

Årsredovisning

HSB brf Bergåsen i Nacka

Räkenskapsåret
2025-07-01 — 2026-06-30

Årsredovisning

för

HSB brf Bergåsen i Nacka

Org.nr. 714000-0139

Räkenskapsåret

2025-07-01 — 2026-06-30

Styrelsen upprättar följande årsredovisning

Innehåll	**Sida**
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter av årsredovisning	20

Årsredovisningen signerades av hela styrelsen 2026-10-30 kl 06:44. Revisorspåteckning adderades 2026-10-30 kl 14:22.
Signeringar via Accountec Byråportal.

Styrelsen för HSB brf Bergåsen i Nacka upprättar följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-07-01-2026-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor (SEK), om inte något annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades 1962-02-16. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Sicklaön 111:1 och Sicklaön 111:2 med adress Gamla Värmdövägen 2A – 12 i Nacka.

Av föreningens 135 bostadslägenheter upplåts samtliga med bostadsrätt, med en total bostadsyta om 11 418 kvm. Varav 7 RoK 5 st, 6 RoK 1 st, 4 RoK 30 st, 3 RoK 63 st, 2 RoK 30 st samt 1 RoKv 6 st. En av föreningens bostadsrättslägenheter upplåts till Nacka kommun.

Föreningens fastigheter inrymmer även 11 butikslokaler och 18 kontorslokaler om sammanlagt 5 402 kvm.

Vidare innehar föreningen ett garage i tre plan med 190 biluppställningsplatser, varav 19 är dubbelplatser. Av dessa tillhör en parkeringsplats varje bostadsrätt med en separat avgift.

Föreningen har en fastighetsförsäkring hos Trygg Hansa. I fastighetsförsäkringen ingår också ett kollektivt bostadsrättstillägg för varje bostadsrätt. Det betyder att bostadsrättshavare inte behöver ha ett bostadsrättstillägg på sin hemförsäkring. En hemförsäkring måste dock varje bostadsrättshavare teckna själv.

Föreningen är en s.k. äkta bostadsrättsförening.

Medlemmar, styrelse & firmatecknare

Medlemmar

Föreningen har 179 medlemmar varav HSB Stockholm är en medlem. Under året har 14 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning.

Ordförande	Sven Svensson
Vice ordf	Elisabet Malmquist
Ledamot	Annika Spykman
Ledamot	Susanna Norrby
Ledamot	Roy Sandgren
Ledamot	Dimitris Tsialios
HSB ledamot	Stefan Johansson

Suppleant	Birgit Andersson
Suppleant	Ulla Särne

I tur att avgå ur styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Elisabeth Malmquist, Roy Sandgren, Annika Spykman och Dimitris Tsialios som ordinarie ledamöter, Ulla Särne och Birgit Andersson som suppleanter.

Firmatecknare

Föreningens firma har förutom av hela styrelsen tecknats av Sven Svensson, Elisabeth Malmquist och Annika Spykman, två i förening.

Årsredovisningen signerades av hela styrelsen 2026-10-30 kl 06:44. Revisorspåteckning adderades 2026-10-30 kl 14:22.
Signeringar via Accountec Byråportal.

Revisorer, Valberedning, Ombud till distriktsstämma, Sammanträden samt Anställda & Arvoden

Revisorer
Revisorer har varit MT Revision, Fredrik Åborg, och Malia Tasmim. Revisorssuppleant har varit Hans Pontan. Alla valda av stämman.

Valberedning
Valberedningen har utgjorts av Claes G Loggert som sammankallande, Jesper Mandre, Dorothy Kjellberg och Disa Påhlman Nilsson.

Ombud till distriktsstämma
Birgit Andersson och Susanna Norrby har varit ombud under verksamhetsåret.

Sammanträden
Den ordinarie föreningsstämman hölls 2025-11-23 i Nacka Konferencecenter, Griffelvägen 13 i Nacka.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 15 protokollförda sammanträden.

