



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB:s Brf Örnen i Nynäshamn



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB:s Brf Örnen i Nynäshamn med säte i Nynäshamn org.nr. 712400-2028 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### 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 registrerades senast 2019-08-13.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nynäshamn kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	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. 2024-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
19	förråd	156
152	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 472
8	lokaler (hyresrätt)	492
27	garageplatser	444
48	p-platser	0
<b>Totalt 254 objekt</b>		<b>9 564</b>

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	Ordförande	2019-10-15	
Laila Hallonqvist	Ledamot	2021-06-29	
Roger Pettersson	Ledamot	2020-07-03	
Klas Flavell	Ledamot	2019-05-21	
Conny Jonsson	Ledamot	2021-06-29	2023-10-04
Pernilla Jäderberg	Ledamot	2022-06-14	
Katarina Eliasson	Ledamot	2022-06-09	
Jovita Åbom	Ledamot	2023-10-04	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Roger Pettersson, Klas Flavell samt Pernilla Jäderberg.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Laila Hallonqvist, Klas Flavell, Conny Jonsson, Monica Bengtsson och Jovita Åbom.

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

Valberedning har varit: Marguerite Leth (sammankallande), Torbjörn Lundin samt Ann-Louise Wilson, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen är aktuell. 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 2023-06-15.

2023 Fortsatt arbete med att byta belysning till Led.

2024 Asfaltering på området.

2024 Avflyttningstillsyn.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
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.

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

Årtal	Ändamål
2024	Fortsatt arbete med byte av belysning i föreningen.
2025	Stamspolning.
2026	OVK besiktning.
2027	Byte av garagedörrar.
2028	Motorvärmarruttag bytas.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 174 och under året har det tillkommit 15 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 175.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	211	179	118	156	107
Skuldsättning, kr/kvm	2 832	2 851	3 127	2 962	1 838
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 145	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	5	4	3
Energikostnad, kr/kvm	325	279	289	264	273
Årsavgifter, kr/kvm	834	794	764	764	728
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	908	813	793	781	760
Nettoomsättning, tkr	8 414	7 735	7 460	7 343	7 149
Resultat efter finansiella poster, tkr	908	751	-1 178	615	-93
Soliditet, %	15	12	10	13	17

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: 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. Intäkter för IMD är inte medräknat.

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. Intäkter för IMD är inte medräknat. Intäkter för IMD är inte medräknat.

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.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	247 470	0	0	247 470
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 753 405	0	540 714	2 294 119
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 000 875</b>	<b>0</b>	<b>540 714</b>	<b>2 541 589</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 348 372	750 737	-540 714	1 558 396
Årets resultat, kr	750 737	-750 737	907 766	907 766
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 099 109</b>	<b>0</b>	<b>367 052</b>	<b>2 466 162</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>4 099 984</b>	<b>0</b>	<b>907 766</b>	<b>5 007 751</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 814 000 kr samt ianspråktagande skett med 273 286 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	2 099 110
Årets resultat, kr	907 766
Reservation till underhållsfond, kr	-814 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	273 286
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 466 162</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>2 466 162</b>

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

med tillhörande noter



# RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	8 413 579	7 735 233
Övriga rörelseintäkter	Not 3	131 024	12 090
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>8 544 603</b>	<b>7 747 323</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-5 807 079	-5 114 897
Övriga externa kostnader	Not 5	-279 073	-256 953
Personalkostnader	Not 6	-473 742	-546 945
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-804 853	-807 193
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-7 364 747</b>	<b>-6 725 989</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 179 855</b>	<b>1 021 334</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	12 164	4 348
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-284 254	-274 944
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-272 090</b>	<b>-270 597</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>907 766</b>	<b>750 737</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>907 766</b>	<b>750 737</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>907 766</b>	<b>750 737</b>



# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	29 373 979	30 172 996
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	3 779	9 615
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>29 377 758</b>	<b>30 182 611</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	700	700
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>700</b>	<b>700</b>

