
Tvättstuga	162 926	1 644
Källarutrymmen	8 743	0
Soprum/miljöanläggning	2 513	0
Dörrar och lås/porttele	68 134	51 855
VA	143 808	0
Värme	1 375	4 013
Ventilation	54 129	-2 362
El	23 626	34 724
Hissar	18 935	17 617
Fasader	29 063	0
Balkonger	84 877	1 276
Försäkringsärende/vattenskada	29 400	0
Summa	634 047	112 279

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	2 475	7 400
Dörrar och lås/porttele	0	83 045
Summa	2 475	90 445

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	160 556	161 111
Uppvärmning	1 388 089	1 278 324
Vatten	777 011	768 313
Sophämtning	258 337	159 604
Summa	2 583 993	2 367 352

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	133 689	123 774
Kabel-TV	54 384	54 344
Bredband	125 028	133 829
Arvode teknisk förvaltning	3 063	0
Fastighetsskatt	256 970	246 130
Summa	573 134	558 077

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	18 431	3 649
Övriga förvaltningskostnader	325 619	272 582
Juridiska kostnader	10 875	24 969
Revisionsarvoden	30 985	29 485
Medlemsavgifter	25 610	25 610
Summa	411 519	356 295

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	91 785	101 011
Sociala avgifter	21 127	24 521
Summa	112 912	125 532

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	275 298	323 885
Övriga räntekostnader	0	-266
Summa	275 298	323 619

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	49 617 489	49 617 489
Årets inköp	576 250	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	50 193 739	49 617 489
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-26 853 622	-25 891 570
Årets avskrivning	-756 928	-962 052
Utgående ackumulerad avskrivning	-27 610 550	-26 853 622
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	22 583 189	22 763 867
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>453 600</i>	<i>453 600</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	113 000 000	97 000 000
Taxeringsvärde mark	83 000 000	97 000 000
Summa	196 000 000	194 000 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	81 879	81 879
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	81 879	81 879
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-67 205	-60 564
Årets avskrivning	-3 528	-6 641
Utgående ackumulerad avskrivning	-70 733	-67 205
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	11 146	14 674

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Andelar HSB Stockholm	500	500
Summa	500	500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	17 951	17 688
Nabo Klientmedelskonto	1 353 232	977 027
Nabo räntekonto	748 676	337 851
Summa	2 119 859	1 332 566

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 171	25 124
Fastighetsskötsel	0	0
Städning	-1	-1
Försäkringspremier	144 775	134 054
Kabel-TV	13 601	13 596
Bredband	41 676	41 676
Förvaltning	57 470	51 991
Summa	278 693	266 441

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SBAB	2027-11-15	1,07 %	5 000 000	5 000 000
SBAB	2028-11-22	2,85 %	6 000 000	6 000 000
Summa			11 000 000	11 000 000
Varav kortfristig del			0	6 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 000 000 kr.

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

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35 610	0
Fastighetsskötsel	-0	-0
Städning	1	1
El	18 872	17 465
Uppvärmning	192 082	175 728
Vatten	57 993	0
Löner	54 666	54 666
Bredband	0	278
Sociala avgifter	17 024	17 024
Förutbetalda avgifter/hyror	613 963	588 080
Summa	990 211	853 242

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	36 793 010	36 793 010

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Mindre läckage upptäcktes i ett källarutrymme. Krävdes en asbestsanering innan den kunde åtgärdas. Nytt styrsystem installerat i undercentralen i hus 10. Det gick inte längre att justera värdena i det gamla systemet.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-02.

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

Nacka

Ann-Sofie Margaretha Rickby
Sekreterare

Emelie Klang
Styrelseledamot

Greger Assersson
Styrelseledamot

Nils-Erik Hedin
Styrelseledamot

Roger Karlsson
Kassör

Tilda Margareta Emerence Segerberg
Vice ordförande

Torbjörn Dittmer
Ordförande

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

Caroline Cohen Benhaim
Revisor

Kungsbron Borevision AB
Sebastian Lexander
Extern revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.04.2026 18:37

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 07.04.2026 16:10

DOCUMENT ID:

B1c_x9Mnbl

ENVELOPE ID:

ByFueqzhWI-B1c_x9Mnbl

DOCUMENT NAME:

HSB Bostadsrättsförening Berglandet i Nacka, 714000-0

113 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

a69da3e20b8e5caa596e3c3af410919c8e86605270e49c

988ad9be76f4790405ea03a8aec13c7120d94d0e235780

8c3ff9969241530dce6ab97fbd770ca30f49

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant











eIDAS
standard



PADES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. GREGER ASSERSSON greger.assersson@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 16:26 07.04.2026 16:26	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.86.205
2. Knut Roger Karlsson roger.flinshult@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 17:17 07.04.2026 17:16	eID Low	Swedish BankID IP: 147.28.72.73
3. Ann-Sofie Margaretha Rickby annsofie.rickby@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 08:53 08.04.2026 08:44	eID Low	Swedish BankID IP: 147.28.72.91
4. Torbjörn Ulfsson Dittmer torbjorn.dittmer@tda.se	 Signed Authenticated	08.04.2026 10:11 08.04.2026 10:11	eID Low	Swedish BankID IP: 188.85.131.28
5. ANNA SOFIA EMELIE KLANG emelieklang@hotmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 19:20 08.04.2026 19:18	eID Low	Swedish BankID IP: 147.28.72.167
6. Tilda Margareta Emerence Segerberg tildasegerberg@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 10:42 10.04.2026 10:41	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.77.189
7. Ernst Nils-Erik Hedin nilserikhedin@gmail.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 19:16 10.04.2026 19:15	eID Low	Swedish BankID IP: 51.21.253.133
8. CAROLINE COHEN BENHAIM caroline.benheim@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 21:41 10.04.2026 22:42	eID Low	Swedish BankID IP: 147.28.72.31

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
9. Sebastian Lexander	 Signed	16.04.2026 18:37	eID	Swedish BankID
sebastian.lexander@kung sbronborevision.se	Authenticated	16.04.2026 18:14	Low	IP: 94.191.137.132

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Berglandet i Nacka
Org.nr 714000-0113

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Berglandet i Nacka för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Berglandet 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

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. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Berglandet i Nacka för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag 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

Caroline Cohen Benhaim
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.04.2026 18:37

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 07.04.2026 16:10

DOCUMENT ID:

B190xqznWx

ENVELOPE ID:

rkYOG5z3WI-B190xqznWx

DOCUMENT NAME:

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

2 pages

SHA-512:

d4e4a7fe1dc1dee6868f6a798e7cabb4b932119873a4c9f5ae5c06b730e19c01b53568522ade170ee726774b5d521b430daafca87951cf1ee04e614618856fdc

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CAROLINE COHEN BENH AIM caroline.benheim@gmail.com	Signed Authenticated	10.04.2026 22:43 10.04.2026 22:43	eID Low	Swedish BankID IP: 147.28.72.31
2. Sebastian Lexander sebastian.lexander@kung sbronborevision.se	Signed Authenticated	16.04.2026 18:37 16.04.2026 18:15	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.132

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

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed