







Årsredovisning 2025

HSB Brf Finnboda Dockland i Nacka

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Finnboda Dockland i Nacka med säte i NACKA org.nr. 769622-0941 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 2010. Föreningens stadgar registrerades senast 2014-10-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Nacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 37:74	2015-01-01	2015
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
40	Lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 934
20	Garageplatser	500
Totalt 60 objekt		**3 434**

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 3 st 2 rok, 17 st 3 rok, 5 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nacka Sicklaön GA:112	G:A		20 / 96	Garage
Totalt 1 objekt				

Föreningen ingår i Gemensamhetsanläggningen Nacka Sicklaön GA 112 innehållande garage beläget i Brf Finnboda Hamnplan. I denna GA ingår även Brf Finnboda Pirar och Brf Finnboda Hamnplan.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Elin Månsson	Ordförande	2023-06-13	
Gunnel Jansson	Ledamot	2022-06-15	
Suzanne Skoog Förster	Ledamot	2023-01-09	
Ulrika Palmblad	Ledamot	2017-06-19	2025-06-25
Magnus Kraepelien	Ledamot	2024-06-18	
Linda Nilsson	Ledamot	2022-06-15	
Mattias Jarl	Ledamot	2021-05-21	2025-12-06
Henrik Salonen	Ledamot	2023-06-13	
Moa Andersson	Ledamot	2025-06-25	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Elin Månsson, Linda Nilsson, Magnus Kraepelien, Moa Andersson och Mattias Jarl (avgått under året) .

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gunnel Jansson, Henrik Salonen och Elin Månsson.

Revisorer har varit: Christian Andersson med Leif Erik Andreas Månsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit:
Jonne Dahlin, David Erixon - ledamöter
Amanda Holmgren - sammankallande

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar varav 0 fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har årsavgiften höjts med 10 %, i enlighet med styrelsens beslut den 23 september 2024. Årsavgiften höjdes tidigare med 15 % från och med den 1 januari 2024. Inga nya avgiftshöjningar är beslutade för 2026.

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 2025-03-04.

Under året har föreningen fortsatt att arbeta målmedvetet för att säkerställa en välskött och trygg fastighet för våra medlemmar.
Vi har genomfört erforderligt underhåll och löpande uppdaterat avtal för att pressa kostnader, vilket bidrar till en långsiktigt hållbar ekonomi.

Det löpande underhållet har inkluderat viktiga insatser såsom filterbyten, stamspolning och radonmätning. Dessa åtgärder är en del av vårt kontinuerliga arbete för att bevara en god inomhusmiljö och förebygga framtida problem.
En milstolpe under året var den genomförda 10-årsbesiktningen av en extern besiktningsman. Resultatet var mycket

glädjande – fastigheten bedömdes vara i gott skick, vilket är ett kvitto på föreningens långsiktiga och ansvarsfulla förvaltning.

Vi ser fram emot att fortsätta denna resa med samma drivkraft och fokus på kvalitet, kostnadseffektivitet och trivsel. Vår ambition är att föreningen ska vara en plats där medlemmarna inte bara bor – utan trivs, utvecklas och känner trygghet i många år framöver.

Sedan föreningen startade bland annat följande åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025/26	Radonmätning
2025	Ansvarsbesiktning "10-års besiktning"
2025	Stamspolning i samtliga lägenheter.
2023	Källare. Byte av vattenpump.
2023	OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
2022	Tak. Översyn och underhåll av tak.
2021	Hiss. Reparation av fastighetens hiss i form av byte av styrdon, motor och dörrullar.
2021	Skalskydd. Nytt passersystem.
2020	Garage. Installation av laddplatser för elbilar.
2019	OVK (obligatorisk ventilationskontroll).
2019	Undercentral. Installation av s.k. kriskoppling.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Fasadrenovering och komplettering av tak vid entréer.
2026	Ventilation. OVK (Obligatorisk ventilationskontroll).
2027	Ventilation. Rensning av ventilationskanaler.
2027	Översyn av föreningens avfallshantering.