### Summa Anläggningstillgångar

29 378 458

30 183 311

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 13	214 668	115 747
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	3 608 753	2 316 754
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	330 240	299 314
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>4 153 661</b>	<b>2 731 815</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		277 963	270 854
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>277 963</b>	<b>270 854</b>

### Summa Omsättningstillgångar

4 431 624

3 002 669

### Summa Tillgångar

33 810 082

33 185 980

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	247 470	247 470
Fond för yttre underhåll	2 294 119	1 753 405
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>2 541 589</b>	<b>2 000 875</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 558 396	1 348 372
Årets resultat	907 766	750 737
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>2 466 162</b>	<b>2 099 110</b>

### Summa Eget kapital

5 007 751

4 099 985

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	17 375 000	21 090 500
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>17 375 000</b>	<b>21 090 500</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		9 265 500	6 025 000
Leverantörsskulder		642 223	637 694
Skatteskulder		23 539	10 669
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	291 031	272 530
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 205 038	1 049 602
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>11 427 331</b>	<b>7 995 495</b>

### Summa Skulder

28 802 331

29 085 995

### Summa Eget kapital och skulder

33 810 082

33 185 980

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 1 179 855 1 021 334

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 804 853 807 193

### Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

**804 853 807 193**

Erhållen ränta 12 164 4 348

Erlagd ränta -245 750 -279 576

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**1 751 123 1 553 298**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -272 895 200

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 152 832 83 185

### Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

**-120 063 83 385**

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

**1 631 060 1 636 683**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -475 000 -2 289 160

## Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

**-475 000 -2 289 160**

## Årets kassaflöde

**1 156 060 -652 477**

Likvida medel vid årets början **2 524 146 3 176 623**

Likvida medel vid årets slut **3 680 206 2 524 146**

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

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

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

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

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

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

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

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

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

**Fond för yttre underhåll**

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

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

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

**Beskattnings**

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.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 065 744	6 729 348
	Hyror lokaler	467 364	428 868
	Hyror garage och parkeringsplatser	184 866	189 066
	Hyror förbrukningsbaserad	625 761	245 090
	Hyror övrigt	11 272	5 268
	Övriga primära intäkter	68 410	166 563
	<b>Summa Bruttoomsättning</b>	<b>8 423 417</b>	<b>7 764 203</b>
	Avgiftsbortfall	-1 841	0
	Hysesbortfall	-7 997	-28 970
	<b>Summa</b>	<b>-9 838</b>	<b>-28 970</b>
	<b>Summa Nettoomsättning</b>	<b>8 413 579</b>	<b>7 735 233</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	131 024	12 090
	<b>Summa Övriga rörelseintäkter</b>	<b>131 024</b>	<b>12 090</b>
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-585 664	-609 092
	Snö och halk-bekämpning	-97 874	-49 192
	Reparationer	-172 365	-139 565
	Planerat underhåll	-273 286	-140 778
	EI	-634 146	-408 737
	Uppvärmning	-1 490 370	-1 386 021
	Vatten	-937 049	-859 315
	Sophämtning	-282 565	-236 162
	Fastighetsförsäkring	-224 628	-200 354
	Kabel-TV och bredband	-283 624	-283 877
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-282 248	-271 582
	Förvaltningsavtalskostnader	-516 960	-475 256
	Övriga driftkostnader	-26 299	-54 965
	<b>Summa Driftskostnader</b>	<b>-5 807 079</b>	<b>-5 114 897</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-63 841	-38 563
	Administrationskostnader	-54 819	-67 759
	Extern revision	-14 000	-13 625
	Konsultkostnader	-16 500	0
	Medlemsavgifter	-84 934	-82 765
	Föreningsverksamhet	-43 679	-46 632
	Övriga förvaltningskostnader	-1 300	-7 610
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-279 073</b>	<b>-256 953</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	1	1
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-161 894	-211 480
	Revisionsarvode	0	-6 000
	Övriga arvoden	-10 750	-17 466
	Löner och övriga ersättningar	-189 636	-189 253
	Sociala avgifter	-111 462	-116 247
	Övriga personalkostnader	0	-6 500
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-473 742</b>	<b>-546 945</b>
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-799 017	-799 017
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-5 836	-8 176
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-804 853</b>	<b>-807 193</b>
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 142	4 281
	Ränteintäkter HSB bunden placering	1 416	67
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	7 606	0
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>12 164</b>	<b>4 348</b>

