



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Finnboda Pirar i Nacka



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Finnboda Pirar i Nacka med säte i Nacka org.nr. 769616-8249 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 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-01.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 37:66	2016-01-01	2016/2017
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam med tilläggsförsäkring om utökat styrelseansvar och kollektivt bostadsrättstillägg. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
92	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 144
Totalt 92 objekt		7 144

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 2 rok, 28 st 3 rok, 38 st 4 rok.

I föreningen ingår övriga lokaler som föreningslokal, tvättstuga, 4 cykelrum, samt förråd och lägenhetsförråd.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nacka Sicklaön GA:112	G:A		31 / 96	Hamngaraget med tillhörande anordningar (32%).
Nacka Sicklaön GA:129	G:A		3572 / 14228	GA Grönyta med tillhörande anläggningar (25%).
Nacka Sicklaön GA:128	G:A		10 / 65	Kajgaraget med tillhörande anordningar (15%).

Totalt 3 objekt**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Björn Holck-Clausen	Ordförande	2020-07-06	
Roland Gröndal	Ledamot	2019-06-12	
Åsa M. Ledder Johansson	Ledamot	2022-05-30	
Göran Åsén	Ledamot	2021-06-10	
Ola Kärvell	Ledamot	2022-05-30	
Hans Ronny Andersson	Ledamot	2020-07-06	
Karin Maria Åsman	Ledamot	2024-05-22	
Fredrika Schönbeck	Suppleant	2024-05-22	
Tuula Aula	Ledamot	2022-05-30	2024-05-13
Johan Stillman	Suppleant	2021-06-10	2024-05-13

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Björn Holck-Clausen, Åsa Johansson-Ledder, Hans Andersson o Göran Åsén.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen, firman tecknas två i förening av Björn Holck-Clausen, Åsa Johansson-Ledder, Hans Andersson och Ola Kärvel.

Revisorer har varit: Monica Engfeldt med Thomas Wikstrand som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Stefan Boström (avgick 24-05-29) och Ina Berglind, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-13. På stämman deltog 34 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 20% från 2024-01-01.

Föreningens underhålls/investeringsplan har under 2024 uppdaterats och utökats från 30 år till 50 år i enlighet med de förändringar i bostadsrättslagen som trädde ikraft 1 januari 2024. Det genomsnittliga investeringsbehovet i enlighet med underhållsplanen är 470 kr m². För att möta framtida ekonomiska åtaganden behöver föreningen öka sitt sparande genom ökade intäkter, minskade kostnader och amortering av befintliga lån. Styrelsen bedömer underhållsplanen som aktuell.

Senaste stadgeenliga fastighetssyn utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2024-10-02.

Solpaneler på tak är igångsatta sen januari 2024.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

Uppföljning av reklamationer/besiktningsåtgärder.

Stampsplning av samlingsledningarna i fastigheten Finnboda Kajväg 12 A-F och 14 A-F.

Miljötillsynsenheten i Nacka kommun gjorde den 29 november 2024 en inspektion på Brf Finnboda Pirar. Vid inspektionen kontrollerades verksamhetens rutiner och förebyggande arbete om miljöbalkens krav om hälsoskydd, samt lagen om tobak och liknande produkter. Inspektionsrapporten angav inga anmärkningar eller brister i vår egenkontroll.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Inga större åtgärder har gjorts då fastigheten är nybyggd.

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

Fortsatt uppföljning av reklamationer/garantibesiktningsåtgärder.

Besiktning av pålverk för säkerställande av tidsaspekt för avrostningspåverkan.

Ommålning av entréer och våningsplan.

Utökande av fraktioner för avfallshantering i enlighet med gällande bestämmelser.

Underhåll av träspaljeer och trädäck.

Övriga väsentliga händelser

Allmänna och enskilda anläggningar - GA 150

Föreningen har tillsammans med 10 andra bostadsrättsföreningar i Finnboda ingått en principöverenskommelse med Nacka kommun och HSB (Finnboda Industrilokaler HB) som innebär att kommunen efter översyn av detaljplanen tar över ägande och drift av gemensamma anläggningar inom Finnbodaområdet. Överenskommelsen innebär också att gemensamhetsanläggningar ska inrättas för de anläggningar som ska kvarstå med enskilt huvudmannaskap. Arbetet beräknas vara avslutat under år 2025/2026.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 147 och under året har det tillkommit 8 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 148.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	171	125	156	205	196
Skuldsättning, kr/kvm	9 657	9 699	9 842	9 954	10 066
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 657	9 699	9 842	9 954	10 066
Räntekänslighet, %	9	13	16	16	16
Energikostnad, kr/kvm	215	206	130	122	113
Årsavgifter, kr/kvm	1 031	824	620	620	620
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	77	77	77	77
Totala intäkter, kr/kvm	1 220	975	737	737	738
Nettoomsättning, tkr	7 902	6 533	5 563	5 564	5 562
Resultat efter finansiella poster, tkr	-5 746	-5 911	-6 214	-5 215	-5 509
Soliditet, %	87	87	87	87	87

