

# Årsredovisning 2025

Brf Nacka-Hus i Ekängen

714000-1079



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Nacka-Hus i Ekängen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Nacka.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1941-03-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1942-04-17 och nuvarande stadgar registrerades 2021-08-24 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
SICKLAÖN 227:1		Nacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1942.

Föreningen har 96 bostadsrätter om totalt 4 623 kvm och 19 lokaler om 796 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 433 kvm. Föreningens totala tomtyta uppgår till 11124 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Karoline Pauli	Ordförande
Alexander Nastradinis	Styrelseledamot
Lena Linnea Ziba Palm	Styrelseledamot
Pia Ridström	Styrelseledamot
Sandra Käld	Styrelseledamot
Christoffer Glanell	Suppleant
Martin Liberg	Suppleant
Per Fredrik Larsson	Suppleant

### Valberedning

Gunilla Hällerstam

Nina Åsbring Suppleant

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Azets Revision & Rådgivning    Revisor  
Sandhya Forselius                    Internrevisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2024. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● OVK
  - Byte av liggande stam vid garage
  - Byte av styrsystem i undercentral
  - Byte av styrsystem ventilation affärslänga
- 2024** ● Kanalrensning och rengöring av ventilationsdon
  - Injustering av värmesystemet samt ventilbyte
- 2025** ● Renovering av samtliga portar och dörrar
  - Byte armatur och porttavla port 1A
  - Byte av tvättmaskin
  - Byte armatur port 1B

## Planerade underhåll

- 2026** ● Byte av stående stammar KV/VV samt omvandling av vattenburna handdukstorkar till el

## Avtal med leverantörer

Bostadsrättsorganisation	Bostadsrätterna
Bredband och TV	Ownit
Elleverantör	Mälarenergi AB/Nacka Energi AB
Fastighet- och ekonomisk förvaltning	NABO
Fastighetsskötsel	NIAB
Plogning och taksköttning	NIAB
Snöskottning	Ericas Tak & Bygg
Sophämtning	Pre zero
Styrelseportal	Hippoly
Trädgård	Två smålänningar
Trappstädning	Pure Maintenance
Tvättstuga	Söderkyl
Värmeleverantör	Stockholm Exergi
Vatten & Avfall	Nacka Vatten & Avfall

## Övrig verksamhetsinformation

OVK för lägenheter är nu godkänd. Nästa OVK sker 2029 enligt underhållsplan.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 5%.

### Förändringar i avtal

### Övriga uppgifter

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 125 st. Tillkommande medlemmar under året var 15 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 127 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 238 199	6 914 674	6 497 566	5 684 732
Resultat efter fin. poster	449 247	33 268	-284 780	-450 271
Soliditet (%)	10	9	8	9
Yttre fond	4 234 756	2 832 979	937 458	1 183 570
Taxeringsvärde	104 797 000	94 502 000	94 502 000	94 502 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 286	1 229	1 170	1018
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	82,1	82,1	80,4	82,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 438	6 428	6 501	6 592
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 478	5 592	5 655	5 733
Sparande / kvm totalyta, kr	311	296	181	117
Elkostnad / kvm totalyta, kr	36	34	36	49
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	280	274	256	236
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	112	100	79	63
Energikostnad / kvm totalyta, kr	428	408	371	349
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,57	4,04	3,89	0,65
Räntekänslighet (%)	5,01	5,23	5,56	6,48

