







Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Skurusund i Nacka

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Skurusund i Nacka med säte i NACKA org.nr. 714000-1368 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-11-14.

Föreningen äger och förvaltar

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

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 242:1	1954-01-05	1956
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
7	förråd	38
80	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 322
4	lokaler (hyresrätt)	166
15	parkeringsplatser	0
Totalt 106 objekt		**4 526**

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 1 rok, 44 st 2 rok, 16 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Charles Mertens	Ordförande	2001-05-31	
Lena Modigh Larsson	Ledamot	2020-06-17	
Greger Assersson	Ledamot	2017-05-23	
Saga Widholm	Ledamot	2024-06-11	
Erik Pascual Lindemark	Ledamot	2024-06-11	
Mikael Libot	Suppleant	2025-05-15	
Cecilia Righammar	Suppleant	2024-06-11	
Niclas Hugdahl Ivmark	Suppleant	2024-06-11	2025-05-15

I tur att avgå/ väljas om från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Saga Widholm, Erik Pascual Lindemark, Mikael Libot och Cecilia Righammar.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lena Modigh Larsson, Charles Mertens, Saga Widholm och Erik Pascual Lindemark.

Revisorer har varit: Mattias Pettersson med Mats Skön som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Mattias Pettersson, Qais Balkthone och Pernilla Almroth, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har höjts med 7% från den 1/1 -2025. Från den 1/1 2026 har avgiften höjts med 8%.

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 2025-04-25.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

FASTIGHETERNA

Byte av vatten- och avloppsstammar är utförd år 1995.

Fasadrenovering är utförd år 2004.

Installation av bergvärme mars 2007.

PCB inventeringen är utförd i september 2008. Ingen PCB-haltig fog eller golvmassa enligt förordningen 2007:19 som

ska saneras, har hittats i fastigheterna.

IsoCell Miljövänlig cellulosaisolering (Lösull) är insprutat på krypvindarna i alla husen våren 2015.

Energideklaration är utförd i september 2018. Nästa energideklaration ska ske 2028.

Fönsterbyte genomfördes under våren 2019 i samtliga hus av Dalkarlarna AB, med svensktillverkade fönster från SP Fönster. Ventilationen blev bättre efter fönsterbytet, i de lägenheter man gjorde efterkontroll i.

Radonmätning är utförd under vintern 2019/2020 utan anmärkning, med bra värden.

Iordningsställande av skyddsrummen av en skyddsrumsspecialist våren 2020.

Nacka Trädgårdsvård sköter våra entréer från den 1/1-2022.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) är utförd i november 2024. Nästa OVK senast november 2030.

Samtliga stamledningar har högtrycksspolats av Avloppsteknik Svenska AB i januari 2025, med där tillhörande brunnar och renovering av samtliga stickledningar i vertikala spillvattenstammar.

I februari var vi tvungna att byta till digitala vattenmätare i alla husen enligt uppmaning från Nacka kommun.

Från januari till september har styrelsen haft uppföljning av att 52 st boende, huvudsakligen har fått anmärkningar på att avloppen från diskmaskin saknade en upphängningsbygel en sk hästsko. Alla anmärknigar har blivit åtgärdade av boende.

Under året har styrelsen diskuterat bergvärmeanläggningen, hur vi ska förbättra underhållet och skötseln. Det arbetet forsätter även under 2026.

Vi har en investering kvar att göra inom de kommande åren. Kulvertarna mellan husen är inte bytta sedan de grävdes ned år 1955. Detta arbete gjordes inte vid stambytet år 1995.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

Planerade åtgärder under år 2026;
1. Asfaltering av uppfarten vid hus 35 och hus 37 samt gångvägen bakom hus 37.

2. Laga/bygga ny trappa vid trottoaren som leder upp till hus 35.

3. Flera nya cykelställ mellan hus 37 och 39.

4. Från 1 maj 2026 inför föreningen fastighetsnära insamling. Från och med den 1 januari 2027 ska fastighetsnära insamling (FNI) av förpackningsavfall (plast, papper, metall och glas) vara obligatorisk för alla hushåll i Sverige. Detta innebär att fastighetsägare måste ha system på plats för att samla in förpackningar i anslutning till fastigheten.

FRITIDSVERKSAMHET
Den sedvanliga vårstädningen har åter igen genomförts. Det var en stor uppslutning av medlemmar som deltog den 26 april. Städdagen avslutades som vanligt med pizza och dryck. Det blev ett bra tillfälle för föreningens medlemmar att mötas.

Medlemsinformation

Under året har 12 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 102 och under året har det tillkommit 13 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 101.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	215	113	208	212	246
Skuldsättning, kr/kvm	1 167	1 253	1 329	1 534	1 631
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 223	1 301	1 380	0	0
Räntekänslighet, %	1	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	255	280	260	219	203
Årsavgifter, kr/kvm	830	776	775	776	776
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	92	89	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	862	814	843	798	809
Nettoomsättning, tkr	3 903	3 641	3 628	3 592	3 646
Resultat efter finansiella poster, tkr	189	-738	433	414	142
Soliditet, %	63	61	61	57	55

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	157 415	0	0	157 415
Upplåtelseavgifter, kr	1 313 030	0	0	1 313 030
Underhållsfond, kr	7 591 721	0	312 442	7 904 163
S:a bundet eget kapital, kr	**9 062 166**	**0**	**312 442**	**9 374 608**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 431 544	-737 714	-312 442	381 389
Årets resultat, kr	-737 714	737 714	188 576	188 576
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**693 830**	**0**	**-123 866**	**569 965**
S:a eget kapital, kr	**9 755 996**	**0**	**188 576**	**9 944 573**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 715 000 kr samt ianspråktagande skett med 402 558 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	693 831
Årets resultat, kr	188 576
Reservation till underhållsfond, kr	-715 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	402 558
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**569 965**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**569 965**

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

Dokument-ID 09222115557574770348 Signerat CM, GA, SW, LML, EPL, MP, SL

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 903 254	3 641 216
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	12 844
Summa Rörelseintäkter		**3 903 254**	**3 654 060**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 964 167	-3 709 327
Övriga externa kostnader	Not 5	-110 295	-119 233
Personalkostnader	Not 6	-179 523	-174 165
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-379 233	-379 233
Summa Rörelsekostnader		**-3 633 217**	**-4 381 957**
Rörelseresultat		**270 037**	**-727 897**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	76 912	140 317
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-158 373	-150 133
Summa Finansiella poster		**-81 461**	**-9 816**
Resultat efter finansiella poster		**188 576**	**-737 714**
Resultat före skatt		**188 576**	**-737 714**
Årets resultat		**188 576**	**-737 714**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	11 398 695	11 777 927
Summa Materiella anläggningstillgångar		**11 398 695**	**11 777 927**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**11 399 195**	**11 778 427**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 949	-111
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	768 511	811 617
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	193 879	218 891
Summa Kortfristiga fordringar		**966 339**	**1 030 397**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	3 500 000	3 200 000
Summa Kortfristiga placeringar		**3 500 000**	**3 200 000**
Summa Omsättningstillgångar		**4 466 339**	**4 230 397**
Summa Tillgångar		**15 865 534**	**16 008 824**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 470 445	1 470 445
Fond för yttre underhåll		7 904 163	7 591 721
Summa Bundet eget kapital		**9 374 608**	**9 062 166**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		381 389	1 431 544
Årets resultat		188 576	-737 714
Summa Fritt eget kapital		**569 964**	**693 831**
Summa Eget kapital		**9 944 573**	**9 755 997**
Skulder			
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	5 283 810	5 623 274
Leverantörsskulder		137 015	139 472
Skatteskulder		12 462	17 989
Övriga kortfristiga skulder		20 013	17 208
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	467 661	454 884
Summa Kortfristiga skulder		**5 920 961**	**6 252 827**
Summa Skulder		**5 920 961**	**6 252 827**
Summa Eget kapital och skulder		**15 865 534**	**16 008 824**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	270 037	-727 897
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	379 233	379 233
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**379 233**	**379 233**
Erhållen ränta	175 353	103 149
Erlagd ränta	-161 298	-143 625
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**663 324**	**-389 141**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-93 629	-14 300
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	10 523	-152 112
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-83 106**	**-166 412**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**580 218**	**-555 553**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-1
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-1**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-339 464	-339 464
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-339 464**	**-339 464**
Årets kassaflöde	**240 754**	**-895 018**
Likvida medel vid årets början	**3 979 488**	**4 874 506**
Likvida medel vid årets slut	**4 220 242**	**3 979 488**