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-298 104	-273 782
	Övriga räntekostnader	13 850	-1 162
	<b>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-284 254</b>	<b>-274 944</b>
Not 10	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	45 581 760	45 581 760
	Ingående anskaffningsvärde mark	393 622	393 622
	<b>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>45 975 382</b>	<b>45 975 382</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 802 386	-15 003 369
	Årets avskrivningar	-799 017	-799 017
	<b>Summa Ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 601 403</b>	<b>-15 802 386</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>29 373 979</b>	<b>30 172 996</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	76 000 000	76 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 203 000	2 203 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	31 000 000	31 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 869 000	1 869 000
	<b>Summa</b>	<b>111 072 000</b>	<b>111 072 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	30 106 000	30 106 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Summa</b>	<b>30 106 000</b>	<b>30 106 000</b>
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	157 995	157 995
	<b>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>157 995</b>	<b>157 995</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-148 380	-140 204
	Årets avskrivningar	-5 836	-8 176
	<b>Summa Ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-154 216</b>	<b>-148 380</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 779</b>	<b>9 615</b>

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	700	700
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>700</b>	<b>700</b>
Not 13	Kundfordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	214 668	115 747
	<i>Summa Kundfordringar</i>	<b>214 668</b>	<b>115 747</b>
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 402 243	2 253 292
	Övriga fordringar	206 510	63 462
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>3 608 753</b>	<b>2 316 754</b>
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	0	0
	Förutbetalda räntekostnader	0	0
	Upplupna ränteintäkter	0	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	330 240	299 314
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>330 240</b>	<b>299 314</b>



**Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31**

<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	5 550 000	60 000
Swedbank Hypotek AB	0,76%	2024-06-19	6 158 000	120 000
Swedbank Hypotek AB	0,98%	2025-08-25	4 740 000	80 000
Swedbank Hypotek AB	1,07%	2025-03-25	5 650 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	0,77%	2024-11-25	2 767 500	30 000
Stadshypotek AB	0,84%	2025-06-30	1 775 000	100 000
			<b>26 640 500</b>	<b>490 000</b>

Långfristig del	17 375 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	340 000
Lån som ska konverteras inom ett år	8 925 500
Kortfristig del	9 265 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	490 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 960 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,63%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 17 Övriga kortfristiga skulder 2023-12-31 2022-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	27 900	26 900
Momsskuld	29 819	0
Källskatt	7 500	7 659
Inre fond	224 125	237 819
Övriga kortfristiga skulder	1 688	152
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>291 031</b>	<b>272 530</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2023-12-31 2022-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	731 454	679 110
Upplupna räntekostnader	69 173	30 669
Övriga upplupna kostnader	404 411	339 823
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>1 205 038</b>	<b>1 049 602</b>

**Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga vesäntliga händelser efter räkenskapsårets slut

**Not 20 Eventualförpliktelser**

Fastigo	
För år 2023	3976 kr
För år 2022	3823 kr

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 räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 revisionsssed 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 BoRevision 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 (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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. 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:s Bostadsrättsförening Örnen i Nynäshamn för räkenskapsåret 2023 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 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 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 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 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 provar 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

William Lindström  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Håkan Carlsson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB:s Brf Örnen i Nynäshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MONICA BENGTTSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 14:39:07



**JOVITA ÅBOM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 14:47:25



**KATARINA ELIASSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 21:13:03



**LAILA HALLONQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 14:32:49



**PERNILLA JÄDERBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 14:45:40



**ROGER PETTERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 15:00:11



**HÅKAN CARLSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 13:28:05



**BOREVISION AB WILLIAM**

**LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 19:16:03



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB:s Brf Örnen i Nynäshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**HÅKAN CARLSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 13:29:42



**BOREVISION AB WILLIAM**

**LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 19:15:42

