



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Finnboda Udde i Nacka

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Finnboda Udde i Nacka med säte i NACKA org.nr. 769619-2041 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2008. Nya stadgar registrerades 2024-09-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 37:68	2016-01-01	2016
Totalt 1 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m²
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 691
1	lokal (hyresrätt)	4
Totalt 37 objekt		2 695

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 2 rok, 10 st 3 rok, 11 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nacka Sicklaön GA:129	G:A		2690 / 14228	Grönytor, Belysning, Dagvattenledningar
Nacka Sicklaön GA:128	G:A		16 / 65	Garage med tillhörande anordningar.
Totalt 2 objekt				



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Yngve Berg	Ordförande	2021-06-17	
Bert Ahlin	Ledamot	2022-06-02	
Roland Gröndal	Ledamot	2019-04-17	
Eva Berg	Ledamot	2022-06-02	
Stefan Eckardt	Ledamot	2024-06-02	
Erik Jonsson	Ledamot	2023-06-02	2024-06-02
Erik Jonsson	Suppleant	2024-06-02	
Nicholas Ahonen	Ledamot	2024-06-02	
Peter Dahlberg	Suppleant	2023-06-02	
Stefan Eckardt	Suppleant	2023-06-02	2024-06-02

I tur att avgå

Yngve Berg, Bert Göran Ahlin, Stefan Eckardt, Nicholas Ahonen och Eva Monica Berg

Avgående suppleanter

Erik Jonsson och Peter Dahlberg

Valberedningens ordförande

Torbjörn Allenius

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bert Ahlin, Yngve Berg och Stefan Eckardt.

Revisorer har varit: Johan Andersson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Anders Christenson, Torbjörn Allenius och Marcus Johnsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar varav 2 med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes från och med 1 januari 2024 med 15 % på grund av fortsatt högt ränteläge och ökande kostnader för 2024. Beslut har tagits om att årsavgiften kommer att höjas med 2 % fr.o.m. 1 januari 2025.

Föreningen har arbetat fram en underhålls- och en investeringsplan som visar fastighetens underhållsbehov och vilka åtgärder som kräver investeringar under kommande 50 år.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Fastighetsbesiktning har utförts i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-14.

Styrelsen i föreningen har, från 2023 och fortsatt under 2024, själva hanterat de förvaltaruppgifter som åligger föreningen.

Även rutinen felanmälan administreras helt av styrelsen.

Lagning av sprickor i samtliga balkongtak (högsta våningen) har genomförts under året. Föreningen har även genomfört ytterligare förstärkningsarbeten för portarna, för att försvåra för inbrott.

Reparation och underhåll har genomförts i Kajgaraget (GA 128), bl.a. med täckande hålkälslist runt samtliga väggar. Arbetet

har gjorts för att motverka vattenbildning och vattenskador i samband med kraftig nederbörd. I Glashuset har en fläkt installerats för att förbättra luftkvaliteten.

Upphandling av nytt avtal för trädgårdsskötsel (GA 129) har påbörjats under 2024. Föreningens del av trädgården sköts om av den egna trädgårdsgruppen samt av den leverantör som upphandlas. De gemensamma trädgårdsgруппerna (GA 129) genomför vissa riktade insatser för grönområdet och har även ansvar för att samordna två gemensamma städ- och trivseldagar per år.

Avtalet med den nya leverantören för snöröjningen fortlöper även för 2025. Avtalet gäller för hela GA129. För Finnboda Udde har inget avtal slutits för snöröjning för säsongen 2024-2025. Snöskottningen hanteras av medlemmarna själva.

Som en följd av principöverenskommelsen som tecknats mellan parterna för "GA150" har Nacka kommun under året hittills presenterat två nya GA:n som undertecknats av berörda brf inom Finnboda. Föreningen är med i dessa två, varav den ena GA:n handlar om parkeringsplatser och den andra om pumpstationen (vatten och avlopp). En tredje GA är på gång, vilken hanterar kanalisationer. Nacka kommun har även förberett sitt övertagande från 2025 av parkeringar, kajer, gång- och cykelstråk, trottoarer, fornminnen med flera objekt.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2019,2023	Uppgradering och underhåll av dörrautomatik
2022	Stamspolning
2022	Installation av laddstolpar till samtliga platser i Kajgaraget
2022-2023	Värmeinjustering
2023	Byte av packningar till vattenlås i alla badrum
2023	Byte av spruckna trappsteg
2023	OVK-besiktning
2024	Lagning av sprickor i samtliga balkongtag (högsta våningen)
2024	Samtliga innerväggar i Kajgaraget har tätats med speciell hålkärslist och Glashuset har försetts med en fläkt.
2024	Extra förstärkning med stålbalk har gjorts på portar och vissa innerdörrar.

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

Förutom löpande underhåll och service kommer vi under de närmaste åren bl.a. att successivt byta ut samtliga varmvattenmätare, genomföra ny OVK och tidigarelägga arbetet med ny energideklaration. Vår underhållsplan uppdateras kontinuerligt.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 58 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 59.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	208	92	99	151	152
Skuldsättning, kr/kvm	10 083	10 166	10 273	10 380	10 480
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 083	10 181	10 288	10 395	10 495
Räntekänslighet, %	9	13	15	16	16
Energikostnad, kr/kvm	272	268	143	157	142
Årsavgifter, kr/kvm	1 063	896	669	650	650
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	76	77	78	79
Totala intäkter, kr/kvm	1 165	1 055	800	775	768
Nettoomsättning, tkr	3 076	2 669	2 340	2 246	2 220
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 568	-1 603	-1 879	-1 508	-1 519
Soliditet, %	84	84	84	84	84

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på lcke-likvidpåverkande avskrivningar och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 400 332 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 208kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet ser styrelsen löpande över föreningens ekonomi. Ytterligare förändring av årsavgifter och lån är främst beroende av framtida räntenivåer men även av de ökade driftskostnaderna.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	162 870 000	0	0	162 870 000
Underhållsfond, kr	1 245 032	0	-1 245 032	0
S:a bundet eget kapital, kr	164 115 032	0	-1 245 032	162 870 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-11 284 752	-1 602 859	1 245 032	-11 642 578
Årets resultat, kr	-1 602 859	1 602 859	-1 568 490	-1 568 490
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-12 887 611	0	-323 458	-13 211 068
S:a eget kapital, kr	151 227 421	0	-1 568 490	149 658 932

Föreningen har investeringsbehov på 647000 kr/år i snitt utifrån föreningens

50-åriga UH-plan.

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	-11 642 578
Årets resultat, kr	-1 568 490
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-13 211 068

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-13 211 068
------------------------------------	--------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 076 153	2 669 110
Övriga rörelseintäkter	Not 3	58 600	172 911
Summa Rörelseintäkter		3 134 753	2 842 021
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 623 002	-1 499 305
Övriga externa kostnader	Not 5	-93 079	-70 877
Personalkostnader	Not 6	-227 986	-220 786
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 944 470	-1 944 470
Summa Rörelsekostnader		-3 888 537	-3 735 438
Rörelseresultat		-753 785	-893 417
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	19 806	6 637
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-834 511	-716 078
Summa Finansiella poster		-814 705	-709 441
Resultat efter finansiella poster		-1 568 490	-1 602 859
Resultat före skatt		-1 568 490	-1 602 859
Årets resultat		-1 568 490	-1 602 859

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	176 231 323	178 175 793
Summa Materiella anläggningstillgångar		176 231 323	178 175 793

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

176 231 823 178 176 293

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		120 743	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	973 927	518 067
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	165 677	258 687
Summa Kortfristiga fordringar		1 260 346	776 755

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		500 000	600 000
Summa Kortfristiga placeringar		500 000	600 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	18 738	85 922
Summa Kassa och bank		18 738	85 922

Summa Omsättningstillgångar

1 779 084 1 462 676

Summa Tillgångar

178 010 907 179 638 969



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	162 870 000	162 870 000
Fond för yttre underhåll	0	1 245 032
Summa Bundet eget kapital	162 870 000	164 115 032
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-11 642 578	-11 284 752
Årets resultat	-1 568 490	-1 602 859
Summa Ansamlad förlust	-13 211 068	-12 887 610
Summa Eget kapital	149 658 932	151 227 422

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1318 366 280	8 744 150
Övriga långfristiga skulder	0	117 200
Summa Långfristiga skulder	18 366 280	8 861 350
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 148 744 150	18 653 920
Leverantörsskulder	158 933	129 333
Skatteskulder	8 131	21 551
Övriga kortfristiga skulder	Not 15110 653	103 235
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16963 827	642 158
Summa Kortfristiga skulder	9 985 695	19 550 197
Summa Skulder	28 351 975	28 411 547
Summa Eget kapital och skulder	178 010 907	179 638 969



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-753 785	-893 417
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 944 470	1 944 470
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 944 470	1 944 470
Erhållen ränta	16 237	3 898
Erlagd ränta	-827 817	-720 075
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	379 105	334 875
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-317 346	-44 199
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	338 574	190 791
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	21 227	146 592
Kassaflöde från den löpande verksamheten	400 332	481 467
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-287 640	-287 640
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	-117 200	-58 600
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-404 840	-346 240
Årets kassaflöde	-4 508	135 227
Likvida medel vid årets början	1 194 630	1 059 403
Likvida medel vid årets slut	1 190 122	1 194 630

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.

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.

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I hyresrättsyta är inte garageyta med i beräkningen.

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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 485 944	2 161 716
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	267 348	238 874
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	105 408	66 960
	Hyror lokaler	5 844	5 484
	Hyror garage och parkeringsplatser	176 689	171 031
	Övriga primära intäkter	34 920	25 045
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 076 153	2 669 110
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 076 153	2 669 110
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	58 600	172 911
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	58 600	172 911

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-189 608	-182 629
	Snö och halk-bekämpning	0	-23 320
	Reparationer	-182 073	-206 126
	Planerat underhåll	-184 200	-74 300
	El	-208 712	-287 849
	Uppvärmning	-303 528	-266 636
	Vatten	-223 058	-168 915
	Sophämtning	-67 237	-69 730
	Fastighetsförsäkring	-52 468	-50 252
	Kabel-TV och bredband	-131 760	-105 408
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-14 640	-14 640
	Förvaltningsavtalskostnader	-60 099	-49 500
	Övriga driftkostnader	-5 620	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 623 002	-1 499 305
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-4 250	-6 812
	Administrationskostnader	-15 518	-14 319
	Extern revision	-15 625	-13 000
	Konsultkostnader	-24 326	0
	Medlemsavgifter	-12 960	-11 960
	Föreningsverksamhet	-2 923	-1 889
	Övriga förvaltningskostnader	-17 478	-22 897
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-93 079	-70 877
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 250	-5 250
	Övriga arvoden	-169 950	-162 750
	Sociala avgifter	-52 786	-52 786
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-227 986	-220 786
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	629	403
	Ränteintäkter placeringar	18 868	6 130
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	309	104
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	19 806	6 637

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-831 399	-715 578
Övriga räntekostnader	-3 112	-500
<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-834 511	-716 078

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	139 550 334	139 550 334
Ingående anskaffningsvärde mark	53 009 000	53 009 000
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	192 559 334	192 559 334

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-14 383 541	-12 439 072
Årets avskrivningar	-1 944 470	-1 944 470
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-16 328 011	-14 383 541
<i>Utgående redovisat värde</i>	176 231 323	178 175 793

Taxeringsvärde

	2024-12-31	2023-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	78 000 000	78 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 464 000	1 464 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	35 000 000	35 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<i>Summa</i>	114 464 000	114 464 000

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	43 560 000	43 560 000
Varav i eget förvar	0	0
<i>Ställda säkerheter</i>	43 560 000	43 560 000

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	671 385	508 708
Övriga fordringar	302 542	9 359
<i>Summa Övriga fordringar</i>	973 927	518 067

Fordran Finnboda industrilokaler uppbokad med 292 062kr under övriga fordringar och avser den tvistiga skulden för vatten.

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	6 308	2 739
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	159 369	255 948
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	165 677	258 687

Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 5	18 738	85 922
Summa Kassa och bank	18 738	85 922

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	2,86%	2027-11-07	8 947 280	92 240
SEB	3,24%	2028-06-28	9 419 000	0
SEB	0,85%	2025-06-28	8 744 150	195 400
			27 110 430	287 640

Långfristig del	18 274 040
Nästa års amortering av långfristig skuld	92 240
Lån som ska konverteras inom ett år	8 744 150
Kortfristig del	8 836 390
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	287 640
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 150 560
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,34%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	2,86%	2027-11-07	8 947 280	92 240
SEB	3,24%	2028-06-28	9 419 000	0
SEB	0,85%	2025-06-28	8 744 150	195 400
			27 110 430	287 640

Nästa års amortering av långfristig skuld	92 240
Lån som ska konverteras inom ett år	8 744 150
Kortfristig del	8 836 390

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld

31 008

88 096

Övriga kortfristiga skulder

79 645

15 139

*Summa Övriga skulder***110 653****103 235**

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

228 039

234 481

Upplupna räntekostnader

6 694

0

Övriga upplupna kostnader

729 094

407 677

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***963 827****642 158**

Av de övriga skulderna avser 238 164 lev.skulder för Finnboda industrilokaler som är obetalda pga pågående tvist.

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 Brf Finnboda Udde i Nacka, org.nr. 769619-2041

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Finnboda Udde i Nacka för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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 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 föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Finnboda Udde i Nacka för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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 provar 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

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johan Andersson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Finnboda Udde i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

YNGVE BERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 09:07:56



ROLAND GRÖNDAL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 20:29:51



BERT GÖRAN AHLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 10:37:13



EVA MONICA BERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 10:27:33



NICHOLAS AHONEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 09:45:33



STEFAN ECKARDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-25 kl. 08:50:57



JOHAN ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 10:56:46



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 13:10:48



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Finnboda Udde i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOHAN ANDERSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 10:55:38



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 13:09:48



HSB – där möjligheterna bor