Dokument-ID 092221155557574770348 Signerat CM, GA, SW, LML, EPL, MP, SL

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: Vatten, värme, bredband samt ett basutbud av TV kanaler.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 586 693	3 352 236
	Hyror lokaler	186 048	168 078
	Hyror garage och parkeringsplatser	45 000	45 000
	Hyror övrigt	22 500	26 760
	Övriga primära intäkter	63 013	53 402
	Summa Bruttoomsättning	**3 903 254**	**3 645 476**
	Hyresbortfall	0	-4 260
	Summa	**0**	**-4 260**
	Summa Nettoomsättning	**3 903 254**	**3 641 216**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	0	12 844
	Summa Övriga rörelseintäkter	**0**	**12 844**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-514 709	-656 454
	Snö och halk-bekämpning	-83 771	-268 241
	Reparationer	-309 641	-211 567
	Planerat underhåll	-402 558	-864 731
	Försäkringsskador	-2 638	-6 696
	El	-664 349	-755 228
	Vatten	-491 622	-500 486
	Sophämtning	-107 897	-80 477
	Fastighetsförsäkring	-80 987	-78 250
	Kabel-TV och bredband	-154 592	-147 007
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-148 190	-140 190
	Övriga driftkostnader	-3 213	0
	Summa Driftskostnader	**-2 964 167**	**-3 709 327**

Dokument-ID 09222115557574770348 Signerat CM, GA, SW, LML, EPL, MP, SL

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 759	-2 877
	Administrationskostnader	-49 568	-29 966
	Extern revision	-15 875	-7 663
	Medlemsavgifter	-17 800	-17 800
	Föreningsverksamhet	-23 544	-11 390
	Övriga förvaltningskostnader	-1 750	-49 537
	Summa Övriga externa kostnader	**-110 295**	**-119 233**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-129 360	-126 060
	Revisionsarvode	-6 600	-6 500
	Övriga arvoden	-5 000	-4 000
	Sociala avgifter	-38 563	-37 605
	Summa Personalkostnader	**-179 523**	**-174 165**

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	455	419
	Ränteintäkter placeringar	75 908	139 360
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	549	538
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**76 912**	**140 317**

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	-158 373	-150 014
	Övriga räntekostnader	0	-119
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-158 373**	**-150 133**

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	21 784 439	21 784 439
	Ingående anskaffningsvärde mark	263 800	263 800
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**22 048 239**	**22 048 239**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-10 270 312	-9 891 081
	Årets avskrivningar	-379 233	-379 233
	Omklassificeringar	0	-1
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-10 649 545**	**-10 270 315**
	Utgående redovisat värde	**11 398 695**	**11 777 925**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	56 000 000	49 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	746 000	698 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	36 000 000	41 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	281 000	281 000
Summa	**93 027 000**	**90 979 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	12 008 400	12 008 400
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**12 008 400**	**12 008 400**

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	720 242	779 488
	Skattekonto	48 269	32 129
	Summa Övriga fordringar	**768 511**	**811 617**

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	6 344	104 785
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	187 535	114 106
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**193 879**	**218 891**

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	3 500 000	3 200 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**3 500 000**	**3 200 000**

Not 13	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	2,73%	2026-03-01	2 588 864	138 072
Stadshypotek AB	2,73%	2026-03-01	1 369 946	101 392
Stadshypotek AB	2,69%	2026-03-01	1 325 000	100 000
			5 283 810	**339 464**

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	5 283 810
Kortfristig del	5 283 810

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	332 238	302 287
	Upplupna räntekostnader	8 406	11 331
	Övriga upplupna kostnader	127 017	141 266
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**467 661**	**454 884**

Styrelsen har godkänt årsredovisningen per 2026-04-07.

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 Skurusund i Nacka

Org.nr 714000-1368

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Skurusund 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 Skurusund 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 09222115557574870933 Signerat MP, 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 Skurusund 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 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

Mattias Pettersson
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557574870933 Signerat MP, SL

Årsredovisning 2025

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

Charles Mertens
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 19:30:07

Greger Assersson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 14:46:40

Saga Widholm
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 19:39:18

Lena Modigh Larsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 21:44:20

Erik Pascual Lindemark
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 20:06:38

Mattias Pettersson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 13:10:08

Sebastian Lexander
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 16:11:31

Revisionsberättelse 2025

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

Mattias Pettersson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 10:44:25

Sebastian Lexander
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-10 kl. 16:10:19