



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Finnboda Port i Nacka



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Finnboda Port i Nacka med säte i NACKA org.nr. 769611-2171 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 2004. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 37:61	2004-01-01	2005 och 2006
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad 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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
125	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 435
104	garageplatser	0
22	p-platser	0
Totalt 251 objekt		10 435

Föreningens lägenheter fördelas på: 17 st 2 rok, 54 st 3 rok, 48 st 4 rok, 6 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nacka Sicklaön GA:123	G:A	717912-0964	10435 / 37251.5	Lekplats, Sittmöbler, Belysningsarmatur och grönyta
Nacka Sicklaön GA:103	G:A	717912-0964	10435 / 28223.5	Garage
Nacka Sicklaön GA:122	G:A	717912-0964	22 / 83	Parkeringar, Kanalisation för el, Oljeavskiljare.
Nacka Sicklaön GA:125	G:A		10435 / 22070	Vattenledning
Nacka Sicklaön GA:120	G:A	717912-0964	10435 / 28223.5	Körvägar, Grönytor, Gatu-och parkbelysning, Elledningar, Kanalisation för kommunikationsledningar, Vattenledningar m. m.

Totalt 5 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Sofie Lundell	Ordförande	2023-05-18	
Lars Backmark	Ledamot	2024-05-22	
Anders Lundman	Ledamot	2024-05-22	
Peter Westerstahl	Ledamot	2023-08-16	
Stefan Larsson	Ledamot	2020-06-22	
Thomas Åkerberg	Ledamot	2022-05-18	2024-05-02
Cecilia Wahlström-Vallén	Ledamot	2023-05-18	2024-05-02
Patrik Engvall	Ledamot	2023-05-18	
Annina Graan	Ledamot	2023-05-18	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Annina Graan, Patrik Engvall, Sofie Lundell och Anders Lundman.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Stefan Larsson, Sofie Lundell och Annina Graan.

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

Valberedning har varit: Boo Anders Drangel (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-02. På stämman deltog 31 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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-07.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll, räntebetalningar och amorteringar samt fondering av medel för framtida underhåll och investeringar.

Årsavgifterna höjdes från och med 1 januari 2024 utifrån beslut 2023 med 5 procent för lägenheter och med 10 procent för garage och parkeringsplatser. Styrelsen beslutade även att ta ut en obligatorisk avgift för bredband och tv på 110 kr/månad per lägenhet från och med den 1 januari 2024. Inga ytterligare avgiftshöjningar har gjorts under året. Styrelsen planerar inga kommande höjningar.

Fastighetslån

Under räkenskapsåret har föreningen amorterat 1 mkr.

Ekonomi och avgifter

- Årsavgifterna höjdes från 1 januari 2024 med 5 procent för lägenheter och 10 procent för garage- och parkeringsplatser.
- En ny obligatorisk avgift för bredband och TV om 110 kr/månad infördes 2024-01-01.
- Föreningen har fortsatt att se över sina lån och amorterade under året. Tre lån har villkorsändrats, vilket har inneburit ökade räntekostnader.

Underhåll och investeringar

- Takrenovering: Under året genomfördes åtgärder enligt årlig taksyn, inklusive reparation av tidigare noterade brister.
- Fönsterputsning trapphus : Genomfördes i samtliga trapphus under sommaren.
- Entrémattor: Nya entrémattor installerades i samtliga entréer.
- Laddplatser: Styrelsen beslutade att sätta upp laddstolpar på uteparkeringarna, där 50 % av kostnaden finansieras med bidrag.
- Byte av trädgårdsentreprenör: Som en del av arbetet med att se över samtliga avtal i föreningen valdes en ny leverantör för mark- och trädgårdsskötsel - HSB Azalea .
- Ekonomisk- och teknisk förvaltning: Under året beslutade styrelsen att säga upp avtalen med HSB för ekonomisk- och teknisk förvaltning och byta förvaltare. Styrelsen inhämtade offerter från flera aktörer, detta resulterade i möten med 3 aktörer som sedan diskuterade på ett flertal styrelsemöten samt att referenser kontaktades. Majoritetsbeslut i styrelsen föll på SCB som ny teknisk och ekonomisk förvaltare från 2025-01-01.
- Byte av spaljéer på uteplatser.
- Målning av socklar.

Övriga aktiviteter och medlemskommunikation

- Nyhetsbrev: Styrelsen har under året informerat medlemmarna om viktiga händelser och beslut via nyhetsbrev (både fysiskt och sedermera digitalt) och via nyheter på föreningens hemsida samt information på anslagstavlor i respektive entré/port.