Anställda och arvoden
Arvoden framgår av resultaträkning med noter.

Årsredovisningen signerades av hela styrelsen 2026-10-30 kl 06:44. Revisorspåteckning adderades 2026-10-30 kl 14:22.
Signeringar via Accountec Byråportal.

Arbetsstruktur, Ekonomi & Kontors-butikslokalerna

Verksamheten

Styrelsen driver och utvecklar verksamheten med fokus på att effektivisera drift och underhåll, öka uthyrningen av våra kontors- och butikslokaler samt skapa ökad trivsel för våra medlemmar. Ett s.k. 'årshjul' ger styrelsen en tydlig struktur för kontroll över återkommande aktiviteter och tidsfrister.
Arbetet i styrelsen utgår från vårt styrdokument i syfte att utveckla styrelsearbetet och tydliggöra ägarskapet för respektive ansvarsområde vilket främjar utvecklingen både av föreningen, den enskilda styrelsemedlemmen samt anlitade externa företag.

Ekonomiförvaltning och bokföring sköts av Nacka Konsulterna AB som även sammanställer årsredovisningen. Nacka Konsulterna AB sköter även hyresaviseringar och kontering.

Ekonomi

Vi levererar ett positivt resultat på 2,5 miljoner helt i linje med vår budget, vilket ska jämföras med 1,5 miljoner i resultat för verksamhetsåret 24_25, detta exklusive avskrivningar. Vår budget för verksamhetsåret 26_27 ligger på 3 miljoner kronor (exklusive avskrivningar).

Det totala resultatet inklusive avskrivningar blev -2,559 miljoner kronor för verksamhetsåret 25-26 varav avskrivningar 5,134 miljoner.
Årets förlust innebär följande prioriteringar hos styrelsen för att kunna finansiera föreningens framtida ekonomiska åtaganden:

- Fortsatt efterlevnad av plan för ökning av hyresbeläggning
- Samtliga avtal upplagda i årshjulet för kontinuerlig uppföljning
- Avgiftshöjningar motsvarande inflationsindex och genomförd avgiftshöjning 1 november 2026
- Vi avser att både spara och låna till större underhålls- och utvecklingsprojekt

Arbetet med ekonomiska frågor har under verksamhetsåret framförallt handlat om att:

- Säkerställa förvaltning till en lägre kostnad
- Validera samtliga avtal där omförhandling eller uppsägningar har skett
- Inkludera avskrivningar av projekt i vår budgetmodell för bättre möjlighet till uppföljning och kostnadskontroll
- Kartläggning och dokumentation av de mest prioriterade processerna
- Investering i en licens från Stockholm Exergi i syfte att sänka föreningens värmekostnader. Netto avkastning 4 miljoner på 20 år beräknat med vår momsnyckel.

Vi har en stabil ekonomi och styrelsen kommer att öka föreningens sparande under kommande verksamhetsår och börja amortera under 2027-2028.
Föreningens lån ligger med en mix av rörliga och bundna räntor och ses över löpande.
Årsavgiften höjdes med 2% från den 1 november 2026, främst med anledning av en förväntad ökning av driftkostnader givet en inflation på ca 2%.

Kontors- och butikslokalerna

Vi går in i det nya verksamhetsåret med en uthyrningsgrad på 83%, vilket är en minskning med 3 % jämfört med föregående år.
Under verksamhetsåret har föreningen fått in två nya hyresgäster. Två befintliga hyresgäster har bytt lokaler inom föreningen samt en har gått i konkurs.
Under våren påbörjades en totalrenovering av en lokal inför inflyttning av en ny hyresgäst. Renoveringen finansieras i huvudsak med ett lån på 5 miljoner som tas upp september 2026.
Vår målsättning är en 100% nyttjandegrad av våra lokaler utifrån vår Taktiska plan till 2030.

Årsredovisningen signerades av hela styrelsen 2026-10-30 kl 06:44. Revisorspåteckning adderades 2026-10-30 kl 14:22.
Signeringar via Accountec Byråportal.

Kommunikation & Underhåll

Kommunikation

Under året har styrelsen fortsatt genomföra övergång till digitala utskick till medlemmar i föreningen. Ett omfattande arbete har gjorts med informationsutskick till medlemmar och hyresgäster i samband med reliningsarbetet samt med installation av kollektivt bredband.
Kommunikationsgruppen i styrelsen arbetar kontinuerligt med uppdateringar av föreningens hemsida och har distribuerat tre nummer av styrelsens informationsbrev Vi i Bergåsen.

Underhåll

Underhållsplanen är utformad och fastställd per 2026-06-30 med beslut om en årlig avsättning på 1,2 miljoner kronor för långsiktigt underhåll per år.

Fokus under året har varit:

- Genomförande av sista delen av reliningen
- Planering för kommande OVK
- Erbjudande till medlemmar att byta el och/eller elcentral i sina lägenheter
- Fortsatt utvärdering av installation av elbilsladdning i garaget
- Nya felanmälansrutiner med uppföljning av antal ärenden
- Renovering av våra hyreslokaler
- Övergång till kollektivt bredband för samtliga medlemmar
- Brandsäkerhet - genomgång av avtal och status
- Uppdatering av RCO rutiner samt outsourcing av databasen till en molnbaserad tjänst

Vi är nu klara med reliningen och planerar nu för spolning av den första etappen i reliningen (avloppsstammar i kök och badrum) under våren 2027 för att därefter lägga in kontinuerliga spolningar som en aktivitet i vårt årshjul.

Trädgård & trivsel

Under verksamhetsåret har arbetet fortsatt med renoveringen av våra murar. Muren längs med rabatten som löper från Gvv 2 till den s.k. "svampen" har iordningställts och fått klotterskydd. Renovering av ytterligare murar fortsätter. Cykelförråden har rensats liksom övriga förråd. Mattsugrummet har avvecklats och är numera uthyrt.

Ny matavfallshantering har införts med kärl placerades utomhus vid garageinfarten och bredvid infarten till gården vid hus 12.

I december hissades en ny lysande "julgran" upp i flaggstången och under advent tändes eldstäder och grillar vid pergolan för gemensam stämning. Under våren startades även en bokklubb för intresserade medlemmar.

Den årliga gårdsfesten fick på grund av tveksamma väderförhållanden ställas in i juni och flyttas till augusti. Årets tema var Brf Bergåsen 60 år som firades med bl.a. musikunderhållning, tipspromenad och tårta.

Övriga viktiga förhållanden och väsentliga händelser

I oktober 2025 tecknade HSB brf Bergåsen i Nacka ett avtal med Stockholm Exergi AB för reducering av fjärrvärmekostnaden med start 1 november 2025. Detta ger föreningen en nettobesparing på 4 000 000 kr på 20 år, vilket ger en snittbesparing på 200 000 kr per år.

Investeringen på 13 338 000 kr, exklusive moms, amorteras av på 20 år (samma tid som licensen varar).

Föreningen finansierar licensen via banklån. Lånet är på 16 672 500 kr, inkl moms. De ställda säkerheterna för lånen utökas till totalt 84 692 000 kr.

Flerårsöversikt

Flerårsöversikt visas i tusental svenska kronor (Tkr)

	2025/2026	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Nettoomsättning	16 324	15 619	15 338	15 263	15 146
Resultat efter finansiella poster	-2 559	-3 263	-4 239	-3 512	-1 392
Balansomslutning	110 062	98 506	95 711	97 585	100 601
Soliditet (%)	27,8	33,7	38,1	41,7	43,9
Eget kapital	30 611	33 170	36 433	40 671	44 183
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	637	637	608	539	526
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 460	5 036	4 379	4 376	4 379
Värmekostnad/kvm totalyta	97	148	145	118	121
Räntekostnad/kvm totalyta	108	105	164	55	12
Sparande/kvm totalyta	153	90	11		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	45	47	45		
Lån/kvm totalyta	4 385	3 419	2 973		
Räntekänslighet (%)	10	8	7		
Energikostnad/kvm totalyta	195	242	221		

Kommentar till flerårsöversikt

Det negativa resultatet förklaras till stor del av avskrivningar, vilket inte påverkar föreningens kassaflöde. Se även styrelsens plan för framtida ekonomiska åtgärder under avsnitt "Ekonomi". Framtida större underhållsbehov kommer att finansieras via lån.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning: Huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster: Resultat före bokslutsdispositioner och skatt

Balansomslutning: Bolagets tillgångar eller skulder inkluderat eget kapital

Soliditet (%): Justerat eget kapital i procent av balansomslutning. Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + 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 definieras som (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): Visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Lån/kvm: Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta. Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

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

	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	21 325 153	36 352 792	5 898 114	-27 143 388	-3 262 632	33 170 039
Avsättning fond yttre underhåll	0	0	1 202 800	-1 202 800	0	0
Balanseras i ny räkning	0	0	0	-3 262 632	3 262 632	0
Årets resultat	0	0	0	0	-2 558 710	-2 558 710
Belopp vid årets utgång	21 325 153	36 352 792	7 100 914	-31 608 820	-2 558 710	30 611 330

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-31 608 820
Årets resultat	-2 558 710
Summa	-34 167 529

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Avsättning till yttre underhållsfond enligt underhållsplan	1 202 800
Yttre underhållsfond avsatt 260630	-1 202 800
Balanseras i ny räkning	-34 167 529
Summa	-34 167 529

Årsredovisningen signerades av hela styrelsen 2026-10-30 kl 06:44. Revisorspåteckning adderades 2026-10-30 kl 14:22.
Signeringar via Accountec Byråportal.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	16 323 719	15 619 225
Övriga rörelseintäkter		76 746	180 544
Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.		**16 400 465**	**15 799 769**
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-7 123 112	-7 940 918
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-934 740	-908 050
Övriga kostnader	4, 5	-3 971 112	-3 795 717
Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 134 152	-4 775 256
Summa rörelsens kostnader		**-17 163 116**	**-17 419 941**
Rörelseresultat		**-762 652**	**-1 620 173**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från finansiella poster - med nedskrivningar i respektive post			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 531	115 982
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 827 590	-1 758 441
Summa resultat från finansiella poster		**-1 796 058**	**-1 642 459**
Resultat efter finansiella poster		**-2 558 710**	**-3 262 632**
Resultat före skatt		**-2 558 710**	**-3 262 632**
Årets resultat		**-2 558 710**	**-3 262 632**

Årsredovisningen signerades av hela styrelsen 2026-10-30 kl 06:44. Revisorspåteckning adderades 2026-10-30 kl 14:22.
Signeringar via Accountec Byråportal.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2026-06-30	2025-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	7	15 138 786	0
Summa immateriella anläggningstillgångar		**15 138 786**	**0**
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	80 677 880	78 374 179
Inventarier	9	51 112	138 835
Byggnadsinventarier	10	6 622 271	7 212 188
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	2 421 405	1 939 822
Summa materiella anläggningstillgångar		**89 772 668**	**87 665 023**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa anläggningstillgångar		**104 911 954**	**87 665 523**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		148 574	3 050 865
Övriga fordringar		152 507	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	263 318	403 580
Summa kortfristiga fordringar		**564 399**	**3 454 445**
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 585 896	7 386 328
Summa kassa och bank		**4 585 896**	**7 386 328**
Summa omsättningstillgångar		**5 150 295**	**10 840 773**
SUMMA TILLGÅNGAR		**110 062 248**	**98 506 296**

Årsredovisningen signerades av hela styrelsen 2026-10-30 kl 06:44. Revisorspåteckning adderades 2026-10-30 kl 14:22.
Signeringar via Accountec Byråportal.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2026-06-30	2025-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 325 153	21 325 153
Upplåtelseavgifter		36 352 792	36 352 792
Fond för yttre underhåll		7 100 914	5 898 114
Summa bundet eget kapital		**64 778 859**	**63 576 059**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-31 608 820	-27 143 388
Årets resultat		-2 558 710	-3 262 632
Summa fritt eget kapital		**-34 167 529**	**-30 406 020**
Summa eget kapital		**30 611 330**	**33 170 040**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	19 000 000	38 000 000
Summa långfristiga skulder		**19 000 000**	**38 000 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	54 755 688	19 500 000
Leverantörsskulder		2 239 370	1 515 915
Aktuella skatteskulder		34 056	39 380
Övriga skulder	15	488 261	929 264
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 933 543	5 351 697
Summa kortfristiga skulder		**60 450 919**	**27 336 256**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**110 062 248**	**98 506 296**

Årsredovisningen signerades av hela styrelsen 2026-10-30 kl 06:44. Revisorspåteckning adderades 2026-10-30 kl 14:22.
Signeringar via Accountec Byråportal.

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2025-07-01 2026-06-30	2024-07-01 2025-06-30
Den löpande verksamheten			
Ingångsvärde löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-2 558 710	-3 262 632
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	17	5 134 152	4 775 256
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**2 575 442**	**1 512 624**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring rörelsefordringar			
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		2 890 046	340 993
Ökning/minskning av rörelsefordringar		**2 890 046**	**340 993**
Förändring rörelseskulder			
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		-2 141 025	-1 442 353
Ökning/minskning av rörelseskulder		**-2 141 025**	**-1 442 353**
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**3 324 463**	**411 264**
Investeringsverksamheten			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-15 660 813	0
Förvärv av materiella anläggningstillgångar			
Förvärv av övriga materiella anläggningstillgångar		-6 719 770	-3 925 959
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		**-6 719 770**	**-3 925 959**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-22 380 583**	**-3 925 959**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		16 255 688	7 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**16 255 688**	**7 500 000**
Årets kassaflöde		**-2 800 432**	**3 985 305**
Likvida medel vid årets början		7 386 329	3 401 024
Likvida medel vid årets slut		**4 585 897**	**7 386 329**

Noter

Not 1 – Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Omklassificering av jämförelsetal
För att erhålla en mer ändamålsenlig och rättvisande presentation har vissa kostnader som tidigare redovisats under driftskostnader omklassificerats till övriga externa kostnader respektive personalkostnader.
Jämförelsetalen för föregående år har räknats om i motsvarande mån. Omklassificeringen har inte påverkat föreningens resultat, eget kapital eller balansomslutning.

Värderingsprinciper
Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar
Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Intäkter

Årsavgifter och hyresintäkter aviseras i förskott men den del som avser räkenskapsåret redovisas som intäkt.
Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Immateriella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjande period. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Pågående projekt skrivs inte av utan nedskrivningsprövas årligen. Följande nyttjande perioder tillämpas:

Avskrivning

Avskrivningsprinciper

Typ av tillgång	Antal år
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	
Licens hos Stockholm Exergi	20 År

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Avskrivning

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.
Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter och byggnadsinventarier har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på:

Avskrivningsprinciper

Typ av tillgång	Antal år
Byggnader	
Stomme	100 År
Stomkompletteringar, innerväggar	33-50 År
Installationer, värme, el, VVS, ventilation	20-50 År
Yttre ytskikt, fasader, yttertak	20-50 År
Inre ytskikt, maskinell utrustning	20 År

-Hyresgästanpassningar skrivs av över kontraktslängden

Not 2 – Nettoomsättning

Nettoomsättning per lokaltyp	2026-06-30	2025-06-30
Årsavgifter bostäder	7 273 545	7 272 988
2:a hands uthyrning boende	16 707	17 490
Garageavgifter boende	1 364 317	1 200 423
Förråd extra boende	30 912	31 966
Hyra lokaler (ink förråd, mobilmast)	4 241 527	3 605 748
Hyror butiker	3 037 734	3 141 704
Hyror garageplatser (andra än boende)	342 645	342 952
Överlåtelseavgift och Pantförskrivningsavgift	16 170	5 498
Övriga intäkter	162	455
Summa	16 323 719	15 619 225

Not 3 – Driftskostnader

	25-26	24-25
Fastighetsskötsel	875 514	686 247
Reparationer och underhåll	1 611 056	1 731 578
El	817 086	730 166
Fjärrvärme	1 639 534	2 486 096
Vatten	824 864	849 729
Sophämtning	437 305	415 977
Fastighetsförsäkring	366 366	427 404
Bredband och Kabel-TV	64 178	59 851
Övrig drift	18 783	89 442
Bevakningskostnader	193 757	228 251
Kostnader Wiab/Jourmontör	143 628	163 689
Underhåll tvättstugor	131 040	72 483
Summa	7 123 111	7 940 919

Not 4 – Övriga kostnader

Övriga rörelsekostnader per kostnadsslag

Kostnadsslag	2026-06-30	2025-06-30
Förbrukningsmaterial/inventarier	16 995	71 009
Tele och datakommunikation	116 116	76 834
Anticimex/skadedjursinspektion	77 999	102 242
Förluster på kundfordringar	192 160	12 176
Administrativ förvaltning	414 418	530 262
Arvode till auktoriserad revisor	57 358	65 000
Redovisningstjänster	559 982	465 295
IT-tjänster	501 266	481 082
Lokaluthyrningskostnader	304 692	299 675
Konsultarvoden	463 601	249 326
Projektledning Luip	349 604	277 977
Advokatkostnader	20 563	734
Föreningsavgifter	64 519	57 098
Lönekostnader inkl. soc.avg. administration	45 859	57 269
Arvoden till styrelse och föreningsvald revisor	0	330 108
Upplupna arvoden	501 550	508 620
Upplupna sociala avgifter	157 587	159 808
Övriga externa kostnader	126 845	51 200
Summa	3 971 114	3 795 716

Kommentar till specifikation av övriga rörelsekostnader

Arvoden till styrelse och föreningsvald revisor fastställs på årsstämman varje år.

Not 5 – Arvoden till styrelse och föreningsvald revisor

Föregående år redovisades upplupna arvoden för både innevarande och föregående år för att korrigera de upplupna arvodena. Innevarande år är endast innevarande års upplupna arvode redovisat, se not 16.

Arvoden	2026-06-30	2025-06-30
Styrelsearvode	0	223 806
Arvode föreningsvalda revisorer	0	28 339
Sociala kostnader	0	76 963
Övrigt	0	1 000
Summa	0	330 108

Not 6 – Räntekostnader och liknande resultatposter

	2026-06-30	2025-06-30
Räntekostnader		
Räntekostnader till kreditinstitut	1 823 946	1 758 441
Övriga räntekostnader	3 643	0
Summa	**1 827 590**	**1 758 441**

Not 7 – Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter

	2026-06-30	2025-06-30
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	15 660 813	0
Utgående anskaffningsvärden	**15 660 813**	**0**
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-522 027	0
Utgående avskrivningar	**-522 027**	**0**
Redovisat värde	**15 138 786**	**0**

Kommentar till specifikation av koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter

Besparing av årets driftskostnader för fjärrvärme är 847 ksek.
Kostnad för lånet inklusive amortering enligt plan är 768 ksek för samma period.
Netto besparing är 79 ksek på 8 mån, dvs fram till sista juni,
Besparingen på Stockholm Exergis prishöjning för 2026 är inte inkluderad i dessa siffror.
Total besparingen är beräknad till 4 miljoner netto på 20 år.

Årsredovisningen signerades av hela styrelsen 2026-10-30 kl 06:44. Revisorspåteckning adderades 2026-10-30 kl 14:22.
Signeringar via Accountec Byråportal.

