



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Finnboda Terrass i Nacka



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Finnboda Terrass i Nacka med säte i Nacka org.nr. 769616-8272 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 37:67	2015-11-30	2017
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Writen. 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 m ²
93	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 006
Totalt 93 objekt		8 006

Föreningens lägenheter fördelas på: 21 st 2 rok, 27 st 3 rok, 42 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nacka Sicklaön GA:129	G:A		7966 / 14228	Grönytor, Belysning, Dagvattenledningar
Nacka Sicklaön GA:128	G:A		39 / 65	Garage med tillhörande anordningar.
Totalt 2 objekt				

Gemensamhetsanläggning Finnboda Kajgarage, GA 128. Denna gemensamhetsanläggning avser delägarförvaltad garage. Övriga delägare är HSB Brf Finnboda Pirar och HSB Brf Finnboda Udde.

Gemensamhetsanläggning grönyta,GA 129. Avser yta belägen mellan HSB Finnboda Terrass och HSB Brf Finnboda Udde. Övriga delägare är HSB Brf Finnboda Pirar och HSB Brf Finnboda Udde.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ingela Pihl	Ordförande	2023-05-16	
Johan Tjernström	Ledamot	2019-05-18	
Mikael Schönhoff	Ledamot	2019-05-18	
Mats Hansson	Ledamot	2024-06-06	
Anders Eriksson	Ledamot	2021-06-09	
Tomas Klevbo	Ledamot	2022-05-31	
Petra Dahlberg	Ledamot	2021-06-09	2024-06-06
Patrik Wågensand	Ledamot	2022-05-31	2024-06-06
Cecilia Stangmo Blomqvist	Ledamot	2024-06-06	
Kamilla Bjellsäter	Ledamot	2023-05-16	
Leif Roland Gröndal	Ledamot	2022-01-17	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ingela Pihl, Tomas Klevbo, Mikael Schönhoff, Johan Tjernström, Kamilla Bjellsäter.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Johan Tjernström, Mikael Schönhoff, Tomas Klevbo och Ingela Pihl.

Revisorer har varit: Elisabeth Lizén vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Göran Lizén (sammankallande), Eva Birgitta Nilsson samt Niclas Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20. På stämman deltog 33 röstberättigade medlemmar.
Extra föreningsstämma hölls 2025-02-18. På extrastämman deltog 29 röstberättigade medlemmar, varav 3 genom fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Vid årsskiftet 2023/24 höjdes årsavgifterna med 20 % på grund av faktiska och förväntade kostnadsökningar under 2024. Föreningen har under 2024 haft ett rörligt lån och två fasta. I slutet av 2024 omsattes samtliga lån. Som en åtgärd för att hantera den högre snitträntan i och med omsättningen höjdes årsavgifterna vid årsskiftet 2024/2025 med 5%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov, den uppdaterades senast den 2024-11-11 och styrelsen bedömer den som aktuell.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Det genomsnittliga investeringbehovet är 214 kr/kvm.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan i oktober 2022.

Föreningen har tillsammans med 10 andra bostadsrättsföreningar i Finnboda ingått en principöverenskommelse med Nacka kommun och FIHB (HSB) som innebär att kommunen efter översyn av detaljplanen tar över ägande och drift av gemensamma anläggningar inom Finnbodaområdet. Överenskommelsen föregicks av en extra stämma i föreningen som hölls den 1 februari 2023.

Nya gemensamhetsanläggningar kommer att bildas i vilka föreningen kommer att ingå och som ska omfatta vägyta, markparkeringar och ledningar på Finnboda Kajväg. Arbetet med detaljplanen beräknas vara avslutat under 2025 för att vinna laga kraft 2026. Under 2024 har föreningens styrelse arbetat tillsammans med Nacka Kommun och FIHB för att förbereda inför övertagandet.

Föreningen har haft en vattenskada i hus 8, där det fortfarande inte är avgjort om vi kommer att kompenseras av HSB för de utredningar och åtgärder som vidtagits, som uppgår till en kostnad på ca 500.000 kronor.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

De vertikala avloppsstammar som HSB Bostad använt vid byggnationen har visat sig innehålla produktionsfel som gör att de inte har tillräcklig hållfasthet. Efter att en oberoende besiktningsman bedömt en ny metod av relining som likvärdig med stambyte och föreningens försäkringsbolag förklarat att de kommer att försäkra fastigheten som ny även efter genomförd relining, påbörjade HSB Bostad i mars 2020 reliningen. Reliningen av samtliga hus avslutades i februari 2021, och eftersom det var ett garantiarbete har det inte belastat föreningen ekonomiskt.

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

Inga större underhållsåtgärder är pågående eller planerade i nuläget. Styrelsen uppdaterar årligen den långsiktiga underhållsplanen tillsammans med vår tekniska förvaltare.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 151 och under året har det tillkommit 10 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 151.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	378	282	356	264	282
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 405	10 712	11 279	11 554	11 891
Räntekänslighet, %	10	14	17	17	18
Energikostnad, kr/kvm	208	188	101	91	89
Årsavgifter, kr/kvm	1 004	821	683	669	656
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	78	77	80	80
Totala intäkter, kr/kvm	1 092	962	826	778	762
Nettoomsättning, tkr	8 580	7 261	6 710	6 586	6 563
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 211	-3 552	-3 008	-3 746	-3 599
Soliditet, %	88	88	87	87	87

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 2 553 tkr. Föreningen har under året har amorterat 2 448 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 378 kr/m². För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgift inför 2025 med 5%.

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	667 000 000	0	0	667 000 000
Underhållsfond, kr	2 024 353	0	-6 588	2 017 766
S:a bundet eget kapital, kr	669 024 353	0	-6 588	669 017 766
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-21 701 205	-3 551 704	6 588	-25 246 322
Årets resultat, kr	-3 551 704	3 551 704	-3 211 170	-3 211 170
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-25 252 909	0	-3 204 582	-28 457 492
S:a eget kapital, kr	643 771 444	0	-3 211 170	640 560 274

*Under året har ingen reservation till underhållsfond gjorts i enlighet med nya stadgar. Ianspråktagande har skett med 6 588 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande av underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-25 252 909
Årets resultat, kr	-3 211 170
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	6 588
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-28 457 491

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-28 457 491
------------------------------------	--------------------

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	8 580 131	7 260 530
Övriga rörelseintäkter	Not 3	158 900	444 087
Summa Rörelseintäkter		8 739 031	7 704 616
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 867 609	-3 459 916
Övriga externa kostnader	Not 5	-263 368	-126 806
Personalkostnader	Not 6	-316 275	-289 781
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 016 025	-6 016 025
Summa Rörelsekostnader		-10 463 278	-9 892 529
Rörelseresultat		-1 724 247	-2 187 913
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	5 665	7 562
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 492 587	-1 371 353
Summa Finansiella poster		-1 486 922	-1 363 791
Resultat efter finansiella poster		-3 211 170	-3 551 704
Resultat före skatt		-3 211 170	-3 551 704
Årets resultat		-3 211 170	-3 551 704

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 9	724 724 146730 740 171
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		724 724 146730 740 171
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500500
Summa Anläggningstillgångar		724 724 646730 740 671
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		2 08572
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 016 482908 742
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	409 448405 735
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 428 0151 314 549
Summa Omsättningstillgångar		1 428 0151 314 549
Summa Tillgångar		726 152 661732 055 220

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	667 000 000	667 000 000
Fond för yttre underhåll	2 017 766	2 024 353
Summa Bundet eget kapital	669 017 766	669 024 353
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-25 246 322	-21 701 205
Årets resultat	-3 211 170	-3 551 704
Summa Ansamlad förlust	-28 457 491	-25 252 909
Summa Eget kapital	640 560 274	643 771 444

Skulder

Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1283 300 000	85 748 000
Leverantörsskulder	290 559	427 309
Skatteskulder	33 587	62 000
Övriga kortfristiga skulder	Not 13582 675	734 694
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 141 385 565	1 311 773
Summa Kortfristiga skulder	85 592 386	88 283 776
Summa Skulder	85 592 386	88 283 776

Summa Eget kapital och skulder	726 152 661	732 055 220
--------------------------------	-------------	-------------

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 724 247	-2 187 913
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	6 016 025	6 016 025
Hyreskompensation Garage	-158 900	-158 900
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	5 857 125	5 857 125
Erhållen ränta	5 665	7 562
Erlagd ränta	-1 408 662	-1 396 088
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 729 881	2 280 686
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-8 147	-81 348
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-168 415	503 629
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-176 562	422 281
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 553 319	2 702 968
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 448 000	-4 545 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 448 000	-4 545 000
Årets kassaflöde	105 319	-1 842 032
Likvida medel vid årets början	898 619	2 740 652
Likvida medel vid årets slut	1 003 938	898 619

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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.

Uppskjuten skatt

Föreningen köpte samtliga aktier i Terrass Mark av Viventus Holding AB som ägde fastigheten Nacka Sicklaön 37:67 för 197 641 194 kr. I slutet av 2014 tog FAR SRS policygrupp för redovisning fram ett uttalande, RedU9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förs direkt till fastigheten.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld på 42 295 215 kr. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 213 032	6 011 028
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	606 253	527 622
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	219 696	226 320
	Hyror garage och parkeringsplatser	430 947	417 148
	Hyror förbrukningsbaserad	44 931	32 154
	Övriga primära intäkter	65 272	46 258
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 580 131	7 260 530
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 580 131	7 260 530
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Hyreskompensation garage	158 900	444 087
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	158 900	444 087
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-671 817	-350 530
	Snö och halk-bekämpning	-99 274	-102 816
	Reparationer	-352 300	-430 492
	Planerat underhåll	-6 588	-233 563
	Försäkringsskador	-371 448	-65 940
	Ei	-584 115	-533 146
	Uppvärmning	-606 987	-586 606
	Vatten	-474 054	-383 816
	Sophämtning	-125 061	-147 554
	Fastighetsförsäkring	-125 758	-156 774
	Kabel-TV och bredband	-222 144	-237 686
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-31 000	-31 000
	Förvaltningsavtalskostnader	-185 754	-199 993
	Övriga driftkostnader	-11 310	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 867 609	-3 459 916

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-1 121
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-36 000	-13 053
	Administrationskostnader	-18 970	-14 964
	Extern revision	-20 625	-18 000
	Konsultkostnader	-70 748	-594
	Medlemsavgifter	-19 230	-18 230
	Föreningsverksamhet	-17 577	-32 264
	Övriga förvaltningskostnader	-80 218	-28 580
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-263 368	-126 806
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 730	-5 250
	Övriga arvoden	-234 930	-215 250
	Sociala avgifter	-75 615	-69 281
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-316 275	-289 781
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	5 531	7 228
	Ränteintäkter placeringar	0	334
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	134	0
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	5 665	7 562
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 490 598	-1 366 867
	Övriga räntekostnader	-1 989	-4 486
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 492 587	-1 371 353

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	436 471 000	436 471 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	332 872 000	332 872 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	769 343 000	769 343 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-38 602 829	-32 586 803
	Årets avskrivningar	-6 016 025	-6 016 025
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-44 618 854	-38 602 829
	Utgående redovisat värde	724 724 146	730 740 171
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	231 000 000	231 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 100 000	3 100 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	104 000 000	104 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	338 100 000	338 100 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	118 580 000	118 580 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	118 580 000	118 580 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 003 938	898 619
	Övriga fordringar	12 544	10 123
	Summa Övriga fordringar	1 016 482	908 742
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	409 448	405 735
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	409 448	405 735

Not 12 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	2,88%	2025-03-19	41 650 000	400 000
Nordea	2,7%	2025-12-19	41 650 000	400 000
			83 300 000	800 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			83 300 000	
Kortfristig del			83 300 000	

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>			
Momsskuld		77 396	76 504
Övriga kortfristiga skulder		505 279	658 190
<i>Summa Övriga skulder</i>		582 675	734 694

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			
Förutbetalda hyror och avgifter		663 928	645 639
Upplupna räntekostnader		83 925	51 944
Övriga upplupna kostnader		637 712	614 190
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		1 385 565	1 311 773

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 Terrass i Nacka, org.nr. 769616-8272

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Finnboda Terrass i Nacka för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. Risker 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 Terrass i Nacka för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 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 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

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Elisabeth Lizén
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

INGELA PIHL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 08:40:49



JOHAN TJERNSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 11:06:03



MATS HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 00:18:29



CECILIA STANGMO BLOMQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 15:51:52



ROLAND GRÖNDAL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 20:27:27



TOMAS KLEVBO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-03 kl. 06:37:10



KAMILLA BJELLSÄTER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 17:32:58



MIKAEL SCHÖNHOF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 08:48:33



ANDERS ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 07:55:23



ELISABETH LIZÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 11:03:29



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 13:41:26



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

ELISABETH LIZÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 11:06:16



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 13:39:23

