







Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Fyrhusen i Nacka

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Fyrhusen i Nacka med säte i Nacka org.nr. 769631-7259 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 2016. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-02-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Skarpnäs 2:22	2016-02-03	2019/2020
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige Försäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m^2
66	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 207
67	garageplatser	2 023
Totalt 133 objekt		**7 230**

Föreningens lägenheter fördelas på: 32 st 2 rok, 11 st 3 rok, 19 st 4 rok, 4 st 5 rok.

Dokument-ID 09222115557579206294 Signerat PP, CL, MF, JS, MG, ML, LS, CHE, MS, AA

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nacka Skarpnäs GA:19	G:A	717921-9147	10814 / 62364	Gångväg, Trappor och belysning med tillhörande anordningar
Nacka Skarpnäs GA:18	G:A		10814 / 44572	Hiss, Trappa mm
Nacka Skarpnäs GA:20	G:A	717921-9147	10814 / 62364	Ledningar för vatten, Avlopp, Brandvatten och dagvatten med tillhörande anordningar
Nacka Skarpnäs GA:15	G:A		10814 / 42211	Tomrör
Nacka Skarpnäs GA:23	G:A		10814 / 36573	Föreningslokal och övernattningsrum
Nacka Skarpnäs GA:16	G:A		10814 / 37381	Parkering
Nacka Skarpnäs GA:17	G:A		10814 / 37381	Gångbro och lokaler

Totalt 7 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Pontus Plaahn	Ordförande	2022-06-22	
Christopher Leach	Ledamot	2024-08-14	
Marie-Louise Falk	Ledamot	2022-07-05	
Louise Olivecrona Sennrot	Ledamot	2022-07-05	
Jesper Svärding	Ledamot	2025-06-11	
Jesper Svärding	Suppleant	2024-08-14	2025-06-11
Mikael Grönvoll	Ledamot	2024-09-19	
Anna Liljeberg	Ledamot	2024-08-14	2025-06-11
Carl Henrik Egertun	Ledamot	2024-08-14	
Marcus Lindvall	Ledamot	2022-07-05	
Agneta Svensson	Suppleant	2023-12-21	
Anders Teodor Nolbratt	Suppleant	2025-06-11	
Viktoria Lindström	Suppleant	2024-08-14	2025-06-11
Nima Kheradmand Kafi	Suppleant	2024-08-14	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Agneta Svensson, Nima Kheradmand Kafi, Anders Nolbratt, Jesper Svärdling, Louise Olivecrona Sennrot och Marie-Louise Falk.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marie-Louise Falk, Carl Henrik Egertun, Pontus Plaahn och Marcus Lindvall.

Revisorer har varit: Monica Söderlind vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron

Borevision AB.

Valberedning har varit: Monica Callenholt och Eva Peterson, valda vid extrastämman i december.

Föreningsstämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10. På stämman deltog 35 röstberättigade medlemmar varav 12 med fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ingen avgiftshöjning har skett under 2025.

Föreningen har placerat medel på sparkonton och arbetat aktivt med att förhandla räntor med olika banker för att minska räntekostnaderna.

Föreningen har en aktuell 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.

Styrelsen har tillsammans med HSB gjort fastighetsbesiktning ***2025-01-25*** samt genomfört OVK-besiktning samt taktillsyn.

Styrelsen har lagt stort fokus på förvaltning, ekonomi, juridiska frågor och kontakt med medlemmar – något som är naturligt i en ny förening som Fyrhusen.

Information och kommunikation
Föreningen informerar medlemmarna i första hand genom anslagstavlor i trapphusen och via hemsidan på HSB.se.
Kortare information delas även genom anslag i hissarna.
Föreningen har ingen officiell eller inofficiell Facebook-sida.

Avtal och upphandlingar
- Föreningen har bytt försäkringsbolag till Gjensidige försäkringar, och är inkluderat bostadsrättstillägg och styrelse/ansvarsförsäkring.
- Omförhandling har skett av flera av föreningens avtal, bland annat med HSB och med vår parkeringsleverantör pågår fortfarande förhandlingar för att förbättra villkoren för oss.
- Elavtal för hela föreningen har omförhandlats, vilket lett till sänkta elpriser för både föreningen och de boende.
- Ett nytt trädgårdsavtal har tecknats.
- Investeringar i gemensamhetsanläggningar har skett tillsammans med övriga delägare.

Juridik: Markåtertagande
Föreningen vann i markfrågan i Svea hovrätt. Efter detta har styrelsen fortsatt att arbeta med hur frågan ska hanteras vidare, inklusive möjligheten till en eventuell försäljning. Ett förslag har tagits fram tillsammans med HSB Bostad och bifogats årsredovisningen som ett separat underlag, vilket kommer att behandlas och beslutas om vid föreningsstämman 2026.

Felanmälningar, garanti och medlemsärenden
Föreningen har hanterat ett stort antal ärenden, särskilt kopplade till två- och femårsbesiktningen och felanmälningar. Tyvärr fortsätter HSB Bostad uppvisa stora brister i hantering och åtgärder av garantiärenden. Styrelsen ser nu över hur man ska hantera ärendena rättsligt.

Föreningen har även varit involverad i två tvistemål med boende inom föreningen, vilket har medfört kostnader för föreningen. Ett av ärendena avslutades under början av 2026 och belastar resultatet medans det andra ärendet är pågående och överlämnat till HSB:s jurister för vidare handläggning samt eventuella rättsliga åtgärder.

Gemenskap och trivsel
- Under halloween pyntades gården och trapphusen.
- Extrastämma hölls den 15:e december 2025 på vår innergård för en första läsning gällande förändring av HSB stadgar
- Julgran sattes upp på gården.
- Föreningen anordnade ett julmingel med glögg och lussebullar.
- Städdag anordnades i maj, med avslutande korvgrillning.

Samarbeten, intäkter och besparingar
- Föreningen ambition om ett tätare samarbete med andra föreningar på Telegrafberget för att stärka området fortsätter.
- Snöröjning har utförts av styrelsen och några frivilliga boenden i föreningen, vilket tydligt leder till årsbesparingar på cirka 200 000 kr.

Under verksamhetsåret har vägen och parkeringsplatserna i backen ner mot Semaforvägen återförts till samfälligheten. I samband med detta har styrelsen, efter upprepade påpekanden avseende bristande redovisning av parkeringsintäkter, identifierat en fordran gentemot HSB Bostad avseende obetalda och oredovisade parkeringsavgifter uppgående till cirka 280 600 kronor.

Föreningen har ännu inte erhållit någon reglering eller utbetalning av dessa medel, vilket styrelsen ser som beklagligt. HSB Bostad har i sin kommunikation anfört att kostnader för snöröjning och underhåll ska avräknas mot intäkterna. Några fakturor eller annat underlag som styrker dessa kostnader har dock inte presenterats för föreningen. Styrelsen bedömer därför att några avdrag inte ska göras från de oredovisade parkeringsintäkterna.

Framtida utveckling – 2026 och framåt
Styrelse har under verksamhetsåret 2025 arbetat aktivt med samverkan tillsammans med berörda aktörer och föreningar. Detta har bidragit till att etablera en god dialog och ett välfungerande samarbete med närliggande bostadsrättsföreningar, kommunen samt byggherrar som planerar fortsatt utveckling i området. Arbetet syftar till att långsiktigt stärka och vidareutveckla området på ett hållbart och konstruktivt sätt.

Trygghet och hälsa
- Övervakningskameror är installerade i garaget.
- Hjärtstartare är inköpt och placerad i entrén på Semaforvägen 55.
- Föreningens medlemmar erbjöds gratis webkurs i HLR under 2025.
- Fortsatt arbete med förebyggande åtgärder mot kriminalitet i området.
- Trygghetsbelysning planeras i trappan ned mot SL:s båthållplats.

Energi och hållbarhet
- Utredning kring installation av laddplatser för elbilar i närområdet.
- Fortsatta satsningar på energibesparande åtgärder i fastigheterna.

Utemiljö och trivsel
- Förbättringar av trafikmiljön, målade övergångsställen och bättre skyltat gällande fartbegränsningar.
- Förbättring av gårdsplanteringar och yttre miljö.
- Fortsatta samtal med Nacka kommun om att anlägga ett utegym vid udden längs Telegrafvägen.

Kollektivtrafik
- Dialog pågår fortfarande med SL om ökad turtäthet för båt- och busstrafik till området.

Fastighetens status
Vidare har föreningen genomfört femårsbesiktning av fastigheten. Arbetet har tagit omfattande tid och resurser i anspråk från styrelsen samt påverkat de boendes vardag under besiktningsprocessen. I samband med besiktningen har det uppstått vissa utmaningar i processen, bland annat genom olika synpunkter och engagemang från boende, vilket i viss mån har påverkat dialogen med HSB Bostad.

HSB Bostad har enligt föreningens bedömning inte fullt ut uppfyllt de krav som ställs inom ramen för tvåårs- respektive femårsbesiktning, varför frågan kommer att hanteras vidare rättsligt. Styrelsen kommer att fortsätta arbeta med frågan tills dess att ansvar och åtaganden kopplade till den uppförda fastigheten är fullt utredda och hanterade.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:
Inget planerat underhåll har genomförts eftersom det är en nyproducerad bostadsrättsförening.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Inget planerat underhåll pågår eller planeras eftersom det är en nyproducerad bostadsrättsförening.

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 107 och under året har det tillkommit 8 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 106.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	127	203	74	167	282
Skuldsättning, kr/kvm	9 798	13 650	13 696	13 779	13 921
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	13 605	13 650	13 696	13 779	13 921
Räntekänslighet, %	16	17	20	22	22
Energikostnad, kr/kvm	131	197	313	218	138
Årsavgifter, kr/kvm	853	799	770	629	620
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	79	64	67	72
Totala intäkter, kr/kvm	729	1 015	991	855	821
Nettoomsättning, tkr	5 274	5 019	4 894	4 588	4 201
Resultat efter finansiella poster, tkr	-4 708	-4 158	-4 476	-4 244	-3 637
Soliditet, %	83	83	83	83	83

*Garageyta ingår i total yta från 2025 vilket påverkar jämförbarheten för vissa nyckeltal.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivning på fastigheten som inte är likviditetspåverkande samt ökade driftkostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 748 256 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 127 kr/m2.

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

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	369 150 000	0	0	369 150 000
Underhållsfond, kr	2 154 937	0	58 968	2 213 905
S:a bundet eget kapital, kr	**371 304 937**	**0**	**58 968**	**371 363 905**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-12 856 698	-4 424 807	-58 968	-17 340 473
Årets resultat, kr	-4 424 807	4 424 807	-4 707 535	-4 707 535
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-17 281 505**	**0**	**-4 766 503**	**-22 048 008**
S:a eget kapital, kr	**354 023 432**	**0**	**-4 707 535**	**349 315 897**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 317 000 kr samt ianspråktagande skett med 258 032 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	-17 281 505
Årets resultat, kr	-4 707 535
Reservation till underhållsfond, kr	-317 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	258 032
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-22 048 008**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**-22 048 008**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 274 093	5 019 494
Summa Rörelseintäkter		**5 274 093**	**5 019 494**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 636 836	-2 257 929
Övriga externa kostnader	Not 4	-233 901	-225 159
Personalkostnader	Not 5	-189 289	-149 750
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-5 365 689	-5 379 030
Summa Rörelsekostnader		**-8 425 715**	**-8 011 867**
Rörelseresultat		**-3 151 622**	**-2 992 373**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	46 172	74 632
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 602 086	-1 507 066
Summa Finansiella poster		**-1 555 914**	**-1 432 434**
Resultat efter finansiella poster		**-4 707 535**	**-4 424 807**
Resultat före skatt		**-4 707 535**	**-4 424 807**
Årets resultat		**-4 707 535**	**-4 424 807**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	416 639 224	422 004 912
Summa Materiella anläggningstillgångar		**416 639 224**	**422 004 912**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**416 639 724**	**422 005 412**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		41 597	63 797
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 899 351	1 506 962
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	194 750	158 575
Summa Kortfristiga fordringar		**2 135 698**	**1 729 334**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	2 122 239	2 070 638
Summa Kortfristiga placeringar		**2 122 239**	**2 070 638**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	255 501	260 910
Summa Kassa och bank		**255 501**	**260 910**
Summa Omsättningstillgångar		**4 513 438**	**4 060 882**
Summa Tillgångar		**421 153 161**	**426 066 294**

Dokument-ID 09222115557579206294 Signerat PP, CL, MF, JS, MG, ML, LS, CHE, MS, AA

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		369 150 000	369 150 000
Fond för yttre underhåll		2 213 905	2 154 937
Summa Bundet eget kapital		**371 363 905**	**371 304 937**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-17 340 473	-12 856 698
Årets resultat		-4 707 535	-4 424 807
Summa Ansamlad förlust		**-22 048 009**	**-17 281 505**
Summa Eget kapital		**349 315 896**	**354 023 432**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	22 593 667	24 393 667
Summa Långfristiga skulder		**22 593 667**	**24 393 667**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	48 248 333	46 684 333
Leverantörsskulder		52 812	49 257
Skatteskulder		897	38 675
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	73 314	55 644
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	868 242	821 286
Summa Kortfristiga skulder		**49 243 598**	**47 649 195**
Summa Skulder		**71 837 265**	**72 042 862**
Summa Eget kapital och skulder		**421 153 161**	**426 066 294**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 151 622	-2 992 373
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	5 365 689	5 379 030
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**5 365 689**	**5 379 030**
Erhållen ränta	46 172	74 632
Erlagd ränta	-1 513 594	-1 348 453
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**746 645**	**1 112 836**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	59 700	72 789
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-58 090	-2 182 154
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**1 610**	**-2 109 365**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**748 256**	**-996 529**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	1 601 636
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**1 601 636**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-236 000	-236 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-236 000**	**-236 000**
Årets kassaflöde	**512 256**	**369 107**
Likvida medel vid årets början	**3 753 029**	**3 383 922**
Likvida medel vid årets slut	**4 265 285**	**3 753 029**

Dokument-ID 09222115557579206294 Signerat PP, CL, MF, JS, MG, ML, LS, CHE, MS, AA

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.

Uppskjuten skatt
Föreningen köpte samtliga aktier i Fyrnäset Mark AB av BÅM Holding AB som ägde fastigheten Nacka Skarpnäs 2:22 för 54 176 000 kr. I sluet av 2014 tog FAR SRF policygrupp för redovisning fram ett uttalande, RedU9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Förvärvet är redovisar i enlighet med ReduU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förs direkt till fastigheten.

Fastigheten har ett redovisat anskattningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 54 176 000 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden til 0 kr.

Definitioner nyckeltal
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.
Garageyta är inkluderad i nyckeltalen från 2025 vilket kan påverka jämförbarheten mellan åren.

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 005 273	3 728 428
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	324 798	316 985
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	114 048	114 048
	Hyror garage och parkeringsplatser	744 469	725 876
	Hyror förbrukningsbaserad	55 339	0
	Hyror övrigt	900	45 379
	Övriga primära intäkter	29 266	88 778
	Summa Bruttoomsättning	**5 274 093**	**5 019 494**
	Summa Nettoomsättning	**5 274 093**	**5 019 494**

I årsavgiften ingår värme, kallvatten, bredband samt ett basutbud av TV-kanaler.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-922 783	-686 838
	Reparationer	-183 278	-124 325
	Planerat underhåll	-258 032	-105 063
	Försäkringsskador	-2 930	-1 094
	El	-817 832	-871 741
	Vatten	-131 775	-155 331
	Sophämtning	-94 593	-92 849
	Fastighetsförsäkring	-73 730	-66 141
	Kabel-TV och bredband	-114 045	-117 806
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-35 250	-35 700
	Övriga driftkostnader	-2 588	-1 042
	Summa Driftskostnader	**-2 636 836**	**-2 257 929**

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	-59 539	-34 449
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	650	-17 386
	Administrationskostnader	-33 074	-39 332
	Extern revision	-25 500	-18 500
	Medlemsavgifter	-16 260	-10 660
	Föreningsverksamhet	-15 453	-36 033
	Övriga förvaltningskostnader	-84 724	-68 798
	Summa Övriga externa kostnader	**-233 901**	**-225 159**

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Revisionsarvode	0	-5 250
	Övriga arvoden	-145 200	-108 500
	Sociala avgifter	-44 089	-36 000
	Summa Personalkostnader	**-189 289**	**-149 750**

Not 6	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	819	612
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	45 353	74 019
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**46 172**	**74 632**

Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 600 072	-1 504 470
	Övriga räntekostnader	-2 014	-2 596
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-1 602 086**	**-1 507 066**

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	387 929 364	389 531 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	60 900 000	60 900 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	53 025	53 025
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-1 601 636
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**448 882 389**	**448 882 389**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-26 877 477	-21 498 446
	Årets avskrivningar	-5 365 689	-5 379 030
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-32 243 165**	**-26 877 477**
	Utgående redovisat värde	**416 639 224**	**422 004 912**

	Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	142 200 000	140 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 525 000	3 570 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	32 200 000	37 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	**177 925 000**	**181 370 000**

	Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Fastighetsinteckning	75 281 000	75 281 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**75 281 000**	**75 281 000**

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 887 545	1 421 481
	Övriga fordringar	11 806	85 481
	Summa Övriga fordringar	**1 899 351**	**1 506 962**

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	194 750	158 575
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**194 750**	**158 575**

Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Handelsbanken och SBAB	2 122 239	2 070 638
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**2 122 239**	**2 070 638**

Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	SBAB	16	4 475
	Handelsbanken	255 485	256 435
	Summa Kassa och bank	**255 501**	**260 910**

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	2,74%	2026-03-30	23 854 666	236 000
Stadshypotek AB	2,35%	2027-06-30	22 593 667	0
Stadshypotek AB	2,66%	2026-09-30	24 393 667	0
			70 842 000	**236 000**

Långfristig del	22 593 667
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	48 248 333
Kortfristig del	48 248 333
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	236 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	944 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,59%
Finns swap-avtal	Nej

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

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	2,74%	2026-03-30	23 854 666	236 000
Stadshypotek AB	2,35%	2027-06-30	22 593 667	0
Stadshypotek AB	2,66%	2026-09-30	24 393 667	0
			70 842 000	**236 000**

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	48 248 333
Kortfristig del	48 248 333

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder		
Momsskuld	37 785	26 918
Övriga kortfristiga skulder	35 529	28 726
Summa Övriga skulder	**73 314**	**55 644**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	369 245	362 263
Upplupna räntekostnader	247 105	158 613
Övriga upplupna kostnader	251 892	300 410
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**868 242**	**821 286**

Årsredovisningen fastställdes av styrelsen 2026-05-12.

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 Fyrhusen i Nacka

Org.nr 769631-7259

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Fyrhusen 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 Fyrhusen 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 092221155575793057 30 Signerat MS, AA

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från Kungsbron Borevision AB:s professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

August Andersson
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Monica Söderlind
Förtroendevald revisor

Dokument-ID 09222115557579305730 Signerat MS, AA

Årsredovisning 2025

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

Pontus Plaahn
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-05-27 kl. 10:17:09

Christopher Leach
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-27 kl. 14:12:13

Marie-Louise Falk
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-27 kl. 17:55:45

Jesper Svärding
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-27 kl. 16:05:57

Mikael Grönvoll
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-27 kl. 10:41:13

Marcus Lindvall
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-27 kl. 10:39:38

Louise Sennrot
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-27 kl. 11:03:13

Carl Henrik Egertun
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-27 kl. 10:57:58

Monica Söderlind
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-28 kl. 22:26:32

August Andersson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-29 kl. 13:19:59

Revisionsberättelse 2025

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

Monica Söderlind
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-05-28 kl. 22:13:46

August Andersson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-29 kl. 13:19:37