Not 8 – Byggnader och mark

	2026-06-30	2025-06-30
Ingående anskaffningsvärden	165 661 698	157 972 840
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	6 238 187	7 688 858
Utgående anskaffningsvärden	**171 899 885**	**165 661 698**
Ingående avskrivningar	-87 287 519	-83 207 357
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-3 934 486	-4 080 162
Utgående avskrivningar	**-91 123 864**	**-87 287 519**
Redovisat värde	**80 677 880**	**78 374 179**

Kommentar till specifikation av byggnader och mark

Varav mark		
Ackumulerade ansakffningsvärden	2 369 000	2 369 000
Redovisat värde vid årets slut	2 369 000	2 369 000
Taxeringsvärden byggnader	191 800 000	191 800 000
Taxeringsvärden mark	143 000 000	143 000 000

Något marknadsvärde på föreningens fastigheter tas inte fram då syftet med föreningen är att upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning till föreningens medlemmar.

Inköpet på 6 238 187 kr avser dels omklassificering av pågående nyanläggningar avseende relining steg 4, 2026 med 4 820 258 kr. Dels diverse övriga förbättringsarbeten på totalt 1 417 929 kr.

Not 9 – Inventarier, verktyg och installationer

	2026-06-30	2025-06-30
Ingående anskaffningsvärden	1 326 704	1 326 704
Utgående anskaffningsvärden	**1 326 704**	**1 326 704**
Ingående avskrivningar	-1 187 869	-1 082 692
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-87 723	-105 177
Utgående avskrivningar	**-1 275 592**	**-1 187 869**
Redovisat värde	**51 112**	**138 835**

Årsredovisningen signerades av hela styrelsen 2026-10-30 kl 06:44. Revisorspåteckning adderades 2026-10-30 kl 14:22.
Signeringar via Accountec Byråportal.

Not 10 – Byggnadsinventarier

	2026-06-30	2025-06-30
Ingående anskaffningsvärden	19 794 254	19 794 254
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 794 254	19 794 254
Ingående avskrivningar	-12 582 066	-11 992 149
Årets avskrivningar	-589 917	-589 917
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 171 983	-12 582 066
Utgående redovisat värde	6 622 271	7 212 188

Not 11 – Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2026-06-30	2025-06-30
Ingående anskaffningsvärden	1 939 822	5 702 719
Förändringar av anskaffningsvärden		
Nedlagda utgifter	6 719 770	2 103 702
Omklassificeringar	-6 238 187	-5 866 599
Utgående anskaffningsvärden	**2 421 405**	**1 939 822**
Redovisat värde	**2 421 405**	**1 939 822**

Not 12 – Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2026-06-30	2025-06-30
Ingående anskaffningsvärden	500	500
Utgående anskaffningsvärden	**500**	**500**
Redovisat värde	**500**	**500**

Kommentar till specifikation av andra långfristiga värdepappersinnehav

Ackumulerade anskaffningsvärden andelar i HSB Stockholm

Not 13 – Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Typ av interimspost	2026-06-30	2025-06-30
Fastighetsförsäkring	178 537	171 671
Bevakningskostnader	56 306	41 232
Förutbetalda räntor	2 475	3 501
Övriga förutbetalda kostnader	0	23 761
Upplupna intäkter, Telia	0	147 256
Företagsförsäkring, Anticimex	26 000	16 158
Summa	**263 318**	**403 580**

Årsredovisningen signerades av hela styrelsen 2026-10-30 kl 06:44. Revisorspåteckning adderades 2026-10-30 kl 14:22.
Signeringar via Accountec Byråportal.

Not 14 – Skulder till kreditinstitut

Långivare, villkorsändringsdag	Räntesats %	Belopp 2026-06-30
Nordea Hypotek 28742, 2027-04-19	2,78 %	19 000 000
Nordea Hypotek 28750, 2028-04-18	2,89 %	19 000 000
Nordea Hypotek 31349, 2027-04-19	2,441 %	19 500 000
Nordea Hypotek 00427, 2026-11-16	2,405%	16 255 688

Not 15 – Övriga kortfristiga skulder

	2026-06-30	2025-06-30
Depositioner	446 446	446 446
Källskatt	1 098	1 216
Lagstadgade sociala avgifter	373	413
Utgående moms, oreducerad	18 671	473 837
Förskott kunder	14 626	270
Övriga kortfristiga skulder	7 047	7 082
Summa	488 261	929 264

Not 16 – Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Typ av interimspost	2026-06-30	2025-06-30
Lön ink sociala avgifter	3 170	4 611
Upplupna räntekostnader	364 439	328 868
Driftkostnader	309 178	289 379
Förutbetalda hyresintäkter	1 422 595	4 007 222
Administrativ förvaltning	175 025	53 189
Upplupna arvoden	501 550	508 620
Upplupna soc avg	157 587	159 808
Summa	**2 933 543**	**5 351 697**

Not 17 – Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.

Typ av övrig post	2026-06-30	2025-06-30
Avskrivningar byggnader och byggnadsinventarier samt immateriella tillgångar	5 134 152	4 775 256
Summa	**5 134 152**	**4 775 256**

Not 18 – Ställda säkerheter

Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar

Typ av skuld eller avsättning	Typ av säkerhet	2026-06-30	2025-06-30
Övriga skulder till kreditinstitut	Fastighetsinteck-ningar	84 692 000	84 692 000

Årsredovisningen signerades av hela styrelsen 2026-10-30 kl 06:44. Revisorspåteckning adderades 2026-10-30 kl 14:22.
Signeringar via Accountec Byråportal.

Not 19 – Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ett lån har tagits på 5 miljoner för kostnader i samband med totalrenoveringen av Lokal 7001. Lånet kommer att behöva utökas med ytterligare 5 miljoner under verksamhetsåret för att färdigställa lokalen. Av de 10 miljonerna motsvarar 8,8 miljoner planerat underhåll enligt godkänd LUIP.

Årsredovisningen signerades av hela styrelsen 2026-10-30 kl 06:44. Revisorspåteckning adderades 2026-10-30 kl 14:22.
Signeringar via Accountec Byråportal.

Underskrifter av årsredovisning

Årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes den 20 oktober 2026.

Denna har godkänts för utfärdande av styrelsen enligt den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Nacka

Sven Svensson
Ordförande

Susanna Norrby
Styrelseledamot

Elisabeth Malmquist
Styrelseledamot

Roy Sandgren
Styrelseledamot

Annika Spykman
Styrelseledamot

Stefan Johansson
Styrelseledamot

Dimitris Tsialios
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Malia Tasmim
Lekmannarevisor

Fredrik Åborg
Auktoriserad revisor

accountec

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: Årsredovisning HSB brf Bergåsen i Nacka 2026-06-30.pdf
Checksumma: 212a9136677b9d0840738aaee7fb0b435aab1cbf01f453c868c520fb8f57cd9b
Skickad: 2026-10-27 kl 12:29

Underskrift av årsredovisningen

Digitalt signerad av: DIMITRIS TSIALIOS
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-10-27 kl 13:15

Digitalt signerad av: ANNIKA SPYKMAN
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-10-27 kl 13:58

Digitalt signerad av: Roy Sandgren
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-10-27 kl 14:06

Digitalt signerad av: SVEN SVENSSON
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-10-27 kl 15:28

accountec

Digitalt signerad av: BERNT STEFAN JOHANSSON
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-10-27 kl 16:12

Digitalt signerad av: Susanna Elisabet Holmqvist Norrby
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-10-29 kl 13:22

Digitalt signerad av: Anna Esther Elisabeth Malmquist
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-10-30 kl 06:44

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 oktober 2026.

Digitalt signerad av: Malia Tasmim
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-10-30 kl 14:17

Digitalt signerad av: FREDRIK ÅBORG
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2026-10-30 kl 14:22

accountec

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
  Läs mer på https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering