



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Finnboda Hage i Nacka



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Finnboda Hage i Nacka med säte i Stockholms län. org.nr. 769612-1313 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 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 37:62	2008-01-01	2008

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
56	garageplatser	0
22	p-platser, utomhus	0
86	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 977
Totalt 164 objekt		5 977

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 31 st 2 rok, 35 st 3 rok, 11 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nacka Sicklaön GA:121	G:A		5977 / 17788.5	Spillvattenledningar
Nacka Sicklaön GA:124	G:A		25 / 100	Dagvattenledning
Nacka Sicklaön GA:123	G:A	717912-0964	5977 / 37251.5	Lekplats, Sittmöbler, Belysningsarmatur och grönyta
Nacka Sicklaön GA:103	G:A	717912-0964	5977 / 28223.5	Garage
Nacka Sicklaön GA:122	G:A	717912-0964	23 / 83	Parkeringar, Kanalisation för el, Oljeavskiljare.
Nacka Sicklaön GA:125	G:A		5977 / 22070	Vattenledning
Nacka Sicklaön GA:120	G:A	717912-0964	5977 / 28223.5	Körvägar, Grönytor, Gatu-och parkbelysning, Elledningar, Kanalisation för kommunikationsledningar, Vattenledningar m. M.

Totalt 7 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Iréne Lundström	Ordförande	2021-06-08	2024-04-24
Magdalena Streijffert	Ordförande	2024-04-24	
Gunnel Hartvig Egebark	Ledamot	2017-05-11	
Christina Edward	Ledamot	2020-10-07	2024-04-24
Christian Zeising	Ledamot	2021-06-08	
Mats Wåhlberg	Ledamot	2010-06-27	
Lars Pyk	Ledamot	2023-06-09	
Anders Eklund	Ledamot	2024-04-24	
Tommy Lindgren	Ledamot	2023-07-04	2025-02-17

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tommy Lindgren, Magdalena Streijffert, Gunnel Hartvig Egebark och Christian Zeising.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gunnel Hartvig Egebark, Christian Zeising, Mats Wåhlberg och Magdalena Streijffert.

Revisorer har varit: Owe Fanqvist vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision AB.

Valberedning har varit: Lisa Andersson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en 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.

Årsavgiften har höjts med 10% jämfört med året innan främst p g a stigande räntor och höjda driftskostnader.

Två lån hos Nordea omsattes under året. Ett lån på 10 950 tkr omsattes per 2024-01-27 till fast ränta 3,74% i två år , samt ett annat på 14 025 tkr omsattes per 2024-02-15 till en 3-månaders ränta om STIBOR 3M + 0,45%. Båda lånen amorteras med 100 tkr vardera per år. Dessutom flyttades ett lån hos SBAB på 16 150 tkr till Nordea per 2024-10-16 där det löper till en fast ränta om 2,74% i tre år och amortering 200 tkr per år.

Under året har följande åtgärder på fastigheten genomförts:

- Målning har skett av taksprång under hängrännor till en kostnad om ca 110 000 kr inkl moms.
- Renovering och målning av skiljeväggar vid takterasser och terasser i markplan till en kostnad om ca 26 000 kr inkl moms.
- Reparation av fasader och sockel till en kostnad om ca 19 000 kr inkl moms.
- Byte av styr- och reglerenhet för vattenburen värme (DUC) till en kostnad om ca 72 000 kr inkl moms.
- Fastighetsbesiktning genomfördes av FSS 2024-10-22, varefter föreningens underhållsplan uppdaterades.

Under året har följande upphandlingar genomförts:

- Ekonomisk- och teknisk förvaltare samt fastighetsskötare. Den resulterade i att föreningen f o m 2025-01-01 byter ekonomisk förvaltare från HSB Stockholm Ekon För till SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB, men behåller FSS Fastighetsservice AB som teknisk förvaltare och fastighetsskötare genom ett nytt avtal f o m 2025-01-01.
- Försäkringsmäklare och fastighetsförsäkring. Den resulterade i att föreningen bytt försäkringsmäklare från Söderberg & Partners AB till Arreglo Försäkring & Rådgivning AB, bytt fastighetsförsäkring från Protector till Gjensidige f o m 2025-01-01.
- Elhandelsavtalet med Fortum har omförhandlats från "Portföljförvaltad" till "Vintersäkrat" avtal, bundet 2 år f o m 2024-12-01.

Samtliga nya avtal har tecknats till en väsentligt lägre kostnad än tidigare avtal.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2008 - 2018	Diverse besiktningsåtgärder
2020	Byte av takfläkt i Kvarnholmsvägen 39D Anläggning av uteplats, buskar, träd, blomrabatter, gräsmatta och lekplats
2021	Installation av 10 laddboxar i garaget
2022-2023	Installation av ytterligare 10 laddboxar i garaget

2023	Byte av bredbandsleverantör från Telenor till Stockholms Stadsnät Byte av ljuskällor till ledbelysning i föreningens trapphus och andra gemensamma utrymmen i fastigheten
2024	Renovering och målning av terrassavskiljare och balkongskärmar Målning taksprång under hängrännor Reparation av fasader och målning av sockel Byte styr- och reglerenhet för vattenburen värme (DUC)

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

2025	Brandsäkerhetsåtgärder Installation av ytterligare 10 laddboxar i garaget Byte av gångjärn på samtliga portar Åtgärder för att minska föreningens vattenförbrukning Byte av leverantör av hjärtstartare
2026	Målning av trapphus Slipning trappor i trapphus Byte av linoleumgolv i trapphus Stamspolning
2027	OVK (obligatorisk ventilationskontroll) Rensning ventilationskanaler Byte kortläsare och kodlås
2028 - 2029	Renovering fläktaggregat Justering och målning av fönster Målning balkongräcken Målning av skärmtak

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 127 och under året har det tillkommit 11 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 128.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	126	132	148	218	302
Skuldsättning, kr/kvm	8 257	8 332	8 347	8 646	8 771
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 257	8 332	8 347	8 646	8 771
Räntekänslighet, %	9	10	11	11	11
Energikostnad, kr/kvm	326	301	236	217	167
Årsavgifter, kr/kvm	1 017	958	796	796	796
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	76	78	82	83
Totala intäkter, kr/kvm	1 206	1 147	910	908	902
Nettoomsättning, tkr	7 025	6 675	6 070	5 801	5 706
Resultat efter finansiella poster, tkr	-968	-1 314	-910	-373	-283
Soliditet, %	74	73	73	73	73

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 avskrivningskostnader och räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 142 756 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 126 kr/m2.

Styrelsen gör bedömningen att nuvarande avgiftsnivåer och föreningens löpande inkomster är tillräckliga för att täcka såväl de dagliga driftkostnaderna som planerat underhåll enligt föreningens underhållsplan. Föreningen har en stabil ekonomi, och med nuvarande intäkter bedöms inga avgiftshöjningar vara nödvändiga på kort sikt. Styrelsen följer löpande upp föreningens ekonomi och säkerställer att reserver finns för framtida behov.

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	147 683 200	0	0	147 683 200
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	5 560 850	0	1 312 475	6 873 325
S:a bundet eget kapital, kr	153 244 050	0	1 312 475	154 556 525
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-9 762 712	-1 313 514	-1 312 475	-12 388 701
Årets resultat, kr	-1 313 514	1 313 514	-968 704	-968 704
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-11 076 226	0	-2 281 179	-13 357 405
S:a eget kapital, kr	142 167 824	0	-968 704	141 199 120

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 542 449 kr samt ianspråktagande skett med 229 974 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	-11 076 226
Årets resultat, kr	-968 704
Reservation till underhållsfond, kr	-1 542 449
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	229 974
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-13 357 405

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-13 357 405

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	7 025 003	6 675 028
Övriga rörelseintäkter	Not 3	184 504	180 358
Summa Rörelseintäkter		7 209 507	6 855 387
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 805 195	-4 851 462
Övriga externa kostnader	Not 5	-143 947	-170 520
Personalkostnader	Not 6	-217 555	-186 288
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 580 378	-1 572 398
Summa Rörelsekostnader		-6 747 075	-6 780 668
Rörelseresultat		462 431	74 718
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		56 635	13 137
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 487 771	-1 401 369
Summa Finansiella poster		-1 431 136	-1 388 232
Resultat efter finansiella poster		-968 705	-1 313 514
Resultat före skatt		-968 705	-1 313 514
Årets resultat		-968 705	-1 313 514

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	189 895 874	191 476 251
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		189 895 874	191 476 251
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		189 896 374	191 476 751

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 10	20 722	20 098
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 222 476	2 000 336
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	189 815	216 850
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 433 013	2 237 284
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	778	13 684
<i>Summa Kassa och bank</i>		778	13 684
Summa Omsättningstillgångar		2 433 791	2 250 968
Summa Tillgångar		192 330 164	193 727 719

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	147 683 200	147 683 200
Fond för yttre underhåll	6 873 326	5 560 850
Summa Bundet eget kapital	154 556 526	153 244 050

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-12 388 702	-9 762 712
Årets resultat	-968 705	-1 313 514
Summa Ansamlad förlust	-13 357 407	-11 076 226

Summa Eget kapital	141 199 119	142 167 824
--------------------	-------------	-------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	26 550 000	8 476 428
Summa Långfristiga skulder		26 550 000	8 476 428

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	22 801 428	41 325 000
Leverantörsskulder	Not 16	409 737	395 676
Skatteskulder		14 332	15 248
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	87 323	91 437
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 268 225	1 256 106
Summa Kortfristiga skulder		24 581 045	43 083 467

Summa Skulder		51 131 045	51 559 895
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		192 330 164	193 727 719
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	462 431	74 718
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 580 378	1 572 398
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 580 378	1 572 398
Erhållen ränta	-1 554	13 137
Erlagd ränta	-1 260 477	-1 483 909
Övriga poster	29 094	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	809 872	176 344
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-472 693	32 394
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-206 144	302 945
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-678 836	335 339
Kassaflöde från den löpande verksamheten	131 036	511 683
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-9 401
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-9 401
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-450 000	-500 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-450 000	-500 000
Årets kassaflöde	-318 964	2 282
Likvida medel vid årets början	2 003 974	2 001 692
Likvida medel vid årets slut	1 685 010	2 003 974



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

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.

Definitioner nyckeltal

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

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
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Bruttoomsättning

Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 753 352	5 230 260
Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	325 819	0
Hyrer garage och parkeringsplatser	895 710	735 204
Hyrer förbrukningsbaserad	41 659	535 397
Hyrer övrigt	36 900	36 900
Övriga primära intäkter	59 012	203 708
Summa Bruttoomsättning	7 112 452	6 741 469
Avgiftsbortfall	0	-64 291
Hysesbortfall	-87 449	-2 150
Summa	-87 449	-66 441
Summa Nettoomsättning	7 025 003	6 675 028

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättningar	160 256	0
Övriga sekundära intäkter	24 248	180 358
Summa Övriga rörelseintäkter	184 504	180 358

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 190 839	-1 140 028
	Snö och halk-bekämpning	-40 309	-69 844
	Reparationer	-283 753	-431 125
	Planerat underhåll	-229 975	-529 958
	Försäkringsskador	-251 656	-16 039
	El	-425 912	-552 040
	Uppvärmning	-892 299	-812 877
	Vatten	-629 581	-433 430
	Sophämtning	-206 429	-199 436
	Fastighetsförsäkring	-113 408	-125 730
	Kabel-TV och bredband	-212 581	-223 754
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-181 761	-180 427
	Förvaltningsavtalskostnader	-146 692	-136 775
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 805 195	-4 851 462
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	-13 786	-13 122
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-12 688	-5 148
	Administrationskostnader	-23 298	-42 848
	Extern revision	-18 125	-15 000
	Konsultkostnader	0	-4 825
	Medlemsavgifter	-18 460	-17 460
	Föreningsverksamhet	-23 289	-26 970
	Övriga förvaltningskostnader	-34 301	-45 147
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-143 947	-170 520
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	-177 633	-136 500
	Sociala avgifter	-34 192	-44 538
	Pensionskostnader och förpliktelser	0	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-217 555	-186 288

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-1 580 378	-1 572 398
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 580 378	-1 572 398

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	175 416 202	175 256 613
Ingående anskaffningsvärde mark	33 251 000	33 251 000
Årets investeringar	0	159 589
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	208 667 202	208 667 202

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-17 190 951	-15 618 553
Årets avskrivningar	-1 580 378	-1 572 398
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-18 771 328	-17 190 951
<i>Utgående redovisat värde</i>	189 895 874	191 476 251

Taxeringsvärde

	2024-12-31	2023-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	134 000 000	134 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 427 073	4 427 073
Taxeringsvärde mark - bostäder	77 000 000	77 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<i>Summa</i>	215 427 073	215 427 073

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	72 064 000	72 064 000
Varav i eget förvar	0	0
<i>Ställda säkerheter</i>	72 064 000	72 064 000

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
-------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	500	500
<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 10	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kundfordringar

Kundfordringar	20 722	20 098
<i>Summa Kundfordringar</i>	20 722	20 098

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

1 684 232

1 990 290

Övriga fordringar

538 244

10 046

*Summa Övriga fordringar***2 222 476****2 000 336**

* I övriga fordringar ingår behållning på klientmedelskonto hos SBC om 527 703,74 kr

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupen intäkt utdelning

29 094

0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

160 720

216 850

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***189 815****216 850**

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Nordea

778

764

Swedbank avslutad

0

12 920

*Summa Kassa och bank***778****13 684**

Not 14	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>
Nordea	2,74%	2027-10-20	16 000 000	200 000
Nordea	3,17%	2025-02-17	14 025 000	100 000
Nordea	3,74%	2026-01-21	10 850 000	100 000
Nordea	4,42%	2025-11-19	8 476 428	100 000
			49 351 428	500 000

Långfristig del

26 550 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

300 000

Lån som ska konverteras inom ett år

22 501 428

Kortfristig del

22 801 428

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

500 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 000 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,37%

Finns swap-avtal

Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	2,74%	2027-10-20	16 000 000	200 000
Nordea	3,17%	2025-02-17	14 025 000	100 000
Nordea	3,74%	2026-01-21	10 850 000	100 000
Nordea	4,42%	2025-11-19	8 476 428	100 000
			49 351 428	500 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	300 000
Lån som ska konverteras inom ett år	22 501 428
Kortfristig del	22 801 428

Not 16	Leverantörsskulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------	------------	------------

<i>Leverantörsskulder</i>		
Leverantörsskulder	409 737	395 676
<i>Summa Leverantörsskulder</i>	409 737	395 676

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	59 827	37 324
Övriga kortfristiga skulder	27 496	54 113
<i>Summa Övriga skulder</i>	87 323	91 437

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	535 283	529 331
Övriga upplupna kostnader	505 648	726 775
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 268 225	1 256 106

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 Hage i Nacka, org.nr. 769612-1313

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Finnboda Hage 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. Revisorerans 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Hage 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 revisionssed i Sverige. Revisor 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

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Owe Fanqvist
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

MAGDALENA STREIJFFERT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 06:01:42



MATS WÅHLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 17:02:54



CHRISTIAN ZEISING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 19:22:39



LARS PYK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 21:12:18



ANDERS EKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 08:18:57



GUNNEL HARTVIG EGEBAK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 22:23:53



OVE FANQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 11:03:34



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 06:42:45



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

OVE FANQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 11:08:38



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 06:42:32



HSB – där möjligheterna bor