- Trivseldag: Två städdagar genomfördes den 17 mars respektive den 20 oktober. Under städdagen i oktober ställdes också en container upp för medlemmarna för att kunna slänga grovsopor. Styrelsen tog också ansvar för att städa och slänga skräp i föreningens gemensamma lokaler.
- Digital kommunikation: Föreningens hemsida uppdateras löpande och under året valde styrelsen att skicka ut nyhetsbrev via e-post istället för att dela ut i allas postfack. Nyhetsbreven går även att läsa på anslagstavlor i portarna samt på föreningens hemsida.

ÖVRIGA VÄSENTLIGA HÄNDELSE

- Vattenskador: En vattenskada hanterades under året utan att nyttja försäkring, då beloppet understeg självrisken.
- Samarbete med samfälligheten: Föreningen har deltagit aktivt i Finnoda Hamn Samfällighetsförening (FHS) och drivit frågor om snöröjning, upprustning av garagegolv samt översyn av avtal.
- Brandskydd: Styrelsen har genomfört brandskyddskontroller och påmint medlemmarna om att inte förvara saker i trapphus.
- Genomförd miljöinspektion med Nacka Kommun.

Arvoden

Enligt Stämmobeslut 2024 uppgår styrelsearvodet för verksamhetsåret 2024/2025 till 4 prisbasbelopp som ledamöterna i styrelsen fritt kan fördela mellan sig.

Föreningens intrnrevisor erhåller 1/10 prisbasbelopp och valberedningen 1/10 prisbasbelopp att fritt fördela mellan ledamöter.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 201 och under året har det tillkommit 24 och avgått 26 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 199.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	146	163	232	318	344
Skuldsättning, kr/kvm	8 656	8 752	9 039	9 279	9 566
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 656	8 752	9 039	9 279	9 566
Räntekänslighet, %	8	11	11	12	12
Energikostnad, kr/kvm	266	255	210	184	137
Årsavgifter, kr/kvm	894	883	794	794	794
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	76	82	82	81
Totala intäkter, kr/kvm	1 052	1 046	908	908	932
Nettoomsättning, tkr	11 007	10 587	10 068	10 115	10 291
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 038	-1 121	-728	712	375
Soliditet, %	69	68	68	67	67

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 505 555 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 146 kr/m².

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	201 435 000	0	0	201 435 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	11 084 781	0	2 781 859	13 866 640
S:a bundet eget kapital, kr	212 519 781	0	2 781 859	215 301 640
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-9 686 070	-1 120 956	-2 781 859	-13 588 885
Årets resultat, kr	-1 120 956	1 120 956	-1 037 880	-1 037 880
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-10 807 026	0	-3 819 739	-14 626 765
S:a eget kapital, kr	201 712 755	0	-1 037 880	200 674 875

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 819 000 kr samt ianspråktagande skett med 37 141 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	-10 807 026
Årets resultat, kr	-1 037 880
Reservation till underhållsfond, kr	-2 819 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	37 141
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-14 626 765

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-14 626 765

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	11 007 588	10 587 077
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	330 256
Summa Rörelseintäkter		11 007 588	10 917 333
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-6 389 370	-6 559 762
Övriga externa kostnader	Not 5	-265 249	-200 471
Personalkostnader	Not 6	-292 514	-289 124
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 542 504	-2 542 504
Summa Rörelsekostnader		-9 489 637	-9 591 861
Rörelseresultat		1 517 952	1 325 472
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	22 799	6 653
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 578 631	-2 453 082
Summa Finansiella poster		-2 555 832	-2 446 429
Resultat efter finansiella poster		-1 037 881	-1 120 956
Resultat före skatt		-1 037 881	-1 120 956
Årets resultat		-1 037 881	-1 120 956

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	289 898 865	292 441 370
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	90 865	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		289 989 730	292 441 370
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		289 990 230	292 441 870

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		834 597	79 861
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	860 876	2 469 429
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	312 336	377 353
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 007 809	2 926 643
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	1 018 545	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 018 545	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 15	126 561	97 939
<i>Summa Kassa och bank</i>		126 561	97 939
Summa Omsättningstillgångar		3 152 915	3 024 581
Summa Tillgångar		293 143 145	295 466 451

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	201 435 000	201 435 000
Fond för yttre underhåll	13 866 640	11 084 781
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	215 301 640	212 519 781
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-13 588 885	-9 686 070
Årets resultat	-1 037 881	-1 120 956
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-14 626 766	-10 807 026
Summa Eget kapital	200 674 874	201 712 755

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	18 620 845	35 245 845
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		18 620 845	35 245 845
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	71 702 486	56 077 486
Leverantörsskulder		467 973	287 960
Skatteskulder		23 891	40 271
Övriga kortfristiga skulder		92 013	86 242
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 561 063	2 015 892
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		73 847 426	58 507 851
Summa Skulder		92 468 271	93 753 696
Summa Eget kapital och skulder		293 143 145	295 466 451

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 517 952	1 325 472
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 542 504	2 542 504
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 542 504	2 542 504
Erhållen ränta	21 574	6 653
Erlagd ränta	-2 366 886	-2 642 067
Övriga poster	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 715 144	1 232 563
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-716 420	-40 087
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-497 170	358 271
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-1 213 589	318 184
Kassaflöde från den löpande verksamheten	501 555	1 550 747
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-90 865	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-90 865	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 000 000	-3 000 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	-3 000 000
Årets kassaflöde	-589 310	-1 449 253
Likvida medel vid årets början	2 524 054	3 973 307
Likvida medel vid årets slut	1 934 744	2 524 054

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.
I totalytan ingår ej Garageytan.

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

Övriga sekundära intäkter	0	330 256
Summa Övriga rörelseintäkter	0	330 256

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 645 392	-1 758 093
	Snö och halk-bekämpning	-54 077	-97 352
	Reparationer	-472 922	-411 175
	Planerat underhåll	-37 141	-276 183
	Försäkringsskador	-61 695	-21 592
	El	-764 095	-1 118 394
	Uppvärmning	-962 317	-771 883
	Vatten	-1 048 272	-767 309
	Sophämtning	-395 418	-411 865
	Fastighetsförsäkring	-186 155	-158 322
	Kabel-TV och bredband	-165 686	-197 829
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-275 930	-269 950
	Förvaltningsavtalskostnader	-310 085	-289 888
	Övriga driftkostnader	-10 185	-9 927
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 389 370	-6 559 762
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	-6 951	-5 865
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-18 474	-21 414
	Administrationskostnader	-57 784	-39 295
	Extern revision	-20 750	-18 000
	Konsultkostnader	0	-4 969
	Medlemsavgifter	-34 000	3 091
	Föreningsverksamhet	-22 376	-39 203
	Övriga förvaltningskostnader	-104 915	-74 816
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-265 249	-200 471
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-220 000	-215 000
	Sociala avgifter	-67 514	-69 124
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-292 514	-289 124

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	831	1 019
	Ränteintäkter placeringar	20 654	4 109
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 314	1 525
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	22 799	6 653
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	-2 577 880	-2 452 261
	Övriga räntekostnader	-751	-821
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 578 631	-2 453 082
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	288 998 000	288 998 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	33 119 000	33 119 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	322 117 000	322 117 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-29 675 630	-27 133 126
	Årets avskrivningar	-2 542 504	-2 542 504
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-32 218 135	-29 675 630
	<i>Utgående redovisat värde</i>	289 898 865	292 441 370
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	226 000 000	226 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	7 178 000	7 178 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	135 000 000	135 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	368 178 000	368 178 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	120 682 000	120 682 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	120 682 000	120 682 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	90 865	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	90 865	0

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	789 638	2 426 116
	Övriga fordringar	71 238	43 313
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	860 876	2 469 429
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	311 112	377 353
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	312 336	377 353
Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	SEB Placeringskonto	1 018 545	0
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 018 545	0
Not 15	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 5	66 533	47 345
	Bankkonto 6	60 028	50 594
	<i>Summa Kassa och bank</i>	126 561	97 939

Not 16 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	2,97%	2025-03-17	15 000 000	0
Nordea	2,97%	2025-03-28	26 136 486	0
Nordea	3,51%	2025-04-03	13 941 000	0
Nordea	0,99%	2025-03-19	16 125 000	500 000
Nordea	0,76%	2026-01-28	19 120 845	500 000
			90 323 331	1 000 000

Långfristig del	18 620 845
Nästa års amortering av långfristig skuld	500 000
Lån som ska konverteras inom ett år	71 202 486
Kortfristig del	71 702 486
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 000 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,23%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 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>
Nordea	2,97%	2025-03-17	15 000 000	0
Nordea	2,97%	2025-03-28	26 136 486	0
Nordea	3,51%	2025-04-03	13 941 000	0
Nordea	0,99%	2025-03-19	16 125 000	500 000
Nordea	0,76%	2026-01-28	19 120 845	500 000
			90 323 331	1 000 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	500 000
Lån som ska konverteras inom ett år	71 202 486
Kortfristig del	71 702 486

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

Förutbetalda hyror och avgifter	832 157	832 052
Övriga upplupna kostnader	517 161	1 183 840
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 561 063	2 015 892

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 Port i Nacka, org.nr. 769611-2171

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Finnboda Port 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 Port 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

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Göran Berglund
Av föreningen vald revisor

