



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 74 kr/kvm	 Investeringsbehov 378 kr/kvm	 Skuldsättning 4 948 kr/kvm
 Räntekänslighet 8 %	 Energikostnad 199 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Arsavgift 627 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Brf Finnboda Hamnplan i Nacka

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
74 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

.Styrelsen anser att sparnivån är tillfredsställande med tanke på kommande underhållsbehov de närmaste åren. Sparnivån medger dels amortering av skulder och att betala underhåll. Behovet att öka sparandet kan bli aktuellt kommande år, beroende på underhållsbehov.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
378 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

.Föreningen arbetar med en underhållsplan "online" som uppdateras årligen, innehåller alla större åtgärder och sträcker sig 50 år fram i tiden. Detta medger större framförhållning inför större upphandlingar och bidrar till en större effektivitet av dessa.

NYCKELTAL



Skuldsättning
4 948 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

.Styrelsens hållning är att amortera ned skulderna mellan perioder av större underhållsbehov eller investeringar. Drygt 1,2 mkr amorterades 2025 och 2026 planeras det att amortera ytterligare 1,2 mkr.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
8 %

DEFINITION

I procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

.Föreningens skuldsättning är normal för föreningens ålder och byggnadernas uppförandenivå samt att styrelsen arbetar aktivt med såväl amortering av skulder som förhandling av räntenivåer på lånen.

NYCKELTAL



Energikostnad
199 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

.Föreningen har uppvärmning via fjärrvärme och frånluftsvärmning via HSB FTX samt vatten från Nacka Kommun. Elkostnaden per kWh har under 2025 varit säkrad via ett avtal uppdelat på flera år och som varit på låg nivå. Däremot har kostnaden för de fasta taxorna stigit relativt mycket för både vatten och eleffekt. Därför kommer debiteringen för el och vatten via IMD (Individuell mätning och debitering) att höjas från 1 januari 2026.

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

.Föreningen äger fastigheten och någon tomträttsavgäld är därför inte tillämplig.

NYCKELTAL



Årsavgift
627 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde
medlemmens månadskostnad och
värdet på bostadsrätten. Därför är
det viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i förhållande
till de andra nyckeltalen - om det
finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

På grund av ökade driftskostnader och fortsatt höga räntekostnader höjdes årsavgiften 1 april 2025 med 4 %. För 2026 har styrelsen beslutat att lämna avgiften oförändrad eftersom vi genomfört kraftiga höjningar tidigare år. Dessutom räknar styrelsen med att det lån som omsätts den 25 mars 2026 får betydligt lägre ränta.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Finnboda Hamnplan i Nacka med säte i Stockholm org.nr. 769618-7298 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2008. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 37:72	2013-01-01	2013
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. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	0
86	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 319
45	Garage	675
Totalt 132 objekt		9 994

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 27 st 2 rok, 28 st 3 rok, 18 st 4 rok, 1 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nacka Sicklaön GA:112	G:A		45 / 96	Garage
Nacka Sicklaön GA:111	G:A		1 / 2	Bärande konstruktioner
Totalt 2 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Anne-Mari Hermanson	Ordförande	2017-06-16	2025-06-10
Anne-Mari Hermanson	Ledamot	2014-05-14	
Anders Lindgren	Ordförande	2025-06-10	
Anders Lindgren	Ledamot	2023-06-25	
Pär Darj	Ledamot	2022-05-25	
Peter Westerståhl	Ledamot	2016-06-15	
Niklas Widebeck	HSB-Ledamot	2018-06-11	
Elisabeth Laukkanen	Ledamot	2022-05-25	
Ulrika Emteryd	Ledamot	2024-08-19	
Erik Edward	Ledamot	2020-06-29	
Emil Karlsson	Ledamot	2025-06-10	
Linus Nordgren	Ledamot	2023-06-25	2025-06-15
Arthur Sixtenson	Ledamot	2025-06-10	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Erik Edward, Peter Westerståhl, Pär Darj, Ulrika Emteryd och Elisabeth Laukkanen.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anne-Mari Hermanson, Anders Lindgren, Peter Westerståhl och Elisabeth Laukkanen.

Revisorer har varit: Jan-Erik Selenius med Roger Bydler som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Anita Bengtsson, sammankallande, Per Emteryd och Ellinor Granath, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser 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 2025-06-02.

Årsavgiften höjdes den 1 april 2025 med 4% på grund av ökade kostnader för drift och underhåll.

Fastighetsskötsel är högre 2025 beroende bla på åtgärder på innergården med beskärning av buskar och träd, ökade kostnader för snöröjning och mer kostnader för hissarna.

Elkostnaderna är högre beroende bla på högre effektavgifter och högre förbrukning.

Förbrukningsinventarier och varuinköp är högre beroende på kostnader för nödvändig programuppdatering med ca 60 kkr.

Nacka Kommun övertog skötseln av gator, torg, ledningar m.m. från den 1 december 2024 och markparkeringar utmed gator och torg fr.o.m. årsskiftet.

Arbetet med Gemensamhetsanläggningar för vatten och avlopp har fortsatt under 2025 och beräknas vara klar under 2026.

Regler för parkering på Finnboda Varvsväg och Hamnplan utreds och diskussion pågår med Nacka Kommun.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2020	Garantiåtgärder för avhjälpande av missfärgade balkongglas
2020	Garantireparationer av skador på kakel och klinker i badrum
2020	Installation av 10 ladd platser i undre garaget
2023	Installation av 10 ladd platser i övre garaget
2024	Byte av dörr till soprum i 14-huset
2024	OVK-besiktning
2025	Beskärning av träd och buskar på innergården
2025	Målningsarbeten i trapphus och entre i 14 A
2025	Målningsarbeten utomhus bla på räcken
2025	Justering/utbyte av skadade akustikplattor i trapphusens tak
2025	Uppgradering av energioptimeringsprogram från 2G/3G till 4G/5G

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

Under våren 2025 planeras beskärning av träd och buskar på innergården.

Årtal	Åtgärd
2026	Diverse målningsarbeten
2027	OVK-besiktning
2027	Eventuellt byte av tvättmaskin/torktumlare 13-huset
2027	Radonmätning

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 133 och under året har det tillkommit 14 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 137.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	74	163	287	264	276
Skuldsättning, kr/kvm	4 948	8 066	8 250	8 463	8 863
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 309	8 066	8 250	8 250	8 863
Räntekänslighet, %	8	9	11	12	13
Energikostnad, kr/kvm	199	271	216	147	144
Årsavgifter, kr/kvm	627	941	820	678	678
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	87	72	73	76
Totala intäkter, kr/kvm	693	1 080	1 032	878	833
Nettoomsättning, tkr	6 911	6 785	6 119	5 697	5 396
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 032	-1 611	-874	-1 397	-636
Soliditet, %	86	85	85	85	84

Från och med 2025 räknas garageyta med i beräkningen av nyckeltalen som är 15 kvm/garage samt att det har skett rättelse av yta som har tillkommit pga. justeringar för 2025.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 485 466 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 74 kr/m².

Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	318 200 000	0	0	318 200 000
Underhållsfond, kr	8 266 919	0	2 096 198	10 363 117
S:a bundet eget kapital, kr	326 466 919	0	2 096 198	328 563 117
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-18 636 114	-1 611 431	-2 096 198	-22 343 743
Årets resultat, kr	-1 611 431	1 611 431	-2 031 702	-2 031 702
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-20 247 545	0	-4 127 900	-24 375 445
S:a eget kapital, kr	306 219 374	0	-2 031 702	304 187 672

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 251 000 kr samt ianspråktagande skett med 154 802 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	-20 247 545
Årets resultat, kr	-2 031 702
Reservation till underhållsfond, kr	-2 251 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	154 802
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-24 375 445

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-24 375 445

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



Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 911 049	6 785 031
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 678	0
Summa Rörelseintäkter		6 928 726	6 785 031
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 369 792	-4 123 000
Övriga externa kostnader	Not 5	-256 205	-198 113
Personalkostnader	Not 6	-219 206	-258 306
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 519 749	-2 538 780
Summa Rörelsekostnader		-7 364 953	-7 118 199
Rörelseresultat		-436 227	-333 168
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	45 781	63 574
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 641 257	-1 341 837
Summa Finansiella poster		-1 595 476	-1 278 263
Resultat efter finansiella poster		-2 031 702	-1 611 431
Resultat före skatt		-2 031 702	-1 611 431
Årets resultat		-2 031 702	-1 611 431

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	352 099 505	354 606 305
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	12 950
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		352 099 506	354 619 255
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		352 100 006	354 619 755
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		97 652	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	718 044	1 652 691
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	275 399	294 258
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 091 095	1 946 948
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 900 000	1 900 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 900 000	1 900 000
Summa Omsättningstillgångar		2 991 095	3 846 948
Summa Tillgångar		355 091 101	358 466 703

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	318 200 000	318 200 000
Fond för yttre underhåll	10 363 117	8 266 919
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	328 563 117	326 466 919
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-22 343 743	-18 636 114
Årets resultat	-2 031 702	-1 611 431
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-24 375 445	-20 247 545
Summa Eget kapital	304 187 672	306 219 375

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1434 793 000	32 803 500
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	34 793 000	32 803 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1514 654 500	17 884 000
Leverantörsskulder	374 330	413 185
Skatteskulder	1 199	34 534
Övriga kortfristiga skulder	Not 1695 013	158 183
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17985 386	953 926
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	16 110 428	19 443 829
Summa Skulder	50 903 428	52 247 329
Summa Eget kapital och skulder	355 091 101	358 466 703



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-436 227	-333 168
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 519 749	2 538 780
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 519 749	2 538 780
Erhållen ränta	48 731	63 582
Erlagd ränta	-1 646 788	-1 321 704
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	485 466	947 490
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	60 994	-55 787
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-98 369	75 007
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-37 375	19 220
Kassaflöde från den löpande verksamheten	448 091	966 710
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	114 063
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	114 063
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 240 000	-1 155 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 240 000	-1 155 000
Årets kassaflöde	-791 909	-74 227
Likvida medel vid årets början	3 409 444	3 483 671
Likvida medel vid årets slut	2 617 535	3 409 444

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	23 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	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 410 131	5 253 597
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	431 555	442 143
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	214 656	214 656
	Hyror lokaler	9 996	9 996
	Hyror garage och parkeringsplatser	420 331	492 705
	Hyror förbrukningsbaserad	151 704	65 923
	Hyror övrigt	56 000	55 700
	Övriga primära intäkter	216 675	250 740
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 911 049	6 785 460
	Hyresbortfall	0	-429
	<i>Summa</i>	0	-429
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 911 049	6 785 031

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	17 678	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	17 678	0

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 203 704	-1 015 302
	Snö och halk-bekämpning	-64 403	-48 365
	Reparationer	-574 127	-763 946
	Planerat underhåll	-154 802	-99 510
	El	-716 414	-520 643
	Uppvärmning	-630 865	-657 865
	Vatten	-484 788	-521 514
	Sophämtning	-167 200	-156 501
	Fastighetsförsäkring	-97 920	-81 487
	Kabel-TV och bredband	-225 646	-208 684
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-31 875	-31 875
	Övriga driftkostnader	-18 049	-17 310
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 369 792	-4 123 000

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-92 448	-22 322
	Administrationskostnader	-51 289	-43 537
	Extern revision	-17 250	-15 625
	Medlemsavgifter	-18 460	-20 960
	Föreningsverksamhet	-12 402	-21 845
	Övriga förvaltningskostnader	-64 356	-73 823
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-256 205	-198 113

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-6 000	-6 000
	Övriga arvoden	-176 400	-171 900
	Sociala avgifter	-36 806	-55 896
	Övriga personalkostnader	0	-24 510
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-219 206	-258 306
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 867	5 804
	Ränteintäkter placeringar	41 516	57 342
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	398	428
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	45 781	63 574
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 639 154	-1 338 047
	Övriga räntekostnader	-2 103	-3 790
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 641 257	-1 341 837

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	302 949 750	302 696 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	78 560 000	78 560 000
	Årets investeringar	0	253 750
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	381 509 750	381 509 750
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-26 903 445	-24 377 615
	Årets avskrivningar	-2 506 799	-2 525 830
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-29 410 245	-26 903 445
	<i>Utgående redovisat värde</i>	352 099 505	354 606 305
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	255 270 000	239 771 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	75 392 000	90 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	90 000	90 000
	<i>Summa</i>	330 752 000	330 461 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	63 056 000	63 056 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	63 056 000	63 056 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	196 694	196 694
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	196 694	196 694
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-183 744	-170 794
	Årets avskrivningar	-12 950	-12 950
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-196 694	-183 744
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	12 950

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	717 535	1 509 444
Övriga fordringar	509	143 247
Summa Övriga fordringar	718 044	1 652 691

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	4 142	7 092
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	271 257	287 166
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	275 399	294 258

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	1 900 000	1 900 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	1 900 000	1 900 000

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,95%	2028-03-10	16 644 000	500 000
Swedbank	3,51%	2027-03-11	18 989 000	340 000
Swedbank	3,72%	2026-03-25	13 814 500	400 000
			49 447 500	1 240 000

Långfristig del	34 793 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	840 000
Lån som ska konverteras inom ett år	13 814 500
Kortfristig del	14 654 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 240 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 960 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,38%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,95%	2028-03-10	16 644 000	500 000
Swedbank	3,51%	2027-03-11	18 989 000	340 000
Swedbank	3,72%	2026-03-25	13 814 500	400 000
			49 447 500	1 240 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			840 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			13 814 500	
Kortfristig del			14 654 500	

Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	76 637	55 574
Övriga kortfristiga skulder	18 376	102 609
<i>Summa Övriga skulder</i>	95 013	158 183

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	516 947	502 015
Upplupna räntekostnader	14 602	20 133
Övriga upplupna kostnader	453 837	431 778
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	985 386	953 926

Styrelsen har fastställt årsredovisningen den 2026-05-11. Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Finnboda Hamnplan i Nacka

Org.nr 769618-7298

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Finnboda Hamnplan i Nacka för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB bostadsrättsförening Finnboda Hamnplan i Nackas finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att iverkliga verksamheten.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB bostadsrättsförening Finnboda Hamnplan i Nacka för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ola Olsson

Kungsbron Borevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan-Erik Selenius

Förtroendevald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Finnboda Hamnplan i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577783881**

Anders Lindgren

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 14:57:37



Emil Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 13:24:36



Anne-Mari Hermanson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 16:00:07



Niklas Widebeck

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 17:18:55



Ulrika Emteryd

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 19:14:53



Arthur Sixtenson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 15:52:07



Pär Darj

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 17:19:06



Elisabeth Laukkanen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 16:08:20



Peter Westerståhl

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 17:05:23



Erik Edward

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 15:55:14



Jan-Erik Selenius

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 20:30:51



Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 07:30:05



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Finnboda Hamnplan i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577940426**

Jan-Erik Selenius

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 20:29:35



Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 07:29:27

