



Årsredovisning 2025

HSB Brf Finnboda Dunge i Nacka

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Finnboda Dunge i Nacka med säte i Nacka org.nr. 769612-1305 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 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-01-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nacka kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Sicklaön 37:63	2009-01-01	2006
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-09-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
74	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 658
52	garageplatser	780
16	p-platser	0
Totalt 142 objekt		6 438

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 17 st 2 rok, 37 st 3 rok, 11 st 4 rok, 4 st 5 rok.
Garageplatser beräknas med 15m2 per plats.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nacka Sicklaön GA:121	G:A		5658 / 17788.5	Spillvattenledningar
Nacka Sicklaön GA:124	G:A		25 / 100	Dagvattenledning
Nacka Sicklaön GA:123	G:A	717912-0964	5658 / 37251.5	Lekplats, Sittmöbler, Belysningsarmatur och grönyta
Nacka Sicklaön GA:103	G:A	717912-0964	5658 / 28223.5	Garage
Nacka Sicklaön GA:122	G:A	717912-0964	17 / 83	Parkeringar, Kanalisation för el, Oljeavskiljare.
Nacka Sicklaön GA:125	G:A		5658 / 22070	Vattenledning
Nacka Sicklaön GA:120	G:A	717912-0964	5658 / 28223.5	Körvägar, Grönytor, Gatu-och parkbelysning, Elledningar, Kanalisation för kommunikationsledningar, Vattenledningar m. M.

Totalt 7 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mattias Frisk	Ordförande	2022-05-24	
Ingegerd Lönn	Ledamot	2022-06-08	
Marie Östberg	Ledamot	2022-05-24	
Annika Lundell	Ledamot	2025-12-02	
Susanna Calén	Ledamot	2025-06-03	
Alicia Lindberg	Ledamot	2022-05-24	
Sandra Johanna Edberg	Ledamot	2024-02-29	2025-11-10
Pontus Waltré	Ledamot	2024-06-07	
Erik Jonatan Svärd	Ledamot	2023-05-22	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mattias Frisk, Marie Östberg, Pontus Waltré, Ingegerd Lönn, Erik Svärd

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marie Östberg, Mattias Frisk, Alicia Lindberg och Pontus Waltré.

Revisorer har varit: Olof Rondin med Johan Wendin som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Anna Nydegger (sammankallande) och Deborah Soccorsi, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 43 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 2023-05-16.

Årsavgiften höjdes från 1 januari 2025 med 3 %.

Under 2025 har vi dragits med en vattenskada som upptäcktes redan 2024. Orsaken till läckaget hittades under våren och har åtgärdats. Skadorna på fastigheten har återställts. Vid utifrån inträngande vatten behöver föreningen själva stå för kostnaderna för åtgärderna. Kostnaden för detta har belastat resultatet 2025 med ca 880 000 kr. Tillsammans med kostnaden 2024 så har vattenskadan kostat föreningen ca 1 660 000 kr.

På grund av ovan beskrivna vattenskada har föreningen haft en pressad likviditet och varit tvungna att ta upp ett nytt lån på 700 000 kr. Föreningen har också del av året tillfälligt pausat amorteringarna på våra lån. Dessa kommer återupptas så snart vi har en stabiliserad likviditet.

Under året har föreningen omsatt tre lån. Räntan gick ner på samtliga tre lån, vilket medför minskade årliga kostnader om knappt 200 000 kr.

Vi har under året installerat solceller på taken på våra två huskroppar. Anläggningen började producera el i maj dock kan vi se hur mycket el det producerats från den 17 juli. Det har sedan mätningen startade producerats 13 400 KWh under 2025. Det har medfört en besparing på ca 26 800 kr.

Ett projekt för att utröna vad som krävs för att vi skulle kunna förbättra energiklassningen av våra fastigheter har initierats. Detta kan ge direkta besparingar men även möjlighet till gröna lån för alla boende. Resultatet av projektet kommer redovisas under 2026.

Under året utfördes radonmätning i fastigheten. Resultatet blev godkänt. Det gjordes också provtagning för legionella i våra vattenledningar även det resultatet blev godkänt.

Föreningen har under året bytt alla tilluftsfilter i alla lägenheter. Detta görs med ett intervall på ca 18 månader.

Föreningen ser till att hålla våra två hjärtstartare i bra kondition så vi har bytt både batterier och elektroder.

Under hösten rengjordes alla sopkärl av extern part vilket skapar bättre miljö i våra soprum.

Samfällhetsföreningen FHS som vi är medlemmar i har under året renoverat golv i garaget, installerat utrustning för att fjärröppna garageportarna samt installerat belysning på stigen, mot berget, bakom våra hus.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Installation av solceller på taken, hus 16 och 18.
2024	Uppgradering av system för IMD
2024	Installation av bänkar i alla entréer.
2023	Installation av vacuumavgasare och smutsavskiljare i värmesystemet.
2022	Reparation av skärmväggar
2022	Installation av elektroniska anslagstavlor
2022	Målning av trapphus 18a, 18b och 18c
2021	Målning av trapphus 16a och 16b
2021	Montering gästegar på taket
2021	Installation av anläggning för värmeåtervinning
2020	Installation av ladd boxar för elbilar
2019	Nya belysningsarmaturer i trapphusen
2019	Lagning av sprickor i fasaden
2019	Komplettering nödljusarmaturer
2019	Översyn brandskydd i källare och trapphus
2017	Målning av träfasader
2016	Renovering av golv i soprum
2016	Uppsättning av snörasskydd
2016	Uppsättning av hängrännor översta våningarna
2016	Byte av lås, gångjärn samt karmar i portdörrar och soprum

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

Föreningen utför fortlöpande underhåll av fastigheterna. Under de kommande åren finns inga större renoveringar planerade utöver de i underhållsplanen. Ett undersökande projekt planeras startas beträffande installation av solpaneler på taken.

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 110 och under året har det tillkommit 14 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 110.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	135	161	115	81	192
Skuldsättning, kr/kvm	5 742	6 503	6 591	6 768	6 856
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 534	6 503	6 591	6 768	6 856
Räntekänslighet, %	7	7	8	10	10
Energikostnad, kr/kvm	240	276	283	241	224
Årsavgifter, kr/kvm	961	943	868	704	695
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	85	77	73	80
Totala intäkter, kr/kvm	989	1 113	1 046	888	821
Nettoomsättning, tkr	6 275	6 223	5 692	5 465	4 915
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 954	-1 766	-1 433	-2 147	-1 515
Soliditet, %	82	82	82	82	82

Upplysningar vid förlust

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

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital är positivt med 21 204 kr. 2025 har belastats av en stor kostnad gällande vattenskada på 880 093 kr .

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 135 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höja föreningens avgifter 2025 med 3 % och med 3% inför 2026

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	190 327 000	0	0	190 327 000
Underhållsfond, kr	5 094 723	0	969 256	6 063 979
S:a bundet eget kapital, kr	195 421 723	0	969 256	196 390 979
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-15 733 899	-1 765 734	-969 256	-18 468 889
Årets resultat, kr	-1 765 734	1 765 734	-1 953 993	-1 953 993
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-17 499 633	0	-2 923 249	-20 422 882
S:a eget kapital, kr	177 922 090	0	-1 953 993	175 968 097

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1002 000 kr samt ianspråktagande skett med 32 744 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	-17 499 633
Årets resultat, kr	-1 953 993
Reservation till underhållsfond, kr	-1 002 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	32 744
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-20 422 882

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-20 422 882

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	6 275 142	6 222 649
Övriga rörelseintäkter	Not 3	88 883	72 316
Summa Rörelseintäkter		6 364 025	6 294 965
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 948 332	-4 622 693
Övriga externa kostnader	Not 5	-218 865	-205 066
Personalkostnader	Not 6	-259 998	-231 060
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 987 870	-1 968 046
Summa Rörelsekostnader		-7 415 066	-7 026 865
Rörelseresultat		-1 051 040	-731 900
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	8 028	29 735
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-910 982	-1 063 569
Summa Finansiella poster		-902 953	-1 033 834
Resultat efter finansiella poster		-1 953 994	-1 765 734
Resultat före skatt		-1 953 994	-1 765 734
Årets resultat		-1 953 994	-1 765 734



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	212 595 506	213 763 039
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	341 526	361 863
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		212 937 032	214 124 902
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		212 937 532	214 125 402
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-900	1
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	682 571	760 985
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	185 517	244 456
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		867 188	1 005 441
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 15	352 837	1 038 481
<i>Summa Kassa och bank</i>		352 837	1 038 481
Summa Omsättningstillgångar		1 220 025	2 043 922
Summa Tillgångar		214 157 557	216 169 324

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		190 327 000	190 327 000
Fond för yttre underhåll		6 063 979	5 094 723
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		196 390 979	195 421 723
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-18 468 889	-15 733 899
Årets resultat		-1 953 994	-1 765 734
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-20 422 883	-17 499 633
Summa Eget kapital		175 968 097	177 922 090

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	12 675 000	20 300 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		12 675 000	20 300 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	24 293 603	16 493 603
Leverantörsskulder		169 131	230 333
Skatteskulder		14 647	13 894
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	47 467	5 972
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	989 612	1 203 432
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		25 514 460	17 947 234
Summa Skulder		38 189 460	38 247 234
Summa Eget kapital och skulder		214 157 557	216 169 324



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 051 040	-731 900
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 987 870	1 968 046
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 987 870	1 968 046
Erhållen ränta	8 028	29 735
Erlagd ränta	-923 755	-987 956
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	21 104	277 925
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	59 489	-13 648
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-220 001	-127 634
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-160 512	-141 282
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-139 408	136 643
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-800 000	-234 821
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-800 000	-234 821
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	175 000	-500 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	175 000	-500 000
Årets kassaflöde	-764 408	-598 177
Likvida medel vid årets början	1 784 635	2 382 813
Likvida medel vid årets slut	1 020 227	1 784 635



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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

Nyckeltal är olika mellan åren då garageytan ej medräknats tidigare.

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 andelstalsfördelat	5 145 131	4 998 673
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	294 804	336 644
	Hyror garage och parkeringsplatser	795 065	800 053
	Hyror förbrukningsbaserad	33 085	74 813
	Hyror övrigt	0	1 250
	Övriga primära intäkter	48 757	44 617
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 316 842	6 256 049
	Hyresbortfall	-41 700	-33 400
	<i>Summa</i>	-41 700	-33 400
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 275 142	6 222 649

I årsavgiften ingår värme, vatten, bredband samt ett basutbud av TV-Kanaler.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	66 309	70 816
	Övriga sekundära intäkter	22 574	1 500
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	88 883	72 316
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 393 711	-1 220 921
	Snö och halk-bekämpning	-31 635	-65 798
	Reparationer	-354 756	-375 433
	Planerat underhåll	-32 744	0
	Försäkringsskador	-880 093	-781 088
	El	-550 478	-528 979
	Uppvärmning	-464 591	-523 141
	Vatten	-529 395	-507 524
	Sophämtning	-190 703	-184 212
	Fastighetsförsäkring	-188 158	-109 078
	Kabel-TV och bredband	-164 739	-164 719
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-164 740	-159 511
	Övriga driftkostnader	-2 588	-2 290
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 948 332	-4 622 693
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-11 706	-4 589
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-23 276	-32 750
	Administrationskostnader	-56 718	-25 147
	Extern revision	-16 750	-15 625
	Konsultkostnader	0	-51 303
	Medlemsavgifter	-17 140	-17 140
	Föreningsverksamhet	-618	-11 856
	Övriga förvaltningskostnader	-92 657	-46 656
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-218 865	-205 066

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-8 595	-7 875
	Övriga arvoden	-189 290	-173 249
	Sociala avgifter	-62 113	-49 936
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-259 998	-231 060
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 967 534	-1 940 867
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-20 337	-27 179
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 987 870	-1 968 046
Not 8	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	251	479
	Ränteintäkter placeringar	6 804	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	973	29 257
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	8 028	29 735
Not 9	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	-908 012	-1 063 418
	Övriga räntekostnader	-2 970	-151
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-910 982	-1 063 569

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	208 873 279	208 873 279
	Ingående anskaffningsvärde mark	27 050 000	27 050 000
	Årets investeringar	800 000	0
	Omklassificeringar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	236 723 279	235 923 279
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-22 160 240	-20 219 373
	Årets avskrivningar	-1 967 534	-1 940 867
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-24 127 773	-22 160 240
	<i>Utgående redovisat värde</i>	212 595 506	213 763 039
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	136 000 000	127 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 728 699	3 889 073
	Taxeringsvärde mark - bostäder	66 000 000	73 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	205 728 699	203 889 073
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	41 801 000	41 801 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	41 801 000	41 801 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	438 190	203 369
	Årets investeringar	0	234 821
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	438 190	438 190
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-76 327	-49 148
	Årets avskrivningar	-20 337	-27 179
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-96 664	-76 327
	<i>Utgående redovisat värde</i>	341 526	361 863

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	667 390	746 155
	Övriga fordringar	15 181	14 830
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	682 571	760 985
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	185 517	244 456
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	185 517	244 456
Not 15	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Nordea	352 837	514 723
	Bankkonto 2	0	523 758
	<i>Summa Kassa och bank</i>	352 837	1 038 481

2025-12-31

Långfristig del	12 675 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	24 293 603
Kortfristig del	24 293 603
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,21%
Finns swap-avtal	Nej

2025-12-31

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	24 293 603
Kortfristig del	24 293 603

Not 18	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	34 332	-3 149
-----------	--------	--------

Övriga kortfristiga skulder	13 135	9 121
-----------------------------	--------	-------

<i>Summa Övriga skulder</i>	47 467	5 972
-----------------------------	---------------	--------------

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	494 929	482 636
---------------------------------	---------	---------

Upplupna räntekostnader	62 840	75 613
-------------------------	--------	--------

Övriga upplupna kostnader	431 843	645 183
---------------------------	---------	---------

<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	989 612	1 203 432
---	----------------	------------------

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 Dunge i Nacka, org.nr. 769612-1305

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Finnboda Dunge i Nacka för räkenskapsåret 2025.

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 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 denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 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 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 Dunge i Nacka för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Olof Rondin
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Finnboda Dunge i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557572842262**

Mattias Frisk

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 19:51:43



Pontus Waltré

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 09:16:17



Alicia Lindberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 15:07:03



Annika Lundell

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 10:26:56



Susanna Calén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 20:38:06



Ingegerd Lönn

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 17:15:52



Marie Östberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 12:39:28



Erik Jonatan Svärd

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 11:17:41



Olof Rondin

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 18:18:10



Joakim Häll

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 12:33:51



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Finnboda Dunge i Nacka signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557573883771**

Olof Rondin

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 18:20:16



Joakim Häll

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-19 kl. 12:34:05



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.