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 59 och under året har det tillkommit 7 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 57.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	207	172	165	115	240
Skuldsättning, kr/kvm	7 409	8 701	8 731	8 754	8 920
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 671	8 701	8 731	8 754	8 920
Räntekänslighet, %	9	9	12	12	13
Energikostnad, kr/kvm	270	287	253	143	130
Årsavgifter, kr/kvm	987	921	800	701	701
Årsavgifter/totala intäkter, %	86	86	71	73	76
Totala intäkter, kr/kvm	976	1 067	986	877	838
Nettoomsättning, tkr	3 255	3 056	2 892	2 815	2 696
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 709	-1 838	-1 919	-1 977	-1 524
Soliditet, %	83	84	84	84	84

Från och med årets redovisning (2025) ingår även garageytan i den totala yta som används vid beräkning av föreningens nyckeltal. Detta är en förändring jämfört med tidigare år, då endast bostadsrättsytan låg till grund för beräkningarna. Att en större yta nu används innebär att vissa nyckeltal uttryckta per kvadratmeter (/kvm) kan uppvisa lägre nivåer än tidigare, även om föreningens faktiska intäkter och kostnader har ökat. Skillnaden beror alltså på den ändrade beräkningsmetoden och inte på en försämrad ekonomisk utveckling.
Syftet med justeringen är att ge en mer heltäckande och rättvisande bild av föreningens verksamhet.

Upplysningar vid förlust

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

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 669 058 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 207 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (t.ex. amorteringar och återinvesteringar). Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	150 450 000	0	0	150 450 000
Underhållsfond, kr	1 000 935	0	147 277	1 148 212
S:a bundet eget kapital, kr	**151 450 935**	**0**	**147 277**	**151 598 212**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-14 462 437	-1 838 485	-147 277	-16 448 199
Årets resultat, kr	-1 838 485	1 838 485	-1 708 569	-1 708 569
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-16 300 922**	**0**	**-1 855 846**	**-18 156 768**
S:a eget kapital, kr	**135 150 013**	**0**	**-1 708 569**	**133 441 444**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 317 000 kr samt ianspråktagande skett med 169 723 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	-16 300 922
Årets resultat, kr	-1 708 569
Reservation till underhållsfond, kr	-317 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	169 723
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-18 156 768**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**-18 156 768**

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	3 254 882	3 055 615
Övriga rörelseintäkter	Not 3	97 870	74 500
Summa Rörelseintäkter		**3 352 752**	**3 130 115**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 095 440	-1 985 081
Övriga externa kostnader	Not 5	-78 135	-101 548
Personalkostnader	Not 6	-155 471	-139 639
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 225 327	-2 225 327
Summa Rörelsekostnader		**-4 554 373**	**-4 451 596**
Rörelseresultat		**-1 201 621**	**-1 321 481**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	17 250	19 601
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-524 198	-536 605
Summa Finansiella poster		**-506 948**	**-517 004**
Resultat efter finansiella poster		**-1 708 569**	**-1 838 485**
Resultat före skatt		**-1 708 569**	**-1 838 485**
Årets resultat		**-1 708 569**	**-1 838 485**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	157 732 237	159 957 564
Summa Materiella anläggningstillgångar		**157 732 237**	**159 957 564**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**157 732 737**	**159 958 064**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		528	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 099 643	917 188
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	176 678	230 016
Summa Kortfristiga fordringar		**1 276 849**	**1 147 205**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		840 317	0
Summa Kortfristiga placeringar		**840 317**	**0**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	0	516 387
Summa Kassa och bank		**0**	**516 387**
Summa Omsättningstillgångar		**2 117 166**	**1 663 592**
Summa Tillgångar		**159 849 903**	**161 621 656**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		150 450 000	150 450 000
Fond för yttre underhåll		1 148 212	1 000 935
Summa Bundet eget kapital		**151 598 212**	**151 450 935**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-16 448 199	-14 462 437
Årets resultat		-1 708 569	-1 838 485
Summa Ansamlad förlust		**-18 156 768**	**-16 300 922**
Summa Eget kapital		**133 441 444**	**135 150 013**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	8 966 900	0
Övriga långfristiga skulder	Not 15	0	74 500
Summa Långfristiga skulder		**8 966 900**	**74 500**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	16 474 200	25 529 300
Leverantörsskulder		54 607	180 890
Skatteskulder		0	884
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	76 460	14 621
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	836 291	671 447
Summa Kortfristiga skulder		**17 441 559**	**26 397 143**
Summa Skulder		**26 408 459**	**26 471 643**
Summa Eget kapital och skulder		**159 849 903**	**161 621 656**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 201 621	-1 321 481
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 225 327	2 225 327
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**2 225 327**	**2 225 327**
Erhållen ränta	17 250	19 601
Erlagd ränta	-489 781	-457 782
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**551 176**	**465 665**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	52 784	5 673
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	65 099	-170 208
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**117 882**	**-164 535**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**669 058**	**301 130**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-88 200	-88 200
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	-74 500	-74 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-162 700**	**-162 700**
Årets kassaflöde	**506 358**	**138 430**
Likvida medel vid årets början	**1 430 829**	**1 292 399**
Likvida medel vid årets slut	**1 937 187**	**1 430 829**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 601 264	2 364 780
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	294 995	245 457
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	92 640	92 640
	Hyror garage och parkeringsplatser	232 480	333 068
	Övriga primära intäkter	33 503	19 670
	Summa Bruttoomsättning	**3 254 882**	**3 055 615**
	Summa Nettoomsättning	**3 254 882**	**3 055 615**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	23 370	0
	Övriga sekundära intäkter	74 500	74 500
	Summa Övriga rörelseintäkter	**97 870**	**74 500**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-603 296	-537 949
	Snö och halk-bekämpning	-19 721	-14 537
	Reparationer	-151 648	-274 862
	Planerat underhåll	-168 723	-118 620
	Försäkringsskador	-15 001	0
	El	-298 379	-243 832
	Uppvärmning	-392 451	-355 939
	Vatten	-237 499	-242 127
	Sophämtning	-49 426	-45 362
	Fastighetsförsäkring	-49 572	-44 629
	Kabel-TV och bredband	-91 348	-93 059
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-13 636	-14 166
	Övriga driftkostnader	-4 740	0
	Summa Driftskostnader	**-2 095 440**	**-1 985 081**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-540
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-30 615
	Administrationskostnader	-20 360	-19 213
	Extern revision	-17 252	-16 250
	Konsultkostnader	-16 125	0
	Medlemsavgifter	-13 400	-13 900
	Föreningsverksamhet	-360	-10 843
	Övriga förvaltningskostnader	-10 638	-10 188
	Summa Övriga externa kostnader	**-78 135**	**-101 548**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Revisionsarvode	-4 011	-3 675
	Övriga arvoden	-117 000	-105 000
	Sociala avgifter	-34 460	-30 964
	Summa Personalkostnader	**-155 471**	**-139 639**

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 183	3 754
	Ränteintäkter placeringar	2 815	15 637
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	11 252	209
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**17 250**	**19 601**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-523 639	-535 883
	Övriga räntekostnader	-559	-722
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-524 198**	**-536 605**

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	161 350 624	161 350 624
	Ingående anskaffningsvärde mark	19 000 000	19 000 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**180 350 624**	**180 350 624**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-20 393 060	-18 167 733
	Årets avskrivningar	-2 225 327	-2 225 327
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-22 618 387**	**-20 393 060**
	Utgående redovisat värde	**157 732 237**	**159 957 564**

	Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	81 000 000	76 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 375 000	1 428 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	34 000 000	38 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	**116 375 000**	**115 428 000**

	Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Fastighetsinteckning	29 679 000	29 679 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**29 679 000**	**29 679 000**

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 096 870	914 442
	Övriga fordringar	2 773	2 746
	Summa Övriga fordringar	**1 099 643**	**917 188**

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	176 678	230 016
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**176 678**	**230 016**

Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Bankkonto 1	0	516 387
	Summa Kassa och bank	**0**	**516 387**

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

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank	2,58%	2026-04-10	6 893 000	0
Swedbank	2,56%	2027-04-09	9 055 100	88 200
Swedbank	2,35%	2026-01-28	9 493 000	0
			25 441 100	**88 200**

Långfristig del	8 966 900
Nästa års amortering av långfristig skuld	88 200
Lån som ska konverteras inom ett år	16 386 000
Kortfristig del	16 474 200
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	88 200
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	352 800
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,49%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga långfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Övriga långfristiga skulder	0	74 500
	Summa Övriga skulder	**0**	**74 500**

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank	2,58%	2026-04-10	6 893 000	0
Swedbank	2,56%	2027-04-09	9 055 100	88 200
Swedbank	2,35%	2026-01-28	9 493 000	0
			25 441 100	**88 200**

Nästa års amortering av långfristig skuld	88 200
Lån som ska konverteras inom ett år	16 386 000
Kortfristig del	16 474 200

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder		
Momsskuld	72 855	14 144
Övriga kortfristiga skulder	3 605	477
Summa Övriga skulder	**76 460**	**14 621**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	263 156	256 411
Upplupna räntekostnader	113 240	78 823
Övriga upplupna kostnader	459 895	336 213
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**836 291**	**671 447**

Årsredovisningens innehåll har fastställts av styrelsen 2026-04-24. 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 Dockland i Nacka

Org.nr 769622-0941

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Finnboda Dockland 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 Dockland 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Vi 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. Våra 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi 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 Dockland 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 Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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

August Andersson
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Christian Andersson
Förtroendevald revisor