

# Årsredovisning 2025

HSB:s Bostadsrättsförening Fyren i Nacka

769608-0477



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för HSB:s Bostadsrättsförening Fyren 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

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

# 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 2002-02-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2024-10-09 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Sicklaön 145:7	2002	Nacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2003.

Föreningen har 51 bostadsrätter om totalt 4 457 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 457 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Marie Arnér	Ordförande
Ann-Sofie Margaretha Rickby	Styrelseledamot
Björn Stefan Silfvercrantz	Styrelseledamot
Brita Westelius	Styrelseledamot
Ellen Johanna Tidbeck	Styrelseledamot
Eva Hedén	Styrelseledamot
Jonas Svanström	Styrelseledamot
Markus Kanto	Styrelseledamot

## Valberedning

Jon Jacobsson  
Nina Sandström  
Pernilla Busch

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller av två i förening av ledamöterna

## Revisorer

Inga Lundberg          Revisor  
Sebastian Lexander    Revisor                  Kungsbron Borevision  
Bengt Liljenroth      Revisorssuppleant

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2071. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Åtgärdad puts-skada Gustav de Laval's väg 13  
Brandtätning och rökluckor åtgärdade samt service av brandsläckare  
Byte av nödtelefoner i samtliga hissar  
Besiktning och underhåll av värmekablar i hängrännor  
Byte av resterande skärmväggar uteplatser  
Brandtätning och rökluckor åtgärdade samt service av brandsläckare  
Omfattande och detaljerad fasadbesiktning för planering av underhåll 2025  
Rensat och spolat hängrännor Järla sjöpir 9

## 2024-2025 ● Årlig hissbesiktning

- 2025** ● Besiktning av el- och brandsäkerhet  
OVK-besiktning, inklusive injustering och kanalrensning  
Installation IMD EI  
Reparation av vattenläckage  
Byte av fläktar två fastigheter (frekvensomvandlare samt kanalfläktar)  
Omläggning av kant- och marksten och betongplattor

## Planerade underhåll

- 2026** ● Besiktning av el- och brandsäkerhet
- Årlig hissbesiktning
  - Åtgärd identifierade fasadskador och ev målningsarbeten
  - Stampolning, inklusive besiktning av vissa stammar.
  - Tätning hängrännor
  - Besiktning terrasser och träarbeten

## Avtal med leverantörer

Brandsäkerhet	S&A Brandfokus AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Elsäkerhet	PA:s Elservice AB
Fågelskyddsåtgärder	Fågelskyddsgruppen i Stockholm AB/ Bohagsgruppen AB
Fastighetsel	Boo Energi ekonomisk förening
Fastighetselnät	Nacka Energi AB
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
IMD installation	Propeye AB
Juridiska tjänster	HSB Stockholm Ek förening
Mark & kantstens entreprenad samt reparationstjänster	Abtot AB
Teknisk administrativ förvaltning	Nabo Group AB
Teknisk förvaltning	Nabo Group AB
Trappstädning	Städpoolen i Stockholm AB

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Järla Sjösamfällighet, med en andel på 5%.

Samfälligheten förvaltar och ansvarar för bl. a bryggor, vägar, parkering, snöröjning och annat underhåll av gemensamma markanläggningar inom området. Övriga bostadsrättsföreningar samt ett antal kommersiella fastighetsägare ingår i samfälligheten. Kostnaden för 2025 uppgår till 318 (272) tusen kronor och denna har påverkats av extradebitering 60 (0) tusen kronor negativt samt justering för felaktig momshantering med 39 (19) tusen kronor positivt. Föreningen har varit representerad i områdets nätverk genom styrelsen. Föreningen deltar i en arbetsgrupp, som utreder möjligheten att föra talan mot byggherrarna avseende bristfällig pålkonstruktion. Styrelsen för samtal med samfälligheten gällande avgränsningsfrågor för tex piren och Gustaf de Lavals väg.

