

# Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening Insjön i Nacka

714000-0675



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Insjön 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. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</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 1959-07-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1963-09-13 och nuvarande stadgar registrerades 2020-09-05 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 fastigheten Igelboda 43:2 i Nacka Kommun, omfattande adresserna Freyvägen 2 A-C, Sturevägen 4 A-C, Torsvägen 61 A-C.

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1961.

Föreningen har 82 bostadsrätter om totalt 5 625 kvm och 4 lokaler om 634 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 358 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Martin Klug	Ordförande
Mika Björkenstam Ferraresi	Vice ordförande
Oscar Edstam	Sekreterare
Daniel Stenius	Styrelseledamot
Ansa Messner	Styrelseledamot
Eva Carlsén	Styrelseledamot
Marie Jakobsson	Suppleant
Kristina Nyberg	Suppleant

### Valberedning

Gabriel Persson  
Ulf Gruvberg

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledmöterna.

## Revisorer

Magnus Grimborg Internrevisor

Ola Olsson Revisor Kungsbron Borevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2026.

## Utförda historiska underhåll

- 2018** ● Målning av väggar källargångar
- 2020** ● Installerat nytt låssystem för källarlokalerna på Sturevägen  
Comhem-avtal bredband och TV  
Installation av spaltventiler i samtliga lägenheter  
Inköp ny tvättmaskin
- 2021** ● Renovering av uteplats  
Renovering av värmepump
- 2022** ● Inköp av tvättmaskin  
Infört elektronisk hantering av nyckelbrickor  
OVK
- 2023** ● Renovering och uppdatering av lekplats  
Installation av hjärtstartare
- 2023-2024** ● Fasadrenovering/omputsning
- 2024** ● Installation av 12 laddboxar
- 2024-2025** ● Renovering av elnät

## Planerade underhåll

- 2026** ● Nya entréportar  
Ny värmeanläggning  
Nya termostater  
Nytt miljöhus  
OVK och ventilationsrengöring

## Avtal med leverantörer

Bredband och TV	Tele2
Ekonomisk & teknisk förvaltning	Nabo Group AB
Elavtal	Mälarenergi
Elnät	Nacka Energi
Fastighetsskötsel	Nacka Drift & Skötsel AB
Passersystem	TKK Stockholms Security Stockholm AB
Service av värmepumpar	ETK Service AB
Snöröjning	Saltsjöbadens Åkeri & Schakt AB
Taksottning	Södertörns Plåt AB
Trädgårdsskötsel	Stockholm Trädgårdstjänst AB
Trappstädning	KEAB-gruppen AB

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Från och med september 2025 infördes IMD - individuell mätning och debitering av hushållsel - och alla lägenheter debiteras månadsvis efter förbrukning.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%.

### Förändringar i avtal

Nya leverantörer under 2025:

- Trädgårdsfirma: Stockholm Trädgårdstjänst AB
- Snöröjning: Saltsjöbadens Åkeri & Schakt AB
- Städning: KEAB-gruppen AB
- Ekonomisk och teknisk förvaltning: Nabo Group AB

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 108 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 105 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 346 891	5 025 936	4 797 760	4 614 062
Resultat efter fin. poster	352 094	292 782	405 698	690 174
Soliditet (%)	24	27	27	37
Yttre fond	4 882 810	4 882 810	4 882 810	3 872 668
Taxeringsvärde	107 287 000	105 152 000	105 152 000	105 152 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	822	793	757	728
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,5	88,5	88,7	88,4
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 207	2 555	1 865	1 344
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 838	2 263	1 650	1 190
Sparande / kvm totalyta, kr	151	138	155	190
Elkostnad / kvm totalyta, kr	130	59	53	48
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	44	102	96	58
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	82	70	58	46
Energikostnad / kvm totalyta, kr	256	232	208	152
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,23	3,24	3,03	1,90
Räntekänslighet (%)	3,20	3,22	2,46	1,85

**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 el (totalt 109 717 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

**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

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	494 710	-	-	494 710
Upplåtelseavgifter	587 575	-	-	587 575
Fond, yttre underhåll	4 882 810	-	-	4 882 810
Direkt kapitaltillskott	28 400	-	-	28 400
Balanserat resultat	-414 417	292 782	-	-121 634
Årets resultat	292 782	-292 782	352 094	352 094
<b>Eget kapital</b>	<b>5 871 860</b>	<b>0</b>	<b>352 094</b>	<b>6 223 955</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-121 634
Årets resultat	352 094
<b>Totalt</b>	<b>230 460</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 800 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-127 671
Balanseras i ny räkning	-1 441 869
	<b>230 460</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	5 346 891	5 028 336
Övriga rörelseintäkter	3	104	7 092
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 346 995</b>	<b>5 035 427</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 286 165	-2 962 200
Övriga externa kostnader	9	-427 040	-398 972
Personalkostnader	10	-325 133	-409 309
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-478 187	-571 002
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 516 525</b>	<b>-4 341 482</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>830 470</b>	<b>693 945</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		45 047	78 986
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-523 423	-480 149
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-478 376</b>	<b>-401 163</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>352 094</b>	<b>292 782</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>352 094</b>	<b>292 782</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 20	21 652 979	17 324 019
Maskiner och inventarier	14	116 100	0
Pågående projekt	13	209 974	2 840 109
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>21 979 053</b>	<b>20 164 129</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>21 979 553</b>	<b>20 164 629</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		65 176	5 297
Övriga fordringar	16	970 768	611 233
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	453 535	445 620
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 489 479</b>	<b>1 062 150</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 044 771	850 150
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 044 771</b>	<b>850 150</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 534 250</b>	<b>1 912 300</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>25 513 804</b>	<b>22 076 928</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 110 685	1 110 685
Fond för yttre underhåll		4 882 810	4 882 810
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 993 495</b>	<b>5 993 495</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-121 634	-414 417
Årets resultat		352 094	292 782
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>230 460</b>	<b>-121 634</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>6 223 955</b>	<b>5 871 860</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	13 269 696	3 140 432
Övriga långfristiga skulder		71 250	71 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 340 946</b>	<b>3 211 682</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	4 772 384	11 229 928
Leverantörsskulder		207 863	706 164
Skatteskulder		18 489	13 578
Övriga kortfristiga skulder		14 086	44 032
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	936 081	999 684
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 948 903</b>	<b>12 993 386</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>25 513 804</b>	<b>22 076 928</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>830 470</b>	<b>693 945</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	478 187	571 002
	<b>1 308 657</b>	<b>1 264 946</b>
Erhållen ränta	45 047	78 986
Erlagd ränta	-528 203	-480 147
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>825 501</b>	<b>863 785</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 478	151 302
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-582 159	-1 987 470
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>239 865</b>	<b>-972 383</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 293 112	-5 959 317
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 293 112</b>	<b>-5 959 317</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	4 000 000	3 970 000
Amortering av lån	-328 280	-92 111
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>3 671 720</b>	<b>3 877 889</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 618 473</b>	<b>-3 053 811</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 396 371</b>	<b>4 450 183</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 014 844</b>	<b>1 396 371</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Insjön 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.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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:

El	2,50 %
Stomme och grund	0,98 %
Yttertak	4,23 %
Fasader	1,37 %
Balkonger	2,20 %
Fönster	3,05 %
Stamledningar VA	1,57 %
Stamledningar Värme	1,45 %
Styr & övervakning	5,50 %
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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### 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	4 624 800	4 458 062
Hysesintäkter, lokaler	420 344	412 202
Hysesintäkter, p-platser	107 450	113 220
Övriga intäkter	34 747	48 958
Intäktssreduktion	0	-19 020
El	88 202	0
Laddbox	18 400	0
Elbilsaddning	38 738	0
Andrahandsuthyrning	14 210	14 914
<b>Summa</b>	<b>5 346 891</b>	<b>5 028 336</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	1	0
Övriga intäkter	103	0
Övriga rörelseintäkter	0	7 092
<b>Summa</b>	<b>104</b>	<b>7 092</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	-235 684	-255 993
Städning	-123 875	-94 789
Sotning	-1 950	-1 898
Underhållsplan	-50 563	-8740
Besiktning och service	-17 420	0
Trädgårdsarbete	-153 451	-137 245
Snöskottning	-67 228	-131 232
Övrigt	-27 971	-78 229
<b>Total</b>	<b>-696 141</b>	<b>-708 126</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	5 000
Dörrar och lås/porttele	1 894	0
Övriga gemensamma utrymmen	15 750	10 048
Värme	107 378	0
El	2 724	0
Gård/markytor	42 813	0
<b>Summa</b>	<b>170 559</b>	<b>15 048</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	0	12 500
Källarutrymmen	27 000	0
VA	100 671	0
<b>Summa</b>	<b>127 671</b>	<b>12 500</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	825 704	377 375
Uppvärmning	278 351	650 145
Vatten	523 441	443 259
Sophämtning	140 861	128 474
<b>Summa</b>	<b>1 768 357</b>	<b>1 599 253</b>

Fastighetsel 2025, 825 704 kr avser även uppvärmning. Uppvärmningsposten avser endast oljeförbrukning.

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	116 167	113 026
Bredband/Kabeltv	155 656	161 599
Arvode teknisk förvaltning	77 376	187 468
Fastighetsskatt	174 238	165 180
<b>Summa</b>	<b>523 437</b>	<b>627 273</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	18 106	5 555
Programvaror	7 459	0
Övriga förvaltningskostnader	18 781	30 126
Porttelefoni	36 162	49 979
Juridiska kostnader	33 625	0
Revisionsarvoden	67 500	61 250
Styr.möte/stämma	24 036	6 800
Trivselåtgärder/städdag	28 439	22 531
Ekonomisk förvaltning	110 644	157 676
Konsultkostnader	0	34 888
Tillsynsavgifter Myndigheter	0	6 467
Medlems- & föreningsavg	23 793	23 701
Pantbrevskostnad (lån)	58 495	0
<b>Summa</b>	<b>427 040</b>	<b>398 972</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	236 400	263 025
Arvoden internrevisor och valberedning	11 000	11 000
Sociala avgifter	77 733	135 284
<b>Summa</b>	<b>325 133</b>	<b>409 309</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	523 417	476 309
Övriga räntekostnader	6	3 840
<b>Summa</b>	<b>523 423</b>	<b>480 149</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
<b>Ingående</b>	31 073 107	22 113 091
<b>Årets inköp</b>	4 923 247	8 960 016
<b>Omklassificering till maskiner och inventarier</b>	-129 000	
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	35 867 354	31 073 107
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
<b>Ingående</b>	-13 749 088	-13 178 086
<b>Årets avskrivning</b>	-465 287	-571 002
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-14 214 375	-13 749 088
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	21 652 979	17 324 019
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>347 000</i>	<i>347 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
<b>Taxeringsvärde byggnad</b>	70 907 000	63 673 000
<b>Taxeringsvärde mark</b>	36 380 000	41 479 000
<b>Summa</b>	<b>107 287 000</b>	<b>105 152 000</b>

## NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	2 840 109	5 840 809
Årets investeringar	2 293 112	18 166 634
Omfört till Byggnad	- 4 923 247	-21 167 334
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>209 974</b>	<b>2 840 109</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	437 875	437 875
Omklassificering från byggnader och mark	129 000	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>566 875</b>	<b>437 875</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-437 875	-437 875
Årets avskrivning	-12 900	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-450 775</b>	<b>-437 875</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>116 100</b>	<b>0</b>

## NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Andel i HSB	500	500
<b>Summa</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

## NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	695	511
Skattefordringar	0	64 500
Tidigare klientmedelskonto: Fastighetsägarna	0	546 222
Nabo Klientmedelskonto	969 835	0
Borgo	239	0
<b>Summa</b>	<b>970 768</b>	<b>611 233</b>

## NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	269 562	445 620
Fastighetsskötsel	40 625	0
Försäkringspremier	124 197	0
Förvaltning	19 151	0
<b>Summa</b>	<b>453 535</b>	<b>445 620</b>

## NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank Hypotek AB	2026-03-28	2,28 %	1 837 148	1 844 472
Swedbank Hypotek AB	2026-01-28	2,39 %	2 242 000	2 400 000
Swedbank Hypotek AB	2027-04-23	2,86 %	2 447 196	2 500 000
Swedbank Hypotek AB	2026-04-24	2,81 %	693 236	693 236
Swedbank Hypotek AB	2028-09-25	2,59 %	2 932 500	2 962 500
Swedbank Hypotek AB	2029-09-25	2,81 %	3 930 000	3 970 000
Swedbank Hypotek AB	2030-09-25	2,95 %	3 960 000	0
Summa			18 042 080	14 370 360
Varav kortfristig del			<b>4 772 384</b>	<b>11 229 928</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 190 680 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 590	605 728
Städning	9 089	0
El	90 677	72 783
Uppvärmning	0	53 111
Utgiftsräntor	20 594	25 374
Vatten	46 024	21 288
Löner	177 600	176 400
Sociala avgifter	55 802	0
Förutbetalda avgifter/hyror	476 705	0
Beräknat revisionsarvode	45 000	45 000
<b>Summa</b>	<b>936 081</b>	<b>999 684</b>

## NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	18 371 000	15 515 000

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-19.

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

Nacka

---

Ansa Messner  
Styrelseledamot

---

Daniel Stenius  
Styrelseledamot

---

Eva Carlsén  
Styrelseledamot

---

Martin Klug  
Ordförande

---

Mika Björkenstam Ferraresi  
Vice ordförande

---

Oscar Edstam  
Sekreterare

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

---

Magnus Grimborg  
Internrevisor

---

Kungsbron Borevision AB, Av HSB Riksförbund utsedd revisor  
Ola Olsson  
Revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

30.04.2026 13:53

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 21.04.2026 14:36

**DOCUMENT ID:**

HJb\_yxSabe

**ENVELOPE ID:**

H1-d1xB6WI-HJb\_yxSabe

**DOCUMENT NAME:**

HSB Bostadsrättsförening Insjön i Nacka, 714000-0675 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

**SHA-512:**

3522cdf65d931bec93c4bc8623b759e76c834f354352bd  
894b3f3b322753e764e1a0dea231cb3e6bb50a1c46361  
73aa243cbe59c94bd5ffd9fa1c7378b0fbe3a

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. MARTIN KLUG martin@59north.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 08:08 22.04.2026 08:06	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.185.238
2. EVA CARLSÉN eva@brf-insjon.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 08:41 21.04.2026 18:38	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.220.47
3. MIKA FERRARESI mika@brf-insjon.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 12:12 21.04.2026 22:02	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.202.86
4. DANIEL STENIUS daniel.stenius@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 18:50 22.04.2026 18:49	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.196.45
5. ANSA MESSNER ansa.messner@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 23:42 23.04.2026 23:38	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.216.13
6. OSCAR EDSTAM oscar@brf-insjon.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 12:31 28.04.2026 12:31	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.5.35
7. John David Magnus Grimborg magnus@grimborgs.se	 Signed Authenticated	28.04.2026 12:56 28.04.2026 12:55	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.211.129
8. Ola Per Eric Olsson ola.olsson@kungsbronboresvision.se	 Signed Authenticated	30.04.2026 13:53 30.04.2026 13:49	eID Low	Swedish BankID IP: 213.88.193.73

\* 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

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

## 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