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		DISPONERING AV	
	2024-12-31	RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	88 800	-	-	88 800
Fond, yttre underhåll	2 832 979	-	1 401 777	4 234 756
Balanserat resultat	-42 367	33 268	-1 401 777	-1 410 876
Årets resultat	33 268	-33 268	449 247	449 247
<b>Eget kapital</b>	<b>2 912 681</b>	<b>0</b>	<b>449 247</b>	<b>3 361 927</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 410 876
Årets resultat	449 247
<b>Totalt</b>	<b>-961 629</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	2 015 330
Att från yttre fond i anspråk ta	-445 438
Balanseras i ny räkning	-2 531 521
	<b>-961 629</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	7 238 199	6 914 674
Övriga rörelseintäkter	3	5 544	6 774
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 243 743</b>	<b>6 921 448</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 066 408	-3 993 535
Övriga externa kostnader	9	-237 177	-196 021
Personalkostnader	10	-195 817	-224 063
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 241 007	-1 275 251
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 740 409</b>	<b>-5 688 870</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 503 334</b>	<b>1 232 578</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 409	6 864
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 062 496	-1 206 174
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 054 087</b>	<b>-1 199 310</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>449 247</b>	<b>33 268</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>449 247</b>	<b>33 268</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 20	31 005 156	31 727 257
Markanläggningar	13	169 415	181 163
Maskiner och inventarier	14	28 691	4 649
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>31 203 261</b>	<b>31 913 068</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>31 203 261</b>	<b>31 913 068</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		83 823	61 692
Övriga fordringar	16	3 149 821	1 758 600
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	145 781	149 602
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>3 379 425</b>	<b>1 969 894</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		11 060	11 648
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>11 060</b>	<b>11 648</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 390 485</b>	<b>1 981 542</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>34 593 746</b>	<b>33 894 611</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		88 800	88 800
Fond för yttre underhåll		4 234 756	2 832 979
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 323 556</b>	<b>2 921 779</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-1 410 876	-42 367
Årets resultat		449 247	33 268
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-961 629</b>	<b>-9 099</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>3 361 927</b>	<b>2 912 681</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	17 114 727	5 750 726
Övriga långfristiga skulder		41 190	41 190
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 155 917</b>	<b>5 791 916</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	12 646 226	23 973 727
Leverantörsskulder		290 061	268 309
Skatteskulder		40 390	0
Övriga kortfristiga skulder		-13	2 254
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 099 238	945 724
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 075 902</b>	<b>25 190 014</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>34 593 746</b>	<b>33 894 611</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 503 334</b>	<b>1 232 578</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 241 007	1 275 251
	<b>2 744 341</b>	<b>2 507 829</b>
Erhållen ränta	8 409	6 864
Erlagd ränta	-1 062 496	-1 198 925
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 690 254</b>	<b>1 315 768</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-4 203	58 256
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	215 651	62 442
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 901 702</b>	<b>1 436 466</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-533 462	-344 613
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-533 462</b>	<b>-344 613</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	450 000	0
Amortering av lån	-413 500	-336 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>36 500</b>	<b>-336 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 404 740</b>	<b>755 853</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 746 685</b>	<b>990 832</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 151 425</b>	<b>1 746 685</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Nacka-Hus i Ekängen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	100 år
Stambyte	50 år
Balkonger	60 år
Undercentral, termostater	30 år
Låssystem	20 år
Laddboxar	15 år
Fönster	40 år
Maskiner och inventarier	5-10 år
Markanläggningar	20 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	5 943 540	5 682 972
Hysesintäkter, lokaler	1 032 689	997 193
Hysesintäkter, p-platser	184 448	185 650
El	9 056	709
Laddbox	19 455	0
Övriga intäkter	30 064	23 233
Andrahandsuthyrning	18 947	24 917
<b>Summa</b>	<b>7 238 199</b>	<b>6 914 674</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	5 544	6 774
<b>Summa</b>	<b>5 544</b>	<b>6 774</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	180 028	138 903
Städning	131 341	106 044
Besiktning och service	27 290	38 260
Trädgårdsarbete	227 966	219 271
Snöskottning	67 635	110 706
Övrigt	10 313	17 977
<b>Summa</b>	<b>644 573</b>	<b>631 160</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	173 634	47 488
Bostäder	0	6 402
Tvättstuga	19 816	25 682
Dörrar och lås/porttele	19 282	951
VA	53 595	32 429
Värme	0	16 261
El	99 775	18 170
Fönster	0	2 638
Gård/markytor	11 525	0
Garage och p-platser	0	900
<b>Summa</b>	<b>377 627</b>	<b>150 920</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VA	-2 262	2 488
Värme	0	37 500
Ventilation	0	226 690
<b>Summa</b>	<b>-2 262</b>	<b>266 678</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	195 555	181 002
Uppvärmning	1 521 855	1 455 644
Vatten	605 790	532 719
Sophämtning	125 877	128 518
<b>Summa</b>	<b>2 449 077</b>	<b>2 297 883</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	159 601	151 811
Övrigt	42 831	60 728
Bredband/Kabeltv	171 488	165 024
Arvode teknisk förvaltning	0	97 831
Fastighetsskatt	223 474	171 500
<b>Summa</b>	<b>597 394</b>	<b>646 894</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	13 812	3 115
Programvaror	12 675	0
Övriga förvaltningskostnader	77 657	72 034
Revisionsarvoden	35 249	32 249
Ekonomisk förvaltning	97 784	88 624
<b>Summa</b>	<b>237 177</b>	<b>196 021</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	149 599	170 424
Sociala avgifter	46 218	53 639
<b>Summa</b>	<b>195 817</b>	<b>224 063</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 062 496	1 206 613
Övriga räntekostnader	0	-439
<b>Summa</b>	<b>1 062 496</b>	<b>1 206 174</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	54 877 284	54 530 409
Årets inköp	499 322	346 875
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>55 376 606</b>	<b>54 877 284</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-23 150 028	-21 934 777
Årets avskrivning	-1 221 423	-1 215 251
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-24 371 451</b>	<b>-23 150 028</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>31 005 156</b>	<b>31 727 257</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	64 437 000	50 261 000
Taxeringsvärde mark	40 360 000	44 241 000
<b>Summa</b>	<b>104 797 000</b>	<b>94 502 000</b>

## NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	235 015	235 015
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>235 015</b>	<b>235 015</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-53 852	-42 104
Årets avskrivning	-11 748	-11 748
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-65 600</b>	<b>-53 852</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>169 415</b>	<b>181 163</b>

## NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	241 270	241 270
Årets inköp	31 878	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>273 148</b>	<b>241 270</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-236 621	-188 369
Årets avskrivning	-7 836	-48 252
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-244 457</b>	<b>-236 621</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>28 691</b>	<b>4 649</b>

## NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	-2 262	0
Årets investeringar	88 024	611 291
Omfört till Byggnad	-85 762	-613 553
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>0</b>	<b>-2 262</b>

## NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	10 897	10 517
Skattefordringar	0	11 584
Nabo Klientmedelskonto	2 120 492	934 193
Nabo räntekonto	1 019 873	800 844
Avräkning Nabo	-1 441	1 462
<b>Summa</b>	<b>3 149 821</b>	<b>1 758 600</b>

## NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	93 758	99 405
Försäkringspremier	26 772	25 751
Förvaltning	25 251	24 446
<b>Summa</b>	<b>145 781</b>	<b>149 602</b>

## NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2029-11-28	3,06 %	5 687 727	5 855 727
SEB	2026-11-28	4,04 %	5 750 726	5 898 726
SEB	2028-12-28	2,93 %	5 900 000	5 915 000
SEB	2026-06-28	2,44 %	6 170 000	6 200 000
SEB	2027-06-28	2,49 %	5 815 000	5 855 000
SEB	2026-09-28	2,49 %	437 500	
<b>Summa</b>			<b>29 760 953</b>	<b>29 724 453</b>
Varav kortfristig del			12 646 226	23 973 727

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 030 953 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 154	0
Fastighetsskötsel	45 101	0
Städning	9 146	8 837
El	20 331	19 771
Uppvärmning	217 867	200 258
Vatten	51 008	0
Löner	68 425	68 425
Sociala avgifter	21 500	21 500
Utgiftsräntor	15 427	15 427
Förutbetalda avgifter/hyror	622 779	593 006
Beräknat revisionsarvode	18 500	18 500
<b>Summa</b>	<b>1 099 238</b>	<b>945 724</b>

## NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	30 538 000	30 538 000

## NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vi kommer under 2026 byta stammar för KV/VV, ballofixer samt omvandla de vattenburna handdukstorkar till el. Under 2026 kommer lånet som togs för renovering av portar och dörrar betalas tillbaka i sin helhet.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-20.

