



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening Järila Strand i Nacka



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka med säte i NACKA org.nr. 769608-7852 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2002. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-03-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 145:9	2004-01-01	2004

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
51	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 256
Totalt 51 objekt		4 256

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 17 st 2 rok, 19 st 3 rok, 10 st 4 rok, 2 st 5 rok, 1 st 6 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nacka Sicklaön GA:85	G:A	717905-3306	4257 / 67210	Miljöstation, Källsortering.
Nacka Sicklaön GA:55	G:A	717905-3306	4257 / 89661	Körvägar samt utomhusbelysning, Gång-och Cykelvägar, Torg och Öppna platser, Avfallsområde, Bryggor, Kajanläggningar, Pir, Dag-, Kall-och Spillvattensystem.
Nacka Sicklaön GA:56	G:A	717905-3306	41 / 706	Parkeringsplatser på mark, Underjordiskt garage.

Totalt 3 objekt**Samfällighets/gemensamhetsanläggningar**

Föreningen är delaktig i Järila Sjös samfällighetsförening. Samfällighetsföreningen hanterar frågor av gemensamt intresse för hela Järila sjö, såsom parkering (Gemensamhetsanläggning, GA 56), gator, bryggor, lekpark, grönområden (GA 55) samt återvinningscentral (GA85). Föreningens andel i respektive GA är 4,75 % för GA 55, 5,82 % för GA 56 och 6,38 % för GA 85. Skillnaden i andelstal mellan olika GA:n beror på olika beräkningsgrunder för dessa.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Annika Thernsjö	Ordförande	2024-06-10	
Mats Hallén	Ledamot	2014-05-20	
Anders Eriksson	Ledamot	2022-06-17	
Lisbeth Carlborg	Ledamot	2023-10-01	
Marika A Skantze	Ledamot	2025-06-23	
Anders Löfgren	Ledamot	2021-06-02	
Annelie Emneby	Ledamot	2024-06-10	
Jordan Ivanovski	Ledamot	2023-09-28	
Ingrid Bäcklund	Ledamot	2023-10-01	2025-06-23

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Löfgren, Marika Andersson Skantze, Anders Eriksson och Lisbeth Carlborg.

Styrelsen har under året hållit 7 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mats Hallén, Annika Thernsjö, Anders Löfgren och Jordan Ivanovski.

Revisorer har varit: Malin Kärre med Laszlo Mocsary som suppleant valda av föreningen, samt Sara Lundkvist revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Håkan Jenner (sammanställande), Inger Albiin samt Amanda Quig, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 26 st röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-15.

Ordinarie stämma genomfördes 20 maj 2025 i Pumphusets lokaler. 2 städdagar har ägt rum, en på våren och en på hösten, med efterföljande mingel. 2 trivselkvällar har anordnats i Pumphuset där var och en fick betala för egen mat och dryck. Vi deltog i augusti vid det årliga kräftfisket. 13 informationsbrev skickades ut till medlemmarna.

2 lån har skrivits om. Det ena lånet hos Nordea med fast ränta skrevs om till rörlig ränta och samtidigt gjordes en amortering på 300.000 kronor. Det andra lånet hos Swedbank skrevs om från rörlig ränta till fast ränta på 2,9% på 2 år.

Föreningens bredband hos Telenor uppgraderades och blev både billigare och snabbare.

Sedan slutet av året är vi nu igång med IMD-el. (IMD = individuell mätning debitering).

Utifrån motionen från årsstämman förra året angående tillgång till gemensamhetslokal har dialog förts med andra brf:er i området. Vi avvaktar för närvarande beslut från en grann-brf om en möjlig lösning.

Ett nytt nätverk med fokus på samarbete för fastighetsfrågor inom Järsla sjö har startats upp. Tanken är att vi tillsammans ska kunna sänka kostnader och höja kvaliteten på arbeten som ska göras framöver. I samband med detta använder vi oss numera av verktyget Planima för att upprätthålla en underhållsplan, i stället för HSB:s verktyg. Vår underhållsplan har blivit mer detaljerad vilket kommer vara till stor hjälp då vi fr.o.m. 2026 års räkenskapsår kommer redovisa enligt K3 istället för K2.

Vi har deltagit på JSS årsstämma och budgetstämma och även engagerat oss i det kommande arbetet med västra gångbryggan som går precis utanför vår bostadsrättsförening.

Årsavgiften har under året varit oförändrad och kommer höjas med 7 % fr.o.m. 2026-01-01.

Åtgärder utförda under 2025

1. Hissarnas kontakt med yttrevärlden uppgraderades till 4G.
2. I samband med utbyte av trall på gångbryggan renoverades altanernas staket, trappa, räcken och övergång mot trall i anslutning till W.29.
3. Brandluckor funktionstestades och fel vid manuell utlösning åtgärdades.
4. Fasadtätning, fasadtvätt och rensning av hängrännor med skylift genomfört.
5. Energideklaration och radonmätning utförda under året. Resultat levererade i januari 2026.
6. Utbyte av friskluftsfilter för samtliga boende har genomförts.
7. Renovering av fläktmotor i W.39 genomfördes, liksom balansering av fläktmekaniken.
8. Utbyte av ställdon till frånluftssystemet i undercentralen utfört.

9. Digitalt samarbete med andra föreningar i området är nu etablerat. Förhandling med fasta leverantörer av tjänster till oss och andra Brf:er i området inleddes under 2025 liksom samarbete om underhåll och investeringar inom ramen för "Planima".
10. Fönster och altandörrar justerades och tätades för de boende som anmält behov.
11. Införande av IMD.
12. Hårdvaruppdatering av Telenors bredband till 1000/1000 Mbit/s.
13. Radonmätning påbörjad.

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

Planerade åtgärder 2026:

1. Fortsatt utbyte och renovering av terrassribbor, räcken och trappor mot sjösidan. Detta kommer sannolikt påverka oss även under 2026 som ett resultat av JSS planerade renovering av gångbryggan. Omfattning lite oklar ännu.
2. Samarbete inom ramen för "Planima-nätverket" för att åstadkomma kostnadsfördelar i samband med inköp av tjänster och produkter kommer vara en väsentlig aktivitet och del av vår underhållsplan för 2026.
3. Reparationer relaterat till sockel och putsfasader kommer utföras.
4. Träribbor till balkonger byts ut. Arbetet i huvudsak kopplat till W.39
5. Kanalfäktar och ställdon kommer bytas ut i vissa ekonomiutrymmen.

Åren närmast därefter (2027 - 2033):

7. Hissrenoveringar/ byte av hissar i Winborgs väg 31, 33 och 43 (beräknas vara avslutat 2033). Hissarna är i gott skick och reservdelar finns efter de tidigare 2 bytena.
8. Ommålning av föreningens samtliga trapphus (inom 3 år).
9. Utbyte av väsentliga komponenter i undercentralen fram till 2030-2032.
10. Utbyte av komponenter i de centrala frånluftsfläktsystemen för bättre energieffektivitet.
11. Inspektion av pålgrund under Winborgs väg 29 var 5:e år.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 73 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 72.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	120	154	243	99	157
Skuldsättning, kr/kvm	3 407	3 477	3 524	3 571	3 618
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 407	3 477	3 524	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	268	239	193	191	180
Årsavgifter, kr/kvm	850	836	795	729	729
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	100	100	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	854	839	795	741	732
Nettoomsättning, tkr	3 633	3 569	3 385	3 150	3 111
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 107	-482	-114	-1 468	-2 451
Soliditet, %	88	88	87	88	88

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar, som ej är likvidpåverkande samt ökade driftskostnader och utfört planerat underhåll.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 120 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften från 2026-01-01 med 7%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	117 054 300	0	0	117 054 300
Underhållsfond, kr	3 684 743	0	745 020	4 429 763
S:a bundet eget kapital, kr	120 739 043	0	745 020	121 484 063
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-8 001 113	-481 749	-745 020	-9 227 882
Årets resultat, kr	-481 749	481 749	-1 107 025	-1 107 025
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-8 482 862	0	-1 852 045	-10 334 907
S:a eget kapital, kr	112 256 181	0	-1 107 025	111 149 156

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 346 000 kr samt ianspråktagande skett med 600 980 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	-8 482 862
Årets resultat, kr	-1 107 025
Reservation till underhållsfond, kr	-1 346 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	600 980
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-10 334 907

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-10 334 907
------------------------------------	--------------------

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	3 632 556	3 569 133
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 150	0
Summa Rörelseintäkter		3 633 706	3 569 133
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 952 099	-2 277 086
Övriga externa kostnader	Not 5	-129 381	-110 115
Personalkostnader	Not 6	-187 286	-177 002
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 016 160	-1 016 160
Summa Rörelsekostnader		-4 284 926	-3 580 363
Rörelseresultat		-651 220	-11 230
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	6 144	9 159
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-461 949	-479 678
Summa Finansiella poster		-455 805	-470 519
Resultat efter finansiella poster		-1 107 025	-481 749
Resultat före skatt		-1 107 025	-481 749
Årets resultat		-1 107 025	-481 749

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	124 759 081	125 775 241
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		124 759 081	125 775 241

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar		124 759 581	125 775 741
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		34	34
Aktuell skattefordran		1 227	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 584 117	1 916 222
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	217 295	218 097
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 802 673	2 134 353

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	16 833	21 039
<i>Summa Kassa och bank</i>		16 833	21 039

Summa Omsättningstillgångar		1 819 506	2 155 392
------------------------------------	--	------------------	------------------

Summa Tillgångar		126 579 087	127 931 133
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	117 054 300	117 054 300
Fond för yttre underhåll	4 429 763	3 684 743
Summa Bundet eget kapital	121 484 063	120 739 043

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-9 227 882	-8 001 113
Årets resultat	-1 107 025	-481 749
Summa Ansamlad förlust	-10 334 906	-8 482 862

Summa Eget kapital

111 149 156 112 256 181

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	5 300 000	5 200 000
Summa Långfristiga skulder		5 300 000	5 200 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	9 200 000	9 600 000
Leverantörsskulder		279 132	304 581
Skatteskulder	Not 16	0	5 019
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	650 798	565 353
Summa Kortfristiga skulder		10 129 930	10 474 952

Summa Skulder

15 429 930 15 674 952

Summa Eget kapital och skulder

126 579 087 127 931 133

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-651 220	-11 230
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 016 160	1 016 160
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 016 160	1 016 160
Erhållen ränta	6 144	9 159
Erlagd ränta	-455 005	-458 592
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-83 921	555 497
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	8 526	-9 695
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	48 034	99 446
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	56 560	89 751
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-27 360	645 247
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-300 000	-200 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 000	-200 000
Årets kassaflöde	-327 360	445 247
Likvida medel vid årets början	1 907 514	1 462 267
Likvida medel vid årets slut	1 580 154	1 907 514

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

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.

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 618 456	3 559 257
	Övriga primära intäkter	14 100	10 648
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 632 556	3 569 905
	Hysesbortfall	0	-772
	<i>Summa</i>	0	-772
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 632 556	3 569 133

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	1 150	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	1 150	0

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-744 283	-643 780
	Reparationer	-70 223	-94 252
	Planerat underhåll	-600 980	-121 496
	Försäkringsskador	0	-17 612
	El	-189 316	-130 007
	Uppvärmning	-601 641	-595 467
	Vatten	-349 051	-290 629
	Sophämtning	-69 783	-64 214
	Fastighetsförsäkring	-136 140	-132 354
	Kabel-TV och bredband	-102 758	-104 146
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-87 924	-83 130
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 952 099	-2 277 086
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-401	-12 856
	Administrationskostnader	-19 158	-13 501
	Extern revision	-16 000	-15 000
	Medlemsavgifter	-14 610	-14 610
	Föreningsverksamhet	-46 194	-42 028
	Övriga förvaltningskostnader	-33 018	-12 121
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-129 381	-110 115
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-150 000	-146 250
	Sociala avgifter	-34 286	-27 752
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-187 286	-177 002

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	5 673	8 315
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	470	844
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	6 144	9 159
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	-461 314	-478 814
	Övriga räntekostnader	-635	-864
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-461 949	-479 678
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	114 318 000	114 318 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	25 206 000	25 206 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	139 524 000	139 524 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 748 759	-12 732 599
	Årets avskrivningar	-1 016 160	-1 016 160
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-14 764 919	-13 748 759
	<i>Utgående redovisat värde</i>	124 759 081	125 775 241
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	91 000 000	88 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	41 000 000	48 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	132 000 000	136 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	22 470 000	22 470 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	22 470 000	22 470 000

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 563 321	1 886 475
	Övriga fordringar	20 796	29 747
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 584 117	1 916 222
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	217 295	218 097
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	217 295	218 097
Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	16 833	21 039
	<i>Summa Kassa och bank</i>	16 833	21 039

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,44%	2026-01-22	4 000 000	0
Swedbank	3,78%	2026-01-23	5 200 000	0
Swedbank	2,93%	2027-02-25	5 300 000	0
			14 500 000	0
Långfristig del			5 300 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			9 200 000	
Kortfristig del			9 200 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			0	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			0	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,10%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 15 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	2,44%	2026-01-22	4 000 000	0
Swedbank	3,78%	2026-01-23	5 200 000	0
Swedbank	2,93%	2027-02-25	5 300 000	0
			14 500 000	0
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			9 200 000	
Kortfristig del			9 200 000	

Not 16 Skatteskulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	0	5 019
<i>Summa Skatteskulder</i>	0	5 019

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	317 566	299 711
	Upplupna räntekostnader	54 942	47 998
	Övriga upplupna kostnader	278 290	217 644
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	650 798	565 353

Årsredovisningen har fastställts 2026-03-05.

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 Järsla Strand i Nacka, org.nr. 769608-7852

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Järsla Strand i Nacka för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens 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 denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 Järta Strand i Nacka för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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

Digitalt signerad av

Sara Lundkvist
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Malin Kärre
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Annika Thernsjö

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 14:55:49



Jordan Ivanovski

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 13:41:56



Anders Löfgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 15:17:32



Ingrid Marika Skantze

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-07 kl. 10:13:06



Anders Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 08:52:17



Lisbeth Carlborg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-07 kl. 14:48:02



Mats Hallén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-08 kl. 11:03:36



Annelie Emneby

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-06 kl. 14:48:02



Malin Kärre

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 21:01:59



Sara Lundkvist

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 06:31:38



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Järla Strand i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Malin Kärre

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 21:04:03



Sara Lundkvist

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 06:29:21