Definition av nyckeltal

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

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

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade driftkostnader. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten innan förändring av rörelsekapital är positivt med 1 064 tkr. Föreningens sparande till framtida underhåll uppgår under 2024 till 171 kr m². För att möta framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat att för år 2025 i första hand amortera på befintliga lån, samt i största möjliga mån minska föreningens kostnader. Styrelsen anser att årets förlust inte påverkar föreningens möjligheter att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	531 150 000	0	0	531 150 000
Underhållsfond, kr	3 720 524	0	-148 620	3 571 904
S:a bundet eget kapital, kr	534 870 524	0	-148 620	534 721 904
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-35 738 951	-5 910 807	148 620	-41 501 138
Årets resultat, kr	-5 910 807	5 910 807	-5 745 691	-5 745 691
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-41 649 758	0	-5 597 071	-47 246 829
S:a eget kapital, kr	493 220 766	0	-5 745 691	487 475 075

* Under året har ingen reservation till underhållsfond gjorts i enlighet med nya stadgar. Ianspråktagande har skett med 148.620 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	-41 649 758
Årets resultat, kr	-5 745 691
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	148 620
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-47 246 829

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-47 246 829
------------------------------------	--------------------

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

RESULTATRÄKNING		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 901 958	6 532 780
Övriga rörelseintäkter	Not 3	810 542	430 663
Summa Rörelseintäkter		8 712 499	6 963 442
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 410 216	-3 590 392
Övriga externa kostnader	Not 5	-241 865	-511 995
Personalkostnader	Not 6	-415 138	-380 362
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-6 966 619	-6 850 638
Summa Rörelsekostnader		-12 033 838	-11 333 387
Rörelseresultat		-3 321 339	-4 369 944
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	26 321	103 555
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 450 673	-1 644 417
Summa Finansiella poster		-2 424 352	-1 540 862
Resultat efter finansiella poster		-5 745 691	-5 910 807
Resultat före skatt		-5 745 691	-5 910 807
Årets resultat		-5 745 691	-5 910 807



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	555 235 018	558 722 218
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	3 820 016
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		555 235 018	562 542 234
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		555 235 518	562 542 734

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 980 014	1 796 580
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	444 253	370 441
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 424 267	2 167 021
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	462 636
<i>Summa Kassa och bank</i>		0	462 636
Summa Omsättningstillgångar		3 424 267	2 629 657
Summa Tillgångar		558 659 785	565 172 391

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	531 150 000	531 150 000
Fond för yttre underhåll	3 571 904	3 720 524
Summa Bundet eget kapital	534 721 904	534 870 524

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-41 501 138	-35 738 951
Årets resultat	-5 745 691	-5 910 807
Summa Ansamlad förlust	-47 246 829	-41 649 758

Summa Eget kapital

487 475 076 493 220 766

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	46 538 125	46 032 000
Summa Långfristiga skulder		46 538 125	46 032 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	22 450 000	23 256 125
Leverantörsskulder		300 781	573 353
Skatteskulder		57 452	106 798
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	388 840	614 840
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 449 512	1 368 509
Summa Kortfristiga skulder		24 646 584	25 919 625

Summa Skulder

71 184 709 71 951 625

Summa Eget kapital och skulder

558 659 785 565 172 391



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 321 339	-4 369 944
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	6 966 619	6 850 638
Hyreskompensation garage	-171 800	-171 800
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	6 794 819	6 678 838
Erhållen ränta	26 321	103 555
Erlagd ränta	-2 435 841	-1 655 031
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 063 960	757 417
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-642 032	-41 373
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-309 947	495 907
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-951 979	454 534
Kassaflöde från den löpande verksamheten	111 981	1 211 951
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	340 597	-3 820 016
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	340 597	-3 820 016
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-300 000	-1 025 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 000	-1 025 000
Årets kassaflöde	152 578	-3 633 065
Likvida medel vid årets början	2 259 118	5 892 183
Likvida medel vid årets slut	2 411 696	2 259 118



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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

