



Verksamhetsberättelse och bokslut för HSB BRF Bergakungen i Nacka

Verksamhetsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

Organisationsnummer: 714000-0063



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Bergakungen i Nacka med säte i NACKA org.nr. 714000-0063 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1952. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-04-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar mark och byggnader på fastigheterna i Nacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 92:3	1952-10-30	1953
Sicklaön 93:1	1952-10-30	1953
Sicklaön 94:1	1952-10-30	1953

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
172	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11 640
15	förråd	150
1	lokaler (hyresrätt)	94
5	garageplatser	88
Totalt 193 objekt		11 972

Föreningens lägenheter fördelas på: 42 st 1 rok, 51 st 2 rok, 36 st 3 rok, 34 st 4 rok, 9 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Lars Bernhardtz	Ordförande	2023-04-05
Eva-Maria Wallin	Ledamot	2023-04-05
Anne Källman	Ledamot	2018-05-06
Bror Lundbergh	Ledamot	2004-06-25
Ulf Sidklev	Ledamot	2025-05-06
Zornitza Salman	Ledamot	2025-05-06
Annelie Kurttila	Ledamot	2023-04-05
Anna Zeinetz	Ledamot	2024-04-30
Nils Olov Lundin	Ledamot	2023-04-05
Hampus Skoug	Ledamot	2015-03-12
Sebastian Sundlöf	Ledamot	2024-04-30
Axel Harge	Suppleant	2025-05-06

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Bernhardtz, Bror Lundbergh, Hampus Skoug, Anneli Kurttila, Eva-Maria Wallin, Sebastian Sundlöf, Anna Törnberg Zeinetz och suppleant Axel Harge.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Eva-Maria Wallin, Lars Bernhardtz, Bror Lundbergh och Hampus Skoug.

Revisorer har varit: Anni Pettersson med Maj Widding som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Margareta Markus sammankallande och Kenneth Dagbrant valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-28. På stämman deltog 35 röstberättigade medlemmar samt en via fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under 2025 varit oförändrad. Styrelsen har beslutat höja årsavgiften med 5% fr.o.m. 1 april 2026. Garage- och förrådshyror höjs 1 januari 2026 med 2,5%.

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-02-13.

Föreningen är sedan augusti 2025 ansluten till Fastighetsnära förpackningsinsamling.

Radonmätning utförd i föreningens samtliga fastigheter. Ingen lägenhet eller utrymme låg över gränsvärdet och därmed föreligger inget behov av vidare åtgärder.

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

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

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Föreningslokalen målades om, soffor och fätöljer ersattes med nyinköp.
Tvättstugan port 35 har kompletterats med en större grovtvättmaskin.

Övriga väsentliga händelser

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Se bilaga

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

Nya lägenhetsförråd i 30-husets källarplan som frigör yta i skyddsrum och ger mer plats för cyklar
OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll)
Införande av elektroniskt bokningssystem för tvättstugorna
Relining av avlopp i källargolv 30- och 50-husen
Balkong- och fasadrenovering 40-huset
Balkongrenovering 50-huset
Takunderhåll
Utbyte av tvättutrustning
Renovering av hissar

Underhållsplanen genomgås och revideras fortlöpande varvid objekt kan tillkomma eller frångå.

Medlemsinformation

Under året har 17 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 242 och under året har det tillkommit 18 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 241.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	230	215	198	251	229
Skuldsättning, kr/kvm	2 830	3 000	2 755	3 095	3 454
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 909	3 047	2 798	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	245	223	206	171	160
Årsavgifter, kr/kvm	818	796	767	683	681
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	96	92	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	818	814	822	716	720
Nettoomsättning, tkr	9 789	9 615	9 165	8 811	8 824
Resultat efter finansiella poster, tkr	510	506	645	953	831
Soliditet, %	60	59	61	58	55

Taxerad garageyta 88 m² ingår i total yta fr.om. 2025 vilket påverkar jämförbarheten i nyckeltalen.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	431 159	0	0	431 159
Upplåtelseavgifter, kr	44 805 576	0	0	44 805 576
Underhållsfond, kr	8 105 134	0	596 221	8 701 355
S:a bundet eget kapital, kr	53 341 869	0	596 221	53 938 090
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	102 502	506 395	-596 221	12 677
Årets resultat, kr	506 395	-506 395	510 257	510 257
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	608 897	0	-85 964	522 934
S:a eget kapital, kr	53 950 766	0	510 257	54 461 024

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 737 000 kr samt ianspråktagande skett med 140 779 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	608 898
Årets resultat, kr	510 257
Reservation till underhållsfond, kr	-737 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	140 779
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	522 934

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	522 934

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	9 788 820	9 614 824
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 586	7 749
Summa Rörelseintäkter		9 791 406	9 622 572
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 317 989	-4 809 713
Övriga externa kostnader	Not 5	-249 620	-361 191
Personalkostnader	Not 6	-688 509	-611 114
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 103 945	-1 967 440
Summa Rörelsekostnader		-8 360 064	-7 749 458
Rörelseresultat		1 431 342	1 873 114
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	19 483	33 210
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-940 568	-1 399 929
Summa Finansiella poster		-921 085	-1 366 719
Resultat efter finansiella poster		510 257	506 395
Resultat före skatt		510 257	506 395
Årets resultat		510 257	506 395

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	86 967 015	82 142 120
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	180 934	271 401
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	6 698 426
Summa Materiella anläggningstillgångar		87 147 949	89 111 947

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

87 148 449 89 112 447

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	-8 706
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	3 330 496	2 693 100
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		328 476	272 372
Summa Kortfristiga fordringar		3 658 972	2 956 766

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	2 794	2 786
Summa Kassa och bank		2 794	2 786

Summa Omsättningstillgångar

3 661 767 2 959 552

Summa Tillgångar

90 810 216 92 071 999

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	45 236 735	45 236 735
Fond för yttre underhåll	8 701 355	8 105 134
Summa Bundet eget kapital	53 938 090	53 341 869

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	12 677	102 502
Årets resultat	510 257	506 395
Summa Fritt eget kapital	522 934	608 898

Summa Eget kapital

54 461 024 **53 950 767**

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	33 864 447	35 464 447
Leverantörsskulder		238 502	1 240 947
Skatteskulder		19 357	29 747
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	187 985	157 655
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 038 901	1 228 436
Summa Kortfristiga skulder		36 349 192	38 121 232

Summa Skulder

36 349 192 **38 121 232**

Summa Eget kapital och skulder

90 810 216 **92 071 999**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 431 342	1 873 114
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 103 945	1 967 440
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 103 945	1 967 440
Erhållen ränta	19 483	44 127
Erlagd ränta	-963 123	-1 407 571
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 591 647	2 477 110
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-102 461	47 327
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-149 485	553 930
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-251 946	601 257
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 339 700	3 078 367
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-139 947	-6 291 277
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-139 947	-6 291 277
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 600 000	2 900 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 600 000	2 900 000
Årets kassaflöde	599 753	-312 910
Likvida medel vid årets början	2 666 432	2 979 342
Likvida medel vid årets slut	3 266 186	2 666 432

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

I årsavgiften ingår uppvärmning, kall och varmvatten samt kabel tv och bredband. Notera att föreningen har IMD el dvs medlemmen slipper nätagiften men betalar sin egen elförbrukning.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 762 580	8 558 000
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	499 654	509 737
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	258 000	193 500
	Hyror lokaler	1 200	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	90 000	80 850
	Hyror informationsöverföring	0	64 440
	Hyror övrigt	78 063	71 770
	Övriga primära intäkter	114 826	136 757
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 804 323	9 615 054
	Hysesbortfall	-15 503	-230
	<i>Summa</i>	-15 503	-230
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 788 820	9 614 824
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	2 586	7 749
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	2 586	7 749
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-608 460	-760 395
	Snö och halk-bekämpning	-48 659	-127 170
	Reparationer	-565 829	-222 166
	Planerat underhåll	-140 779	-67 903
	Försäkringsskador	0	-2 740
	El	-799 391	-723 923
	Uppvärmning	-961 129	-1 003 368
	Vatten	-1 168 213	-911 377
	Sophämtning	-277 583	-264 270
	Fastighetsförsäkring	-188 384	-227 205
	Kabel-TV och bredband	-228 810	-196 224
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-315 378	-300 630
	Övriga driftkostnader	-15 376	-2 344
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 317 989	-4 809 713

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-69 653	-51 749
	Administrationskostnader	-71 133	-137 253
	Extern revision	-24 375	-29 625
	Konsultkostnader	0	-8 138
	Medlemsavgifter	-55 440	-54 900
	Föreningsverksamhet	-7 643	-30 545
	Övriga förvaltningskostnader	-21 376	-48 981
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-249 620	-361 191
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-483 600	-434 339
	Revisionsarvode	-20 150	-19 550
	Övriga arvoden	-20 150	-41 910
	Sociala avgifter	-164 609	-115 315
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-688 509	-611 114
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	18 915	32 303
	Ränteintäkter placeringar	0	583
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	567	324
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	19 483	33 210
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-940 297	-1 399 101
	Övriga räntekostnader	-271	-828
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-940 568	-1 399 929

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	121 915 651	121 915 651
	Ingående anskaffningsvärde mark	636 600	636 600
	Årets investeringar	6 838 373	0
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	129 390 624	122 552 251
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-40 410 131	-38 540 759
	Årets avskrivningar	-2 013 478	-1 876 973
	Omklassificeringar	0	7 601
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-42 423 609	-40 410 131
	<i>Utgående redovisat värde</i>	86 967 015	82 142 120
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	153 000 000	132 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 231 000	1 330 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	113 000 000	133 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	654 000	697 000
	<i>Summa</i>	267 885 000	267 027 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	53 364 000	53 364 000
	Varav i eget förvar	-12 143 200	-12 143 200
	<i>Ställda säkerheter</i>	41 220 800	41 220 800
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	838 223	838 223
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	838 223	838 223
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-566 822	-476 355
	Årets avskrivningar	-90 467	-90 467
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-657 289	-566 822
	<i>Utgående redovisat värde</i>	180 934	271 401

Not 11 Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar 2025-12-31 2024-12-31*Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar*

Ingående värde pågående nyanläggning	6 698 426	414 750
Årets investeringar	139 947	6 283 676
Omklassificering till byggnad	-6 838 373	0
<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	6 698 426

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

Avräkningskonto HSB	3 263 391	2 663 646
Skattekontot	67 105	29 454
<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 330 496	2 693 100

Not 13 Kassa och bank 2025-12-31 2024-12-31*Kassa och bank*

Nordea	2 794	2 786
<i>Summa Kassa och bank</i>	2 794	2 786

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,25%	2026-09-30	20 000 000	0
Nordea	2,27%	2026-03-17	2 112 846	1 600 000
Nordea	2,34%	2026-10-30	11 751 601	0
			33 864 447	1 600 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	33 864 447
Kortfristig del	33 864 447

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

Momsskuld	2 846	-24 538
Inre fond	144 426	151 240
Övriga kortfristiga skulder	40 713	30 953
<i>Summa Övriga skulder</i>	187 985	157 655

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	919 342	874 394
	Upplupna räntekostnader	51 885	74 440
	Övriga upplupna kostnader	1 067 674	279 602
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 038 901	1 228 436

Styrelsen har godkänt årsredovisningen 2026-03-18.

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka
Org.nr 714000-0063

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nacka för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Bergakungen i Nackas finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och

ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anni Pettersson
Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

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

Lars Bernhardtz

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 16:12:52



Nils Olov Lundin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-22 kl. 13:55:32



Anna Zeinetz

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 11:12:43



Annelie Kurttila

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-04 kl. 16:12:53



Hampus Skoug

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 00:00:40



Eva-Maria Wallin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-21 kl. 08:40:01



Sebastian Sundlöf

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 17:25:55



Zornitza Salman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 13:33:54



Ulf Sidklev

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-04 kl. 13:23:00



Bror Lundbergh

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-04 kl. 10:50:26



Anne Källman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 12:12:35



Anni Pettersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 10:46:28



Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 16:35:41



Revisionsberättelse 2025

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

Anni Pettersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 10:50:23



Sebastian Lexander

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 16:34:39



Följande underhåll har genomförts sedan år 1985, redovisas i omvänd kronologisk ordning:

2025 Föreningslokalen målades om, soffor och fåtöljer ersattes med nyinköp.

Tvättstugan port 35 har kompletterats med en större grovtvättmaskin.

Radonmätning utförd i föreningens samtliga fastigheter. Ingen lägenhet eller utrymme låg över gränsvärdet och därmed föreligger inget behov av vidare åtgärder.

2024 Fullständig renovering av balkongerna i 30-huset genomfördes under andra halvåret.

2023 Spolning av avloppsstammar från i stort sett samtliga lägenheter och övriga avloppsanslutna lokaler och utrymmen. Byte av dagvattenledningar i mark samt reparation av betongbjälklag entrétrappa baksida port nr 53.

2022 Ny utrustning i tvättstugorna för boende i portarna 31-39 och 51-55 installerades och var klar för användning under första kvartalet 2022. Samtliga entrédörrar har renoverats genom slipning och lackning.

2021 Inget planerat underhåll har genomförts under året

2020 Tidigare kontorslokal för uthyrning byggdes om till 2st bostadsrättslägenheter

De två sophus avsedda för boende i port 51-55 underhållsmålades

2019 All utrustning i tvättstuga för boende i port 41-49 är utbytt till nytt. Samtliga väggar i nämnd tvättstuga ommålade

2018 Utfört Obligatorisk Ventilationskontroll i samtliga lägenheter

2017 Passer- och låssystem samt fönsterprojekt färdigställdes och slutbesiktigades.

2016 Byte av fönster och balkongdörrar.

Nytt Passer- och låssystem.

Byte av cirkulationspumpar i värmeåtervinningssystemet.

2015 Justering av anläggningen för produktion av varmvatten.

I samband med flytt av värmepumpar återgick utrymmena (pumprum och oljetank) till garage.

Renovering av samtliga garage, byte av garagedörrar samt målning av dessa, nya trösklar till samtliga garage samt

nya inkörningsramper vid garagen Becksjudarvägen 39.

Ombyggnad av två fläktrum i 30-huset

Installation av 2 nya ytterdörrar för cykelrummen i 50-huset

2014 Flytt av värmepumpanläggningen från "garaget" till nedre delen i pannrummet.

Byte av oljetank samt flytt av dessa från "garaget" till övre delen av pannrummet.

Renovering av ett antal förrådsutrymmen Becksjudarvägen 45 - 49.

Ombyggnad av rabatten mellan Becksjudarvägen 37 och 39.

Byte av källardörrar Becksjudarvägen 53 och 55.

2013 Utbyte av glas i entrédörrar Becksjudarvägen 31 - 39

Nya rökluckor i trapphusen Becksjudarvägen 31 - 39

Spolning av avloppsstammar

Renovering av soprummen i källargångarna Becksjudarvägen 31 - 39

2012 Utbyte av samtlig trapphusarmatur

Utbyte av glas i entrédörrar Becksjudarvägen 41 - 55

Sänkning av skorsten

Ny takbeläggning på grovsopsrummet

2011 Ombyggnad av 300 kvadratmeter hyreslokaler till tre nya lägenheter

Ombyggnad av tvättstugan Becksjudarvägen 53.

Montering av snörasskydd på taket Becksjudarvägen 31-39.

2010 Renovering av terrassbjälklaget baksidan Becksjudarvägen 31-39

Borttagning av ytskikt, nytt tätskikt, ny belysning, återställning med byggande av nya uteplatser.

Reparation och förstärkning av undersidan.

2009 Byggt nya sophus för hantering av hushållssoporna Becksjudarvägen 51 - 55 i samband med att sopnedkassen och sopkarusellerna togs bort.

2008 Målning av källargångar.

Renovering av källarförråd Becksjudarvägen 41 efter vattenskada.

Byte av 5 st. frånluftsbatterier för återvinning av frånluften Becksjudarvägen 31-39.

Demontering av sopkaruseller som ersatts av fasta kärl samt renovering av grovsoprummet.

2007 Byte av värmeanläggning från olje-, elpanna och värmepump till värmepumpar på bergvärme och frånluft med spets av olja.

Införande av enhetsmätning el för alla bostadsrättsföreningens el abonnemang (inkl. alla lägenheter).

Målning av trapphus Becksjudarvägen 31-55.

Installation av postfack i entréplanen.

2006 Start av projekt för byte av värmeanläggning. Upphandlingsunderlag gick ut i slutet av året till 8 entreprenörer.

2005 Projekt "Lägenhet 2005", ombyggnad av ca 2 000 m2 kommersiella hyreslokaler till 24 st. bostadsrättslägenheter.

Tilläggsisolering av krypvind Becksjudarvägen 41 - 49 samt 31 - 39.

2004 Byte av samtliga vatten- och avloppsstammar Becksjudarvägen 31-37 samt nydragning av el.

Installation av brandvarnare i samtliga lägenheter.

Installation av ett nytt övernattningsrum Becksjudarvägen 35.

Installation av ny kvarterslokal/föreningslokal Becksjudarvägen 33 - 35.

2003 Dränering av grunden Becksjudarvägen 41-49

Installation av evakueringsentré för hyreslokalen Becksjudarvägen 47 B

Installation av en ny tvättstuga Becksjudarvägen 53, samt renovering av tvättstugan Becksjudarvägen 45.

Byte samtliga vatten- och avloppsstammar Becksjudarvägen 39 - 55 samt nydragning av el.

2002 Byte av värmepump samt grundvattenpump.

2001 Installation av bredband.

1999 Renovering av hyreslokaler. Isolering av expansionsledning.

1998 Renovering av låsanordningar, Becksjudarvägen 31-55.

1997 Renovering av hyreslokaler.

1995 Renovering av tvättstugorna, Becksjudarvägen 35 samt 45.

1993 Ny elpanna

1992 Åtgärder av skyddsrum.

Fasadrenovering

1990 Renovering hissar Becksjudarvägen 31-39.

Byte av samtliga WC stolar samt engreppsblandare.

1989 Målning av trapphus Becksjudarvägen 41-55.

1985 Byte av takpannor samt tilläggsisolering av vindarna Becksjudarvägen 41-45.