## Övrig verksamhetsinformation

### Fastigheten

Föreningen äger sedan 2002-09-09 fastigheten Sicklaön 145:7 i Nacka, som bebyggdes under 2002-2003 med åtta byggnader. Taxeringsvärdet för föreningens fastighet är fördelad på markvärde 44 (85) miljoner kronor och byggnadsvärde 33 (52) miljoner kronor, totalt 77 (137) miljoner kronor (Skatteverket taxeringsår 2025). Taxeringsvärdet ska enligt Skatteverkets hemsida motsvara 75 procent av det sannolika marknadsvärdet för fastigheter i respektive värdeområde två år före taxeringsåret.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen består av 51 lägenheter och 14 förråd för uthyrning. Totala bostadsytan är 4 457 kvadratmeter (kvm) och förrådsytan för uthyrning är 24 kvm. Utöver de förråd som hyrs ut, disponerar samtliga lägenheter ett förråd var.

Lägenheterna är anslutna till kabel TV via Tele2 (basutbud "Digital-TV Small" ingår) och har internetanslutning via Telenor (Bredband250 Mbit/s och den fasta avgiften för IP telefoni ingår). Den boende som vill ha större TV-utbud eller snabbare bredband beställer detta själv från Tele2/Telenor. I avgiften ingår även det bostadsrättstillägg, som boende behöver, förutom hemförsäkring. Medlemsavgift till HSB Stockholm ingår inte i avgiften.

### Avtal och leverantörer

Föreningen bevakar kontinuerligt avtal med våra leverantörer avseende kvalitén på utfört arbete visavi kostnaden. Uppsägningar av avtal sker inom stipulerad tid före avtalets utgång. Vid förnyad upphandling begärs ny offert från den befintliga leverantören samt i de flesta fall från ytterligare ett antal leverantörer.

Efter införande av IMD El i november 2025 debiteras kostnader för el via avgiftsavin för 44 av föreningens lägenheter. Resterande sju lägenheter kunde av inte anslutas till en rimlig kostnad.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 5% och 2025-07-01 med 5%.

Detta för att möta ökning av löpande kostnader för drift och underhåll samt skapa utrymme för ökat sparande. Överskottslikviditet (1 miljon kronor) har kortsiktigt placerats för att reducera kostnaden för lånen. I januari 2025 valde föreningen att binda lån om 7,4 miljoner kronor på tre år till fast ränta om 2,91%. Föreningens andra lån om 8,5 miljoner kronor bands på ett år i augusti till en fast ränta på 2,38%.

Under 2025 har taxebundna kostnader för vatten, el och fjärrvärme, som står för den största delen av föreningens löpande kostnader, ökat med 11% och den vattenläcka, som upptäcktes under året har också bidragit till denna ökning.

Bokföringsnämnden (BFN) har under våren 2025 beslutat att uppdatera regelverket för redovisning enligt förenklingsregelverket K2. Uppdateringen innebär att det blir tvingande för bostadsrättsföreningar att tillämpa K3 i årsredovisningar för det räkenskapsår som inleds närmast efter utgången av år 2025. Styrelsen har under året satts sig in i och inlett arbetet inför övergången.

### Förändringar i avtal

Nya avtal har ingåtts gällande IMD installation med Propeye AB och ABTOT AB gällande entreprenad mark- och kantsten.

### Övriga uppgifter

Under året har styrelsen säkerställt att kraven på egenkontroll har uppfyllts genom bl. a el-och brandsäkerhetstillsyn. Nacka kommun gjorde en miljötillsyn i april 2025 och bedömde att det inte fanns några brister i föreningens egenkontrollarbete. Utredning av vattenförbrukning har genomförts och resulterat i att vattenläckage upptäckts och åtgärdats. Installation av individuell måtardebitering (IMD) har beslutats av årsstämman och installerats under hösten 2025.

### Nyckeltal

Föreningens soliditet är fortsatt på god nivå och skuldsättningsgraden oförändrad på 3 570 kronor/kvm ,vilket ger utrymme för framtida finansiering av underhåll. Genomsnittliga skuldräntan har stabiliserats under 2025 då föreningens två lån har bundits med fasta räntor på 2,91% och 2,38%. De taxebundna avgifterna har, som tidigare nämnts, höjts under de senaste åren, vilket framgår av nyckeltalen gällande värme, vatten och el. Avgiftsnivån är i förhållande till andra föreningar i området låg och har fortsatt att höjas under 2025 för att möta ökade underhållskostnader och högre prisläge men också för att på sikt kunna öka sparandet.

### Aktiviteter 2025

Styrelsen skickade under året ut 11 nyhetsbrev till prenumererande medlemmar med mycket matnyttig information. Dessa finns också publicerade på föreningens webbsida under [brffyren.se/aktuellt/](http://brffyren.se/aktuellt/). Prenumerera också gärna på samfällighetens nyhetsbrev, som finns publicerade på [jarlasjo.se](http://jarlasjo.se). Det finns även en privat Facebookgrupp för boende i BRF Fyren, för att snabbt kunna utbyta meddelanden med varandra. Den har haft ca 100 inlägg under året.

Den första onsdagen i varje månad (utom under sommaren) har medlemmar träffats för pubkväll på Pumphuset Bistro.

Städdagen under våren genomfördes med god uppslutning och ansning gjordes av t ex gårdsytor, rabatter och träd. Dagen avslutades med korvgrillning, kaffe och kaka. I slutet av augusti fiskades kräftor och i samband med detta organiserades ett uppskattat medlemsmingel på bryggan. Höststädningen genomfördes i oktober och bl. a rensades hänggrännor, cykelgaraget organiserades och den gemensamma roddbåten togs upp för vintern.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 79 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 5 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 955 833	3 472 413	3 003 686	2 758 928
Resultat efter fin. poster	-543 622	-1 069 586	-1 055 205	-924 559
Soliditet (%)	87	87	87	88
Yttre fond	2 783 763	2 198 121	1 480 822	656 668
Taxeringsvärde	77 000 000	137 000 000	137 000 000	137 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	851	757	658	600
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,9	97,2	94,8	97,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 570	3 570	3 626	3 289
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 570	3 570	3 626	3 272
Sparande / kvm totalyta, kr	182	91	65	70
Elkostnad / kvm totalyta, kr	52	44	53	44
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	157	136	131	114
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	82	79	42	61
Energikostnad / kvm totalyta, kr	291	260	226	219
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,60	3,13	2,58	1,02
Räntekänslighet (%)	4,20	4,72	5,51	5,48

**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.

## Upplysning vid förlust

Resultatet för 2025 blev -544 tusen kronor. Resultatet förklaras huvudsakligen av avskrivning av materiella anläggningstillgångar, som återspeglar fastighetens värdeminskning, på 1 029 tusen kronor samt att föreningen har investerat 103 tusen kronor i underhåll. Summan av avskrivningar och kostnaderna för underhåll överstiger det negativa resultatet med 588 tusen kronor. Resultatet har också påverkats av fortsatt höga räntekostnader under året. Övriga kostnader ligger i nivå med föreningens intäkter. För att förbättra föreningens sparande har avgifterna höjts med 5% 1 januari 2025 och med ytterligare 5% 1 juli 2025. Styrelsebeslut har tagits om en ny höjning med 5% från 1 april 2026. Styrelsen har för avsikt att fortsätta arbetet för en balanserad budget samt ökande av föreningens sparande under kommande året och bedömer föreningens ekonomi som långsiktigt hållbar.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	127 063 893	-	-	127 063 893
Fond, yttre underhåll	2 198 121	-	585 642	2 783 763
Balanserat resultat	-10 763 321	-1 069 586	-585 642	-12 418 549
Årets resultat	-1 069 586	1 069 586	-543 622	-543 622
<b>Eget kapital</b>	<b>117 429 107</b>	<b>0</b>	<b>-543 622</b>	<b>116 885 485</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-12 418 549
Årets resultat	-543 622
<b>Totalt</b>	<b>-12 962 171</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 032 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-102 750
Balanseras i ny räkning	-13 891 421
	<b>-12 962 171</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 955 833	3 472 413
Övriga rörelseintäkter	3	2	-0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 955 835</b>	<b>3 472 413</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 739 989	-2 732 756
Övriga externa kostnader	9	-188 975	-167 542
Personalkostnader	10	-151 118	-151 114
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 028 760	-1 028 760
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 108 842</b>	<b>-4 080 173</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-153 007</b>	<b>-607 760</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 681	39 545
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-414 296	-501 371
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-390 615</b>	<b>-461 826</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-543 622</b>	<b>-1 069 586</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-543 622</b>	<b>-1 069 586</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 21	131 181 224	132 209 984
Maskiner och inventarier	13	0	0
Pågående projekt	14	298 509	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>131 479 733</b>	<b>132 209 984</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>131 480 233</b>	<b>132 210 484</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		8 870	6 550
Övriga fordringar	16	975 419	844 091
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	358 146	310 655
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 342 435</b>	<b>1 161 296</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Kortfristiga placeringar	18	1 070 190	1 048 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 070 190</b>	<b>1 048 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 819	1 734
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 819</b>	<b>1 734</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 414 445</b>	<b>2 211 030</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>133 894 678</b>	<b>134 421 514</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		127 063 893	127 063 893
Fond för yttre underhåll		2 783 763	2 198 121
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>129 847 656</b>	<b>129 262 014</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-12 418 549	-10 763 321
Årets resultat		-543 622	-1 069 586
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-12 962 171</b>	<b>-11 832 907</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>116 885 485</b>	<b>117 429 107</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	7 470 536	0
Övriga långfristiga skulder		900	1 200
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 471 436</b>	<b>1 200</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	8 440 628	15 911 164
Leverantörsskulder		361 438	353 895
Skatteskulder		28 512	12 364
Övriga kortfristiga skulder		-6	-3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	707 185	713 788
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 537 757</b>	<b>16 991 207</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>133 894 678</b>	<b>134 421 514</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-153 007</b>	<b>-607 760</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 028 760	1 028 760
	<b>875 753</b>	<b>421 000</b>
Erhållen ränta	23 681	39 545
Erlagd ränta	-438 981	-481 401
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>460 453</b>	<b>-20 856</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-210 100	-3 406
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	41 862	250 461
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>292 215</b>	<b>226 198</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-298 509	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-298 509</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	0	-250 000
Depositioner	-300	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-300</b>	<b>-250 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-6 594</b>	<b>-23 802</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 856 745</b>	<b>1 880 547</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 850 151</b>	<b>1 856 745</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för HSB:s Bostadsrättsförening Fyren i Nacka är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Byggnad	0,83 %
Fastighetsförbättringar	2,50 - 3,33 %

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	3 700 656	3 282 186
Hysesintäkter, lokaler	105 558	85 848
Kabel-TV/Bredband	91 800	91 800
El	47 685	0
Övriga intäkter	10 134	12 579
<b>Summa</b>	<b>3 955 833</b>	<b>3 472 413</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	2	-0
<b>Summa</b>	<b>2</b>	<b>-0</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	64 053	60 764
Städning	78 479	65 295
Besiktning och service	124 190	82 554
Trädgårdsarbete	5 869	30 699
Övrigt	21 875	21 875
<b>Summa</b>	<b>294 466</b>	<b>261 187</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	6 464	3 956
Dörrar och lås/porttele	3 004	34 041
Ventilation	0	28 775
El	4 894	51 577
Hissar	25 230	77 706
Tak	6 738	4 000
Gård/markytor	5 675	1 671
Försäkringsärende/vattenskada	266 933	0
<b>Summa</b>	<b>318 938</b>	<b>201 726</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Tak	0	16 719
Fasader	24 000	350 389
Staket/grind/terrass	0	79 250
Gård/markytor	78 750	0
<b>Summa</b>	<b>102 750</b>	<b>446 358</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	233 413	196 872
Uppvärmning	698 708	607 553
Vatten	363 341	352 943
Sophämtning	59 390	54 996
<b>Summa</b>	<b>1 354 852</b>	<b>1 212 364</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	70 377	67 121
Kabel-TV	48 792	48 588
Bredband	77 361	88 635
Arvode teknisk förvaltning	59 942	52 007
Samfällighet	317 860	271 640
Fastighetsskatt	94 651	83 130
<b>Summa</b>	<b>668 983</b>	<b>611 121</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	4 169	3 174
Övriga förvaltningskostnader	61 234	74 951
Juridiska kostnader	13 781	0
Revisionsarvoden	28 625	27 250
Ekonomisk förvaltning	65 172	62 168
Konsultkostnader	15 994	0
<b>Summa</b>	<b>188 975</b>	<b>167 542</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	114 603	114 600
Sociala avgifter	36 515	36 514
<b>Summa</b>	<b>151 118</b>	<b>151 114</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	414 220	501 371
Övriga räntekostnader	76	0
<b>Summa</b>	<b>414 296</b>	<b>501 371</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	146 100 406	146 100 406
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>146 100 406</b>	<b>146 100 406</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-13 890 422	-12 861 662
Årets avskrivning	-1 028 760	-1 028 760
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-14 919 182</b>	<b>-13 890 422</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>131 181 224</b>	<b>132 209 984</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>23 623 000</i>	<i>23 623 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	33 000 000	85 000 000
Taxeringsvärde mark	44 000 000	52 000 000
<b>Summa</b>	<b>77 000 000</b>	<b>137 000 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	33 360	33 360
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>33 360</b>	<b>33 360</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-33 360	-33 360
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-33 360</b>	<b>-33 360</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	298 509	0
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>298 509</b>	<b>0</b>

### NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar	500	500
<b>Summa</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

### NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 256	1 688
Skattefordringar	54 022	35 301
Övriga kortfristiga fordr	142 000	0
Nabo Klientmedelskonto	777 359	806 560
Borgo	782	542
<b>Summa</b>	<b>975 419</b>	<b>844 091</b>

### NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	230 894	167 405
Fastighetsskötsel	16 520	15 893
Försäkringspremier	72 097	70 377
Kabel-TV	12 377	12 207
Bredband	0	19 986
Förvaltning	26 258	24 787
<b>Summa</b>	<b>358 146</b>	<b>310 655</b>

### NOT 18, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfr.placeringar	1 070 190	1 048 000
<b>Summa</b>	<b>1 070 190</b>	<b>1 048 000</b>

## NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2028-01-19	2,91 %	7 470 536	7 470 536
Nordea Hypotek	2026-08-17	2,38 %	8 440 628	8 440 628
<b>Summa</b>			<b>15 911 164</b>	<b>15 911 164</b>
Varav kortfristig del			8 440 628	15 911 164

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 911 164 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 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 625	0
El	39 487	22 367
Uppvärmning	92 351	87 207
Utgiftsräntor	66 778	91 463
Vatten	0	26 493
Löner	114 287	114 287
Sociala avgifter	36 350	36 350
Förutbetalda avgifter/hyror	335 307	317 621
Beräknat revisionsarvode	18 000	18 000
<b>Summa</b>	<b>707 185</b>	<b>713 788</b>

## NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	23 090 000	23 090 000

## NOT 22, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Beslut om höjning av avgifterna från 1 april 2026 med 5% togs av styrelsen 29 januari 2026. En vattenskada i en lägenhet har upptäckts i början av året och åtgärder för att torka och reparera skadan har inletts. Från och med räkenskapsåret 2026 ändras redovisningsreglerna så att bostadsrättsföreningar behöver tillämpa K3 istället för förenklingsregelverket K2. K3 är ett redovisningsregelverk som syftar till att ge en mer rättvisande bild av bostadsrättsföreningars ekonomi. En av de största förändringarna är att föreningar måste göra en komponentindelning av sina fastigheter. Det innebär att varje del av byggnaden, såsom tak, fasad och stammar, ska redovisas och avskrivas separat baserat på deras nyttjandeperiod. Detta skiljer sig från K2, där hela fastigheten redovisas som en enda tillgång och kostnader för underhåll bokförs direkt det året de uppstår. Arbetet med övergången till det nya regelverket kommer genomföras under 2026 då styrelsen tillsammans med den ekonomiska förvaltaren Nabo kommer att identifiera byggnadernas betydande komponenter samt bedöma dess kvarvarande nyttjandeperioder med utgångspunkt i den uppdaterade underhållsplanen.

Styrelsen har i mars 2026 begärt omprövning hos Skatteverket gällande beslut om fastighetstaxeringsvärden då felaktiga uppgifter lämnats i samband med fastighetsdeklartionen 2025.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-29.

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

Nacka

---

Ann-Sofie Margaretha Rickby  
Styrelseledamot

---

Björn Stefan Silfvercrantz  
Styrelseledamot

---

Brita Westelius  
Styrelseledamot

---

Eva Hedén  
Styrelseledamot

---

Jonas Svanström  
Styrelseledamot

---

Marie Arnér  
Ordförande

---

Markus Kanto  
Styrelseledamot

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

---

Inga Lundberg  
Revisor

---

Kungsbron Borevision  
Sebastian Lexander  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

03.05.2026 17:10

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering • 30.04.2026 10:20

**DOCUMENT ID:**

rJdTxcgRZg

**ENVELOPE ID:**

Hkw6eqeRZg-rJdTxcgRZg

**DOCUMENT NAME:**

HSB:s Bostadsrättsförening Fyren i Nacka, 769608-0477  
- Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

**SHA-512:**

8fb96db0a2d22fba852d54dd59053d9f1032506f879091  
47db75cb4e585c41759a43bae996ca365057b3714aa6b  
9f2f860148aebbdd8c1357073e1ed581b31f6

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. Björn Stefan Silfvercrantz stefan@silfvercrantz.se	 Signed Authenticated	30.04.2026 10:25 30.04.2026 10:24	eID Low	Swedish BankID IP: 83.226.148.114
2. BARBRO MARIE ARNÉR marie@arner-consulting.se	 Signed Authenticated	30.04.2026 10:27 30.04.2026 10:26	eID Low	Swedish BankID IP: 83.226.133.176
3. JONAS SVANSTRÖM svjonas@hotmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 13:01 30.04.2026 12:46	eID Low	Swedish BankID IP: 83.226.128.172
4. EVA HEDÉN evaheden14@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 17:14 30.04.2026 17:13	eID Low	Swedish BankID IP: 83.226.130.85
5. Ann-Sofie Margaretha Rickby annsofie.rickby@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 19:51 30.04.2026 19:50	eID Low	Swedish BankID IP: 147.28.72.91
6. Markus Juhani Kanto markuskanto@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 20:58 30.04.2026 20:57	eID Low	Swedish BankID IP: 83.226.132.156
7. Brita Westelius brita.westelius@gmail.com	 Signed Authenticated	02.05.2026 10:53 02.05.2026 10:52	eID Low	Swedish BankID IP: 83.226.145.65
8. INGA LUNDBERG inga.lundberg31@outlook.com	 Signed Authenticated	02.05.2026 11:41 02.05.2026 11:40	eID Low	Swedish BankID IP: 83.226.131.94
9. Sebastian Lexander sebastian.lexander@kungsbrosrevision.se	 Signed Authenticated	03.05.2026 17:10 03.05.2026 17:06	eID Low	Swedish BankID IP: 178.16.210.68

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
-----------	---------	-----------------	--------	---------

\* 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