



Årsredovisning 2025

HSB:s Brf Örnen i Nynäshamn

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB:s Brf Örnen i Nynäshamn med säte i Nynäshamn org.nr. 712400-2028 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 1952. Föreningens stadgar uppdaterades under 2025.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nynäshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Merkurius 6	1952-08-13	1954, 1955 och 1956

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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. 2026-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
19	förråd	156
152	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 472
8	lokaler (hyresrätt)	492
27	garageplatser	449
48	p-platser	0
Totalt 254 objekt		9 569

Föreningens lägenheter fördelas på: 31 st 1 rok, 95 st 2 rok, 21 st 3 rok, 5 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Monica Bengtsson	Ledamot	2019-10-15	
Laila Hallonqvist	Ledamot	2021-06-29	2025-05-23
Michael Ståhlberg	Ledamot	2024-06-24	2025-05-23
Roger Pettersson	Ledamot	2020-07-03	
Klas Flavell	Ledamot	2019-05-21	2025-05-23
Gunilla Hallin	Ledamot	2025-05-23	
Nina Ekman	Ordförande	2025-05-23	
Åsa Kallmin	Ledamot	2025-05-23	
Katarina Eliasson	Ledamot	2022-06-09	
Jovita Åbom	Ledamot	2023-10-04	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Monica Bengtsson och Roger Pettersson.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Roger Pettersson, Gunilla Hallin, Nina Ekman och Monica Bengtsson.

Revisorer har varit: Håkan Carlsson med Billy Gardell som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision.

Valberedning har varit: Laila Hallonqvist (sammanställande) samt Ali Abbasi, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +6,5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen sträcker sig över 50 år och används både för planering av tekniskt underhåll samt för ekonomisk planering. Föreningens investeringbehov är 273kr/ kvm.

Underhållsplan uppdaterades 2025-05-08.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-08.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER VERKSAMHETSÅRET

Under året har styrelsen arbetat med flera viktiga frågor för att föreningen ska fungera bra både idag och på lång sikt. Arbetet har bland annat handlat om säkerhet, energi, ekonomi och att göra styrelsearbetet enklare och tydligare.

TRYGGHET OCH TILLSYN

Brandskydd och skyddsrum

Det systematiska brandskyddsarbetet har fortsatt som planerat. En gång om året görs kontroller för att se till att brandskyddet fungerar och följer de regler som gäller. Under året har även en genomgång påbörjats av föreningens skyddsrum för att kontrollera att de uppfyller myndigheternas krav.

Lägenhetstillsyn

Ett nytt avtal har tecknats om lägenhetstillsyn, vilket innebär att tekniska kontroller av de delar av lägenheten som tillhör föreningens ansvar – alltså de delar som bostadsrättshavaren inte själv ansvarar för enligt stadgar och lagstiftning. Föreningen har beslutat att en tredjedel av lägenheterna ska tillses varje år som en del av ett rullande underhållsprogram.

ENERGI OCH HÅLLBARHET**Nytt elavtal**

Föreningen har valt ett nytt elavtal genom Solfolket. Det är ett sätt att bidra till ett mer hållbart samhälle och samtidigt få tryggare elpriser.

Byte av elmätare

Under året har styrelsen förberett ett byte av föreningens elmätare. Olika alternativ har jämförts, och ett beslut har tagits. Installationen påbörjades i februari 2026.

EKONOMI**Justering av avgiften**

För att säkerställa fortsatt god ekonomi och möta ökade kostnader beslutade styrelsen att höja månadsavgiften med 8 procent från och med den 1 januari 2025.

Budgetarbete

Budgeten för kommande år har tagits fram tillsammans med föreningens ekonom. Arbetet har skett digitalt, vilket har gjort processen tydligare och mer lättöverskådlig.

STYRELSENS ARBETE**Utbildning och utveckling**

Delar av styrelsen har under året gått utbildningar i bland annat styrelsearbete, föreningsekonomi och juridik. Det är ett sätt att öka kunskapen och säkerställa att föreningen styrs på ett bra och ansvarsfullt sätt.

Ett enklare styrelsearbete

Styrelsen har fortsatt använda digitala tjänster som förenklar det löpande arbetet – exempelvis för att hantera fakturor, dokument och årsredovisning. Det sparar tid, minskar risken för fel och gör det lättare att följa upp viktiga beslut.

FÖRVALTNING OCH SKÖTSEL

Föreningen har arbetat vidare med löpande drift, tekniskt underhåll och energieffektivisering. Det dagliga arbetet har handlat om allt från reparationer och service till långsiktiga åtgärder som bidrar till ett trivsamt och tryggt boende – både idag och i framtiden.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1997-1998	Stambyte.
2007	Gruppanslutning till bredband.
2010	Enhetsel.
2011	Förändring av sophantering.
2015-2016	Byte av fönster.
2017	Byte av radiatorer.
2020	Omläggning av tak.
2020	OVK.
2021	Installation av solceller.
2021	Nytt passersystem.
2022	Målning av parkeringslinjer.
2022	Fällning av 3 stora tallar, 1 björk samt 1 rönn.
2022	Börjat arbetet med att byta belysning till led.
2023	Hamling av lönnar.
2024	Avflyttningstillsyn.
2025	Asfaltering på området.
2025	Renovering av garageportar.
2025	Stamspolning.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Fortsatt arbete med byte av belysning i föreningen.
2026	OVK besiktning.
2026	IMD byte av elmätare.
2026	Renovering av befintlig lekplats
2026	Postboxar i entré
2028	Motorvärmarruttag bytas.

Medlemsinformation

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 173 och under året har det tillkommit 18 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 176.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	187	194	211	179	118
Skuldsättning, kr/kvm	2 559	2 778	2 832	2 851	3 127
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 843	3 087	3 145	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	5
Energikostnad, kr/kvm	364	351	325	279	289
Årsavgifter, kr/kvm	1 045	966	834	794	764
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	92	83	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 069	949	908	813	793
Nettoomsättning, tkr	9 603	8 920	8 414	7 735	7 460
Resultat efter finansiella poster, tkr	814	1 044	908	751	-1 178
Soliditet, %	21	18	15	12	10

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	247 470	0	0	247 470
Underhållsfond, kr	2 224 038	0	-164 494	2 059 544
S:a bundet eget kapital, kr	2 471 508	0	-164 494	2 307 014
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 536 243	1 043 983	164 494	3 744 719
Årets resultat, kr	1 043 983	-1 043 983	814 236	814 236
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 580 226	0	978 730	4 558 956
S:a eget kapital, kr	6 051 734	0	814 236	6 865 969

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 164 494 kr

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	3 580 226
Årets resultat, kr	814 236
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	164 494
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 558 956

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	4 558 956
------------------------------------	------------------

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	9 603 453	8 919 856
Övriga rörelseintäkter	Not 3	453 687	15 887
Summa Rörelseintäkter		10 057 140	8 935 743
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 212 024	-5 961 388
Övriga externa kostnader	Not 5	-210 713	-261 306
Personalkostnader	Not 6	-269 466	-446 265
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-785 558	-714 066
Summa Rörelsekostnader		-8 477 762	-7 383 025
Rörelseresultat		1 579 379	1 552 718
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 805	19 268
Räntekostnader och liknande resultatposter		-775 948	-528 003
Summa Finansiella poster		-765 143	-508 735
Resultat efter finansiella poster		814 236	1 043 983
Resultat före skatt		814 236	1 043 983
Årets resultat		814 236	1 043 983

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	28 441 452	28 441 866
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		9 975	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		28 451 427	28 441 866

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		700	700
Summa Finansiella anläggningstillgångar		700	700

Summa Anläggningstillgångar

28 452 127 28 442 566

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		252 802	186 929
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	3 747 691	5 079 757
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		389 662	357 944
Summa Kortfristiga fordringar		4 390 155	5 624 631

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 9	297 053	286 797
Summa Kassa och bank		297 053	286 797

Summa Omsättningstillgångar

4 687 208 5 911 428

Summa Tillgångar

33 139 335 34 353 994

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	247 470	247 470
Fond för yttre underhåll	2 059 544	2 224 038
Summa Bundet eget kapital	2 307 014	2 471 508

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	3 744 719	2 536 243
Årets resultat	814 236	1 043 983
Summa Fritt eget kapital	4 558 955	3 580 226

Summa Eget kapital

6 865 969 **6 051 733**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	12 527 500	14 265 500
Summa Långfristiga skulder		12 527 500	14 265 500

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		11 558 000	11 885 000
Leverantörsskulder		675 378	776 202
Skatteskulder		40 858	38 592
Övriga kortfristiga skulder		220 636	246 810
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	1 250 994	1 090 157
Summa Kortfristiga skulder		13 745 866	14 036 761

Summa Skulder

26 273 366 **28 302 261**

Summa Eget kapital och skulder

33 139 335 **34 353 994**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 579 379	1 552 718
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	785 558	714 066
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	785 558	714 066
Erhållen ränta	10 805	19 268
Erlagd ränta	-778 767	-531 218
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 596 975	1 754 834
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-100 515	-219 358
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	38 924	-6 856
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-61 591	-226 214
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 535 384	1 528 620
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-795 120	221 826
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-795 120	221 826
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 065 000	-490 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 065 000	-490 000
Årets kassaflöde	-1 324 735	1 260 446
Likvida medel vid årets början	4 940 652	3 680 206
Likvida medel vid årets slut	3 615 917	4 940 652

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.

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.

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: Nytt nyckeltal from år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. 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 %: Nytt nyckeltal from år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. 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
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	8 241 444	7 630 944
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	613 945	555 504
	Hyror lokaler	466 656	473 103
	Hyror garage och parkeringsplatser	184 176	184 176
	Hyror förbrukningsbaserad	300	795
	Hyror övrigt	46 917	35 903
	Övriga primära intäkter	59 792	47 387
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	9 613 230	8 927 812
	Hysesbortfall	-9 777	-7 956
	<i>Summa</i>	-9 777	-7 956
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	9 603 453	8 919 856

I årsavgiften ingår kostnader för el, värme, vatten och TV & bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	448 787	7 487
	Övriga sekundära intäkter	4 900	8 400
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	453 687	15 887

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 4	Driftskostnader		
<i>Driftskostnader</i>			
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 451 748	-1 161 586
	Snö och halk-bekämpning	-107 218	-67 672
	Reparationer	-257 089	-123 856
	Planerat underhåll	-164 494	-70 081
	Försäkringsskador	-581 058	-56 563
	El	-418 270	-413 521
	Uppvärmning	-1 939 983	-1 869 702
	Vatten	-1 067 958	-1 018 829
	Sophämtning	-327 489	-289 069
	Fastighetsförsäkring	-299 599	-278 651
	Kabel-TV och bredband	-283 803	-283 765
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-279 290	-288 480
	Övriga driftkostnader	-34 026	-39 614
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 212 024	-5 961 388
		2025-01-01	2024-01-01
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-12-31	2024-12-31
<i>Övriga externa kostnader</i>			
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-25 131	-73 055
	Administrationskostnader	-33 274	-29 562
	Extern revision	-20 250	-17 750
	Medlemsavgifter	-96 945	-84 800
	Föreningsverksamhet	-32 163	-55 340
	Övriga förvaltningskostnader	-2 950	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-210 713	-261 306
		2025-01-01	2024-01-01
Not 6	Personalkostnader	2025-12-31	2024-12-31
<i>Personalkostnader</i>			
	Arvode styrelse	-207 174	-167 550
	Revisionsarvode	-6 000	-6 000
	Övriga arvoden	-14 600	-11 375
	Löner och övriga ersättningar	0	-155 653
	Sociala avgifter	-36 342	-102 437
	Övriga personalkostnader	-5 350	-3 250
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-269 466	-446 265

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	45 359 934	45 581 760
	Ingående anskaffningsvärde mark	393 622	393 622
	Årets investeringar	785 145	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-221 826
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	46 538 700	45 753 556
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-17 311 690	-16 601 403
	Årets avskrivningar	-785 558	-710 287
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-18 097 249	-17 311 690
	Utgående redovisat värde	28 441 452	28 441 866
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	84 000 000	76 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 346 000	2 203 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	29 000 000	31 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 869 000	1 869 000
	Summa	117 215 000	111 072 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	30 106 000	30 106 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	30 106 000	30 106 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 318 864	4 653 855
	Övriga fordringar	428 827	425 902
	Summa Övriga fordringar	3 747 691	5 079 757
Not 9	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB	297 053	286 797
	Summa Kassa och bank	297 053	286 797

Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek AB	4,41%	2026-10-23	5 430 000	60 000
Swedbank Hypotek AB	3,54%	2026-06-17	5 918 000	120 000
Swedbank Hypotek AB	2,67%	2028-08-25	4 580 000	80 000
Swedbank Hypotek AB	3,14%	2027-03-25	5 450 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	2,76%	2027-11-11	2 707 500	30 000
			24 085 500	390 000

Långfristig del	12 527 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	210 000
Lån som ska konverteras inom ett år	11 348 000
Kortfristig del	11 558 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	390 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 560 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,39%
Finns swap-avtal	Nej

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	813 360	723 099
Upplupna räntekostnader	63 139	65 958
Övriga upplupna kostnader	374 495	301 100
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 250 994	1 090 157

Styrelsen har godkänt årsredovisningen 2026-03-31.

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:S BOSTADSRÄTTSFÖRENING ÖRNEN I NYNÄSHAMN

Org.nr 712400-2028

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:S BOSTADSRÄTTSFÖRENING ÖRNEN I NYNÄSHAMN för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB:S BOSTADSRÄTTSFÖRENING ÖRNEN I NYNÄSHAMNs 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. Revisoremas 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 revisionssed 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 från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB:S BOSTADSRÄTTSFÖRENING ÖRNEN I NYNÄSHAMN för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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

Agnes Milton
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Håkan Carlsson
Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB:s Brf Örnen i Nynäshamn signerades av följande personer med HSBs e-sigteringstjänst i samarbete med Scrive.

Nina Ekman

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 12:44:36



Jovita Åbom

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 08:47:27



Katarina Eliasson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 08:53:44



Roger Pettersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 09:30:00



Åsa Kallmin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 10:01:43



Gunilla Hallin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 10:46:54



Monica Bengtsson Daravina

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 09:57:47



Håkan Carlsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 18:48:18



Agnes Milton

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 12:26:04



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB:s Brf Örnen i Nynäshamn signerades av följande personer med HSBs e-sigteringstjänst i samarbete med Scrive.

Håkan Carlsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 18:45:39



Agnes Milton

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-09 kl. 12:25:35



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.