15-120 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Uppskjuten skatt

Föreningen köpte samtliga aktier i Pirar Mark i Finnboda AB av Viventus Holding AB som ägde fastigheten Nacka Sicklaön 37:66 för 61 617 140 kr. I slutet av 2014 tog FAR SRS policygrupp för redovisning fram ett uttalande, RedU9 Bostadsrättsföreningars förvärv av fastighet via bolag. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förs direkt till fastigheten.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 48 514 000 kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 711 864	5 343 000
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	487 149	506 798
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	167 076	167 076
	Hyrer garage och parkeringsplatser	423 406	424 777
	Hyrer förbrukningsbaserad	55 793	43 714
	Övriga primära intäkter	56 670	47 415
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 901 958	6 532 780
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 901 958	6 532 780
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	590 566	0
	Garagekompensation och övriga intäkter	219 976	430 663
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	810 542	430 663
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-610 666	-455 495
	Snö och halk-bekämpning	-157 191	-217 043
	Reparationer	-607 243	-525 954
	Planerat underhåll	-148 620	-189 750
	Försäkringsskador	-634 695	0
	El	-504 930	-593 560
	Uppvärmning	-550 928	-490 145
	Vatten	-477 246	-385 344
	Sophämtning	-96 877	-126 900
	Fastighetsförsäkring	-163 411	-118 438
	Kabel-TV och bredband	-270 380	-218 064
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	7 692	-75 667
	Förvaltningsavtalskostnader	-195 720	-194 032
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 410 216	-3 590 392

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-34 608
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-12 464	-15 822
	Administrationskostnader	-95 042	-266 365
	Extern revision	-18 750	-16 875
	Konsultkostnader	0	-37 850
	Medlemsavgifter	-26 710	-25 710
	Föreningsverksamhet	-41 215	-85 747
	Övriga förvaltningskostnader	-47 684	-29 018
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-241 865	-511 995
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-8 595	-7 875
	Övriga arvoden	-352 395	-322 875
	Sociala avgifter	-54 148	-49 612
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-415 138	-380 362
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	19 184	11 950
	Ränteintäkter placeringar	0	1 210
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	7 137	90 395
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	26 321	103 555
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	-2 446 735	-1 642 699
	Övriga räntekostnader	-3 938	-1 718
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 450 673	-1 644 417

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	496 529 764	496 529 764
	Ingående anskaffningsvärde mark	110 131 140	110 131 140
	Årets investeringar	3 479 419	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	610 140 323	606 660 904
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-47 938 686	-41 088 048
	Årets avskrivningar	-6 966 619	-6 850 638
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-54 905 305	-47 938 686
	<i>Utgående redovisat värde</i>	555 235 018	558 722 218
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	206 000 000	206 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 296 000	5 296 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	92 000 000	92 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	303 296 000	303 296 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	79 860 000	79 860 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	79 860 000	79 860 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	3 820 016	0
	Årets investeringar*	-340 597	3 820 016
	Omklassificering till byggnad	-3 479 419	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	3 820 016
	*I årets investeringar ingår investeringar med 392 356 kr och ett momsavdrag på 732 953 kr.		
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 411 696	1 796 482
	Övriga fordringar	568 318	98
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 980 014	1 796 580
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	444 253	370 441
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	444 253	370 441

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB	3,65%	2027-04-28	22 956 125	0
SEB	3,97%	2026-04-28	23 882 000	300 000
SEB	3,99%	2025-03-28	22 150 000	0
			68 988 125	300 000
Långfristig del			46 538 125	
Nästa års amortering av långfristig skuld			300 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			22 150 000	
Kortfristig del			22 450 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			300 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 200 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,87%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB	3,65%	2027-04-28	22 956 125	0
SEB	3,97%	2026-04-28	23 882 000	300 000
SEB	3,99%	2025-03-28	22 150 000	0
			68 988 125	300 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			300 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			22 150 000	
Kortfristig del			22 450 000	

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

Övriga skulder		
Momsskuld	0	72 025
Övriga kortfristiga skulder	388 840	542 815
Summa Övriga skulder	388 840	614 840

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	613 602	642 985
Upplupna räntekostnader	14 832	10 855
Övriga upplupna kostnader	821 078	768 978
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 449 512	1 422 818

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 Pirar i Nacka, org.nr. 769616-8249

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Finnboda Pirar i Nacka för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Monica Engfeldt
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

BJÖRN HOLCK-CLAUSEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 16:02:03



KARIN MARIA ÅSMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 15:20:38



OLA KÄRVELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 15:26:31



HANS RONNY ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 15:20:00



ROLAND GRÖNDAL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 15:20:33



GÖRAN ÅSÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 15:23:56



ÅSA M. LEDDER JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 16:08:29



MONICA ENGFELDT

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 19:08:50



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 11:05:32



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

MONICA ENGFELDT

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 19:11:47



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-06 kl. 11:05:18



HSB – där möjligheterna bor