Årsredovisning 2025

HSB Brf Skarpöhöjden i Nacka

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Skarpöhöjden i Nacka med säte i Nacka org.nr. 769611-7006 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta 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 2004. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-09-09.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Orminge 38:1	1970-01-01	1970
Orminge 38:2	1970-01-01	1970
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. 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
56	förråd	2
301	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	18 133
62	lägenheter (hyresrätt)	3 866
93	garageplatser	1 395
164	p-platser	0
2	lokaler (hyresrätt)	35
Totalt 678 objekt		**23 431**

Föreningens lägenheter fördelas på: 113 st 1 rok, 123 st 2 rok, 1 st 2.5 rok, 126 st 3 rok.

Garageytan har lagts till i ÅR 2025, det påverkar jämförbarheten bakåt.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anette Högberg	Ordförande	2024-05-22	2025-11-01
Susanna Böökari	Ordförande	2025-11-01	
Susanna Böökari	Ledamot	2024-05-22	
Lars-Åke Henriksson	Ledamot	2018-01-10	
Ronny Lindström	Ledamot	2025-11-01	
Pia Bernthling	Ledamot	2020-07-16	2025-11-01
Tomas Blom	Ledamot	2025-11-01	
Mikael Mellström	Ledamot	2025-11-01	
Ann Gustafsson	Ledamot	2024-05-22	
Kristine Deisone	Ledamot	2025-06-03	
Kristine Deisone	Suppleant	2024-05-22	2025-06-03
Daniel Laaksi	Ledamot	2022-06-22	2025-11-01
Simon Hössung	Ledamot	2023-06-14	
Jonny Rittervall	Ledamot	2025-06-03	2025-11-01
Jakob Edslätt	Suppleant	2024-05-22	2025-11-01
Eveliina Miettinen	Suppleant	2024-05-22	2025-06-03

I tur att väljas om / avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann Gustafsson och Susanna Böökari.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening (sedan extrastämman 2025-11-01) av Susanna Böökari, Kristine Deisone, Ann Gustafsson och Simon Hössung två i förening.

Revisorer har varit: Katarina Olsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Sami Sevice (sammankallande) vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under 2025 varit oförändrad. Den höjs med 10% från den 1 januari 2026.

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.

Föreningen har under året upplåtit 11 fd hyresrätter till bostadsrätter. Det har gett föreningen 20 395 000 kr i ökade insatser och upplåtelseavgifter. Notera att de intäkterna syns på balansräkningen, dom framgår inte av resultaträkningen.

2025 MSB tillsyn skyddsrum
2025 Garagebesiktning
2025 Fasadbesiktning
2025 Kulvertbesiktning
2025 Radonmätning
2025 Värmeväxlare och styrenhet utbytt
2025 Taköversyn, åtgärdat säkerthetsbrister
2025 Renoverat 2 hyreslägenheter inför försäljning

2024 stamspolning
2024 OVK slutfördes
2024 Ny styr samt övervakning av aggregat i UC är upphandlat samt ny värmeväxlare till UC.
2024 renoverat 4st hyresrätter som dels gått ut på korttidsuthyrning samt säljs första kvartalet 2025.

2022 - Fasad - Byte av samtliga fogar
2022 - Tvättstuga - Driftsättning av passagesystem till tvättstuga och tvättstuga 4
2022 - Stammar - Relining av service ledningar avslutas
2022 - Fastighetsnät - Nytt fibernät för bredband dras till samtliga lägenheter

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2021	Utemiljö - Etapp 1-2 och 4-5 avslutades
2021	Portar - Byte nytt låssystem
2021	Portar - Driftsättning av passagesystem
2021	Portar - Nya Portar i alla hus
2021	Stammar - Relining av service ledningar påbörjas
2020	Utemiljö - Etapp 3 avslutas
2020	Trapphus - Omläggning golv och målning av trapphus avslutas
2020	Hissar - Byte av golv och utskikt
2020	Grovsopor - Rivning av grovsopshuset
2020	Tvättstuga - Renovering av tvättstuga
2020	Källare - Driftsättning av passagesystem till källare
2020	Källare - Inventering av samtliga förråd
2019	Utemiljö - Etapp 2 avslutades, etapp 3 påbörjades
2019	Ventilation - Obligatorsk ventilationskontroll (OVK)
2019	Tvättstuga 41 - Byte av tvättmaskiner i hela tvättstugan
2019	Tvättstuga 41 & 29 - Byte av belysning till LED med automatisk tändning och släckning
2019	Stamspolning - Samtliga 15 hus har stamspolats inkl hus 29 & 41
2019	Kvarterslokal - Ommålad och dränerad samt vattenskada reparerad
2019	Trapphus - Omläggning golv och målning av trapphus påbörjas
2019	Hemsida - Hemsidan har flyttats över till HSB
2019	Tvättstugor - Upphandling/beställning av nya fönster till hus 29 & 41 till kvartal 1 2020
2019	Hissar - Upphandling/beställning upprustning av hissar till kvartal 1 2020
2019	Stammar - Avslut stambyte av liggande stammarna i samtliga fastigheter
2018	Utemiljö - Renovering av etapp 1 av utemiljön är klar bortsett från några växter
2018	Utemiljö - Renovering samt restaurering av utemiljön Etapp 2 påbörjas
2018	Stammar - Start av stambytet av liggande stammar i fastigheterna
2018	Trapphus - Byte av belysning till LED samt montering av nödbelysning
2018	Källare - Byte av belysning till LED samt montering av nödbelysning

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

- Elsäkerhetskontroll
- Omdragning och grävning för utbyte VVC
- Fastighetsnära avfallshantering
- Hissar - Påbörja byte av hissarna

Utemiljö - Påbörja Etapp 6:

- Renovering av vägen upp till vändplan,
- Gästparkering och p-däck
- laddstolpar

Medlemsinformation

Under året har 23 bostadsrätter överlåtits och 11 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 376 och under året har det tillkommit 40 och avgått 23 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 393.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	99	111	104	241	334
Skuldsättning, kr/kvm	7 548	8 487	8 614	8 673	8 768
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 753	10 678	10 976	0	0
Räntekänslighet, %	10	11	12	12	12
Energikostnad, kr/kvm	243	312	284	242	212
Årsavgifter, kr/kvm	995	1 010	933	908	903
Årsavgifter/totala intäkter, %	71	68	69	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 091	1 176	1 061	1 046	1 040
Nettoomsättning, tkr	25 537	25 530	23 014	23 021	22 902
Resultat efter finansiella poster, tkr	-8 118	-7 830	-6 787	-2 995	-8 571
Soliditet, %	48	44	45	46	46

Garageytan har lagts till i ÅR 2025, det påverkar jämförbarheten bakåt för vissa nyckeltal. Det har lagts till 15 m2 per garageplats.

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital är positivt med 78 033 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 99 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10% för 2026. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Föreningen har också många hyreslägenheter som säljs löpande. Det bidrar också till att finansiera framtida åtgärder.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	187 517 900	0	7 863 000	195 380 900
Upplåtelseavgifter, kr	42 587 855	0	12 532 000	55 119 855
Underhållsfond, kr	2 944 516	0	-1 399 748	1 544 768
S:a bundet eget kapital, kr	**233 050 271**	**0**	**18 995 252**	**252 045 523**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-72 793 128	-7 829 960	1 399 748	-79 223 340
Årets resultat, kr	-7 829 960	7 829 960	-8 117 609	-8 117 609
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-80 623 088**	**0**	**-6 717 861**	**-87 340 949**
S:a eget kapital, kr	**152 427 183**	**0**	**12 277 391**	**164 704 574**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 906 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 305 748 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	-80 623 088
Årets resultat, kr	-8 117 609
Reservation till underhållsfond, kr	-906 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 305 748
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-87 340 949**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**-87 340 949**

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	25 537 220	25 530 460
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 129	364 897
Summa Rörelseintäkter		**25 561 349**	**25 895 357**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-17 619 222	-19 066 199
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 044 930	-1 672 861
Personalkostnader	Not 6	-555 002	-667 470
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-8 063 324	-7 849 732
Summa Rörelsekostnader		**-28 282 477**	**-29 256 262**
Rörelseresultat		**-2 721 129**	**-3 360 905**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	43 923	100 745
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-5 440 404	-4 569 801
Summa Finansiella poster		**-5 396 481**	**-4 469 056**
Resultat efter finansiella poster		**-8 117 609**	**-7 829 960**
Resultat före skatt		**-8 117 609**	**-7 829 960**
Årets resultat		**-8 117 609**	**-7 829 960**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	329 279 594	337 342 918
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	0	909 626
Summa Materiella anläggningstillgångar		**329 279 594**	**338 252 544**
Summa Anläggningstillgångar		**329 279 594**	**338 252 544**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		80 040	10 751
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	13 132 340	2 121 099
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		980 461	1 265 314
Summa Kortfristiga fordringar		**14 192 841**	**3 397 164**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	2 333 209	3 165 283
Summa Kassa och bank		**2 333 209**	**3 165 283**
Summa Omsättningstillgångar		**16 526 051**	**6 562 447**
Summa Tillgångar		**345 805 645**	**344 814 991**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		250 500 755	230 105 755
Fond för yttre underhåll		1 544 768	2 944 516
Summa Bundet eget kapital		**252 045 523**	**233 050 271**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-79 223 340	-72 793 128
Årets resultat		-8 117 609	-7 829 960
Summa Ansamlad förlust		**-87 340 950**	**-80 623 088**
Summa Eget kapital		**164 704 573**	**152 427 183**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	104 494 141	74 875 595
Summa Långfristiga skulder		**104 494 141**	**74 875 595**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		72 360 577	112 079 123
Leverantörsskulder		758 018	2 452 339
Skatteskulder		57 964	70 566
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	180 675	165 704
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	3 249 697	2 744 481
Summa Kortfristiga skulder		**76 606 931**	**117 512 213**
Summa Skulder		**181 101 072**	**192 387 808**
Summa Eget kapital och skulder		**345 805 645**	**344 814 991**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 721 129	-3 360 905
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	8 063 324	7 849 732
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**8 063 324**	**7 849 732**
Erhållen ränta	43 923	100 745
Erlagd ränta	-5 308 086	-4 516 479
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**78 033**	**73 094**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	60 676	-474 519
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 319 054	828 567
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-1 258 379**	**354 048**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-1 180 346**	**427 142**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	909 626	-788 336
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**909 626**	**-788 336**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	20 395 000	0
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-10 100 000	-2 100 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**10 295 000**	**-2 100 000**
Årets kassaflöde	**10 024 280**	**-2 461 194**
Likvida medel vid årets början	**5 266 912**	**7 728 106**
Likvida medel vid årets slut	**15 291 192**	**5 266 912**

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	3 608 394 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

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 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	18 045 809	17 677 764
	Hyror bostäder	6 035 974	6 323 597
	Hyror lokaler	57 668	56 932
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 461 126	1 450 768
	Hyror övrigt	268 800	266 800
	Övriga primära intäkter	116 833	117 575
	Summa Bruttoomsättning	**25 986 210**	**25 893 436**
	Hyresbortfall	-448 990	-362 976
	Summa	**-448 990**	**-362 976**
	Summa Nettoomsättning	**25 537 220**	**25 530 460**

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband och ett basutbud av tv kanaler samt bostadsrättstillägget på föreningens fastighetsförsäkring.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	0	346 883
	Övriga sekundära intäkter	24 129	18 014
	Summa Övriga rörelseintäkter	**24 129**	**364 897**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-4 095 735	-3 625 763
	Snö och halk-bekämpning	-576 889	-976 519
	Reparationer	-2 158 258	-2 206 042
	Planerat underhåll	-2 305 748	-824 175
	Försäkringsskador	-71 750	-1 942 936
	El	-749 868	-820 392
	Uppvärmning	-2 944 560	-3 066 859
	Vatten	-2 002 024	-2 979 865
	Sophämtning	-523 928	-554 044
	Fastighetsförsäkring	-662 391	-616 598
	Kabel-TV och bredband	-822 836	-783 803
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-702 052	-662 760
	Övriga driftkostnader	-3 182	-6 444
	Summa Driftskostnader	**-17 619 222**	**-19 066 199**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	-167 365	-104 782
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-64 807	-85 047
	Administrationskostnader	-389 954	-412 418
	Extern revision	-43 625	-3 250
	Konsultkostnader	-50 000	-18 219
	Medlemsavgifter	0	-48 930
	Föreningsverksamhet	-27 159	-16 884
	Övriga förvaltningskostnader	-1 302 020	-983 332
	Summa Övriga externa kostnader	**-2 044 930**	**-1 672 861**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-407 300	-457 200
	Revisionsarvode	-8 060	-7 620
	Övriga arvoden	-8 060	-15 240
	Sociala avgifter	-131 582	-148 807
	Övriga personalkostnader	0	-38 603
	Summa Personalkostnader	**-555 002**	**-667 470**

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 577	1 211
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	40 347	99 534
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**43 923**	**100 745**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-5 439 003	-4 566 508
	Övriga räntekostnader	-1 401	-3 293
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-5 440 404**	**-4 569 801**

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	313 179 590	313 179 592
	Ingående anskaffningsvärde mark	87 551 162	87 551 162
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 456 673	4 456 673
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-2
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**405 187 425**	**405 187 425**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-67 844 507	-59 994 775
	Årets avskrivningar	-8 063 324	-7 849 732
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-75 907 831**	**-67 844 507**
	Utgående redovisat värde	**329 279 594**	**337 342 918**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	266 000 000	229 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 973 000	3 195 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	126 000 000	136 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	3 651 000	3 912 000
Summa	**399 624 000**	**372 107 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	198 000 000	198 000 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**198 000 000**	**198 000 000**

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	2 332 484	2 332 484
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**2 332 484**	**2 332 484**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-2 332 484	-2 332 484
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-2 332 484**	**-2 332 484**
	Utgående redovisat värde	**0**	**0**

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	909 626	121 288
	Årets investeringar	0	788 338
	Klassificering till planerat underhåll	-909 626	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**0**	**909 626**

Pågående nyanläggning har varit renovering av lgh som sålts. Kostnaderna kommer från 2023 och 2024.

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	12 957 982	2 101 629
	Skattekontot	174 358	19 470
	Summa Övriga fordringar	**13 132 340**	**2 121 099**

Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Plusgiro Nordea	18 270	87 461
	SBAB	2 314 939	3 077 822
	Summa Kassa och bank	**2 333 209**	**3 165 283**

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

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Nordea	4,01%	2026-09-23	39 060 577	0
Nordea	4,15%	2027-05-19	35 815 018	800 000
Nordea	2,79%	2028-05-17	69 979 123	500 000
Nordea	2,24%	2026-06-10	32 000 000	800 000
			176 854 718	**2 100 000**

Långfristig del	104 494 141
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 300 000
Lån som ska konverteras inom ett år	71 060 577
Kortfristig del	72 360 577
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 100 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	8 400 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,24%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Depositioner	76 131	86 583
	Momsskuld	19 363	16 670
	Övriga kortfristiga skulder	85 181	62 451
	Summa Övriga skulder	**180 675**	**165 704**

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 110 893	1 914 528
	Upplupna räntekostnader	404 632	272 314
	Övriga upplupna kostnader	734 172	557 639
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**3 249 697**	**2 744 481**

Styrelsen har godkänt årsredovisningen per 2026-05-08.

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 Skarpöhöjden i Nacka

Org.nr 769611-7006

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Skarpöhöjden 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 Skarpöhöjden 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. 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 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.

Dokument-ID 09222115557577753182 Signerat KO, SL

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 Skarpöhöjden i Nacka för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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

Katarina Ohlsson
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557577753182 Signerat KO, SL

Årsredovisning 2025

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

Susanna Böökari
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-05-10 kl. 17:03:42

Simon Hössung
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-10 kl. 16:56:43

Lars-Åke Henriksson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 11:53:41

Ronny Lindström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-10 kl. 17:53:14

Tomas Blom
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 08:13:59

Kristine Deisone
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-10 kl. 16:27:57

Ann Gustafsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 18:57:13

Mikael Mellström
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 18:57:24

Katarina Ohlsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 07:35:21

Sebastian Lexander
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 09:27:25

Revisionsberättelse 2025

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

Katarina Ohlsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 07:39:35

Sebastian Lexander
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 09:22:35