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

Nacka

---

Karoline Pauli  
Ordförande

---

Alexander Nastradinis  
Styrelseledamot

---

Lena Linnea Ziba Palm  
Styrelseledamot

---

Pia Ridström  
Styrelseledamot

---

Sandra Käld  
Styrelseledamot

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

---

Azets Revision & Rådgivning AB  
Per Jacobsson  
Auktoriserad revisor

---

Sandhya Forselius  
Internrevisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

27.04.2026 13:06

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 23.04.2026 15:02

**DOCUMENT ID:**

S1bB\_u9DpZg

**ENVELOPE ID:**

HJrOd5w6bx-S1bB\_u9DpZg

**DOCUMENT NAME:**

Brf Nacka-Hus i Ekängen, 714000-1079 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

**SHA-512:**

83435d4edcb9122ece27a50f73961f20546f331fd617eb1  
17070be63a750abce6e83569ce17cd65338fc96f55a66b  
dcdeaf295da921258f252b951d0862378eb

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant










eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lena Linnea Ziba Palm lena_rupush@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 19:55 23.04.2026 15:07	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.12.125
2. PIA RIDSTRÖM pridstrom@hotmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 07:39 24.04.2026 07:33	eID Low	Swedish BankID IP: 45.131.28.6
3. Karoline Pauli karoline@pauli.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 10:29 24.04.2026 10:21	eID Low	Swedish BankID IP: 92.244.20.9
4. ALEXANDER OTTO NAST RADINIS Nastradinis@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 19:23 23.04.2026 16:19	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.115.44
5. SANDRA HELENA KÄLD sandrakald@hotmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 20:21 24.04.2026 20:11	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.190.231
6. SANDHYA FORSELIUS sandhya.forselius@gmail.com	 Signed Authenticated	25.04.2026 14:00 25.04.2026 11:57	eID Low	Swedish BankID IP: 92.244.20.20
7. Per Åke Henning Jakobsson per.jacobsson@azets.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 13:06 27.04.2026 13:05	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.11

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NACKA-HUS I EKÄNGEN, org.nr 714000-1079.

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NACKA-HUS I EKÄNGEN för år 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-04-27 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### 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.

#### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Våra 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 och god revisionsd 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 använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer vi 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 våra 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.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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.
- o utvärderar vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi 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 revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NACKA-HUS I EKÄNGEN 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 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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:

- o företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- o 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 vi 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 vår 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 överträdelse 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.

Helsingborg den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Per Jacobsson  
Auktoriserad revisor

Sandhya Forselius  
Förtroendevald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

27.04.2026 14:09

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 23.04.2026 15:02

**DOCUMENT ID:**

BJHduqPTWe

**ENVELOPE ID:**

Hkr\_u5vaZx-BJHduqPTWe

**DOCUMENT NAME:**

RB Nacka\_Hus i Ekängen 2025 PJN.pdf

2 pages

**SHA-512:**

401a8035d9b1fe3fe732a0cb3cb763e483f622ad98f5fb2  
93f88cdd9b2b9e2ea0e2332d5be8aaf984339badc50cfb  
66f3cd2aa6b859db453558f6da6b5a9e8f3

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SANDHYA FORSELIUS sandhya.forselius@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2026 14:01 25.04.2026 14:00	eID Low	Swedish BankID IP: 92.244.20.20
2. Per Åke Henning Jakobsson per.jacobsson@azets.com	Signed Authenticated	27.04.2026 14:09 27.04.2026 13:28	eID Low	Swedish BankID IP: 151.236.203.160

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed