



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 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. 2025-05-01.

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

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	
Michael Ståhlberg	Ledamot	2024-06-24	
Roger Pettersson	Ledamot	2020-07-03	
Klas Flavell	Ledamot	2019-05-21	
Pernilla Jäderberg	Ledamot	2022-06-14	2024-06-24
Katarina Eliasson	Ledamot	2022-06-09	
Jovita Åbom	Ledamot	2023-10-04	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Laila Hallonqvist, Jovita Åbom och Monica Bengtsson

Styrelsen har under året hållit 20 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Laila Hallonqvist, Roger Pettersson, Klas Flavell, 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: Penilla Jäderberg (sammankallande) samt Nina Ekman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 20240604. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen sträcker sin över 50 år och används både för planering av tekniskt underhåll samt för ekonomisk planering. Föreningens investeringbehov är 274kr/ kvm.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-02-06.

- 2024 Avflyttningstillsyn kom igång och är pågående.
- 2025 Forsatt arbete med att byta belysning till Led.
- 2025 Asfaltering på området.
- 2025 Renovering av garageportar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:



2015 Byte av fönster
2017 Byte av radiatorer
2020 Omläggning av tak
2021 Installation av solceller

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.

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

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 175 och under året har det tillkommit 4 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 173.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	194	211	179	118	156
Skuldsättning, kr/kvm	2 778	2 832	2 851	3 127	2 962
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 087	3 145	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	4	5	4
Energikostnad, kr/kvm	351	325	279	289	264
Årsavgifter, kr/kvm	966	834	794	764	764
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	83	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	949	908	813	793	781
Nettoomsättning, tkr	8 920	8 414	7 735	7 460	7 343
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 044	908	751	-1 178	615
Soliditet, %	18	15	12	10	13

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	2 294 119	0	-70 081	2 224 038
S:a bundet eget kapital, kr	2 541 589	0	-70 081	2 471 508
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 558 396	907 766	70 081	2 536 243
Årets resultat, kr	907 766	-907 766	1 043 983	1 043 983
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 466 162	0	1 114 064	3 580 226
S:a eget kapital, kr	5 007 751	0	1 043 983	6 051 734

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 70 081 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	2 466 162
Årets resultat, kr	1 043 983
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	70 081
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 580 226

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 580 226

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 919 856	8 413 579
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 887	131 024
Summa Rörelseintäkter		8 935 743	8 544 603
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 961 388	-5 807 079
Övriga externa kostnader	Not 5	-261 306	-279 073
Personalkostnader	Not 6	-446 265	-473 742
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-714 066	-804 853
Summa Rörelsekostnader		-7 383 025	-7 364 747
Rörelseresultat		1 552 718	1 179 855
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	19 268	12 164
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-528 003	-284 254
Summa Finansiella poster		-508 735	-272 090
Resultat efter finansiella poster		1 043 983	907 766
Resultat före skatt		1 043 983	907 766
Årets resultat		1 043 983	907 766

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	28 441 866	29 373 979
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	3 779
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		28 441 866	29 377 758
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	700	700
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		700	700
Summa Anläggningstillgångar		28 442 566	29 378 458

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 13	186 929	214 668
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	5 079 757	3 608 753
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	357 944	330 240
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		5 624 631	4 153 661
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 16	286 797	277 963
<i>Summa Kassa och bank</i>		286 797	277 963
Summa Omsättningstillgångar		5 911 428	4 431 624
Summa Tillgångar		34 353 994	33 810 082

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	247 470	247 470
Fond för yttre underhåll	2 224 038	2 294 119
Summa Bundet eget kapital	2 471 508	2 541 589

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 536 243	1 558 396
Årets resultat	1 043 983	907 766
Summa Fritt eget kapital	3 580 226	2 466 162

Summa Eget kapital	6 051 733	5 007 751
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	14 265 500	17 375 000
Summa Långfristiga skulder		14 265 500	17 375 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	11 885 000	9 265 500
Leverantörsskulder		776 202	642 223
Skatteskulder		38 592	23 539
Övriga kortfristiga skulder		246 810	291 031
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 090 157	1 205 038
Summa Kortfristiga skulder		14 036 761	11 427 331

Summa Skulder		28 302 261	28 802 331
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		34 353 994	33 810 082
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 552 718	1 179 855
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	714 066	804 853
Övriga justeringar	0	0
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	714 066	804 853
Erhållen ränta	19 268	12 164
Erlagd ränta	-531 218	-245 750
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 754 834	1 751 123
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-219 358	-272 895
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-6 856	152 832
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-226 214	-120 063
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 528 620	1 631 060
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	221 826	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	221 826	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-490 000	-475 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-490 000	-475 000
Årets kassaflöde	1 260 446	1 156 060
Likvida medel vid årets början	3 680 206	2 524 146
Likvida medel vid årets slut	4 940 652	3 680 206

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
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.

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.

Ytan för garage ingår ej i beräknad total yta

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: 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 630 944	7 065 744
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	556 299	625 761
	Hyror lokaler	473 103	467 364
	Hyror garage och parkeringsplatser	184 176	184 866
	Hyror övrigt	35 903	11 272
	Övriga primära intäkter	47 387	68 410
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 927 812	8 423 417
	Avgiftsbortfall	0	-1 841
	Hysesbortfall	-7 956	-7 997
	<i>Summa</i>	-7 956	-9 838
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 919 856	8 413 579

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelseintäkter

Försäkringsersättningar	7 487	0
Övriga sekundära intäkter	8 400	131 024
<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	15 887	131 024

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	-----------------	--------------------------	--------------------------

Driftskostnader

Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-609 397	-585 664
Snö och halk-bekämpning	-67 672	-97 874
Reparationer	-123 856	-172 365
Planerat underhåll	-70 081	-273 286
Försäkringsskador	-56 563	0
El	-413 521	-634 146
Uppvärmning	-1 869 702	-1 490 370
Vatten	-1 018 829	-937 049
Sophämtning	-289 069	-282 565
Fastighetsförsäkring	-278 651	-224 628
Kabel-TV och bredband	-283 765	-283 624
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-288 480	-282 248
Förvaltningsavtalskostnader	-552 189	-516 960
Övriga driftkostnader	-39 614	-26 299
<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 961 388	-5 807 079

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga externa kostnader

Förbrukningsinventarier och varuinköp	-73 055	-63 841
Administrationskostnader	-29 562	-54 819
Extern revision	-17 750	-14 000
Konsultkostnader	0	-16 500
Medlemsavgifter	-84 800	-84 934
Föreningsverksamhet	-55 340	-43 679
Övriga förvaltningskostnader	-800	-1 300
<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-261 306	-279 073

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-167 550	-161 894
	Revisionsarvode	-6 000	0
	Övriga arvoden	-11 375	-10 750
	Löner och övriga ersättningar	-155 653	-189 636
	Sociala avgifter	-102 437	-111 462
	Övriga personalkostnader	-3 250	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-446 265	-473 742
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-710 287	-799 017
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-3 779	-5 836
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-714 066	-804 853
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	5 071	3 142
	Ränteintäkter placeringar	0	1 416
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	14 197	7 606
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	19 268	12 164
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-526 442	-298 104
	Övriga räntekostnader	-1 561	13 850
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-528 003	-284 254

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	45 581 760	45 581 760
	Ingående anskaffningsvärde mark	393 622	393 622
	Årets försäljningar/utrangeringar	-221 826	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	45 753 556	45 975 382
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-16 601 403	-15 802 386
	Årets avskrivningar	-776 790	-799 017
	Återförda avskrivningar	66 503	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-17 311 690	-16 601 403
	<i>Utgående redovisat värde</i>	28 441 866	29 373 979
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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
	<i>Summa</i>	111 072 000	111 072 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	30 106 000	30 106 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	30 106 000	30 106 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	157 995	157 995
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	157 995	157 995
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-154 216	-148 380
	Årets avskrivningar	-3 779	-5 836
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-157 995	-154 216
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	3 779
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	700	700
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	700	700

Not 13	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kundfordringar

Kundfordringar	186 929	214 668
----------------	---------	---------

<i>Summa Kundfordringar</i>	186 929	214 668
-----------------------------	----------------	----------------

Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	4 653 855	3 402 243
---------------------	-----------	-----------

Övriga fordringar	425 902	206 510
-------------------	---------	---------

<i>Summa Övriga fordringar</i>	5 079 757	3 608 753
--------------------------------	------------------	------------------

Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	357 944	330 240
---	---------	---------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	357 944	330 240
---	----------------	----------------

Not 16	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

SBAB	286 797	277 963
------	---------	---------

<i>Summa Kassa och bank</i>	286 797	277 963
-----------------------------	----------------	----------------

Not 17	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<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	5 490 000	60 000
Swedbank Hypotek AB	3,54%	2026-06-17	6 038 000	120 000
Swedbank Hypotek AB	0,98%	2025-08-25	4 660 000	80 000
Stadshypotek AB	0,84%	2025-06-30	1 675 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	2,76%	2027-11-25	2 737 500	30 000
Swedbank Hypotek AB	1,07%	2025-03-25	5 550 000	100 000
			26 150 500	490 000

Långfristig del	14 055 500
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	210 000
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	11 885 000
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	12 095 000
-----------------	------------

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	2,49%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 18 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<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	5 490 000	60 000
Swedbank Hypotek AB	3,54%	2026-06-17	6 038 000	120 000
Swedbank Hypotek AB	0,98%	2025-08-25	4 660 000	80 000
Stadshypotek AB	0,84%	2025-06-30	1 675 000	100 000
Swedbank Hypotek AB	2,76%	2027-11-25	2 737 500	30 000
Swedbank Hypotek AB	1,07%	2025-03-25	5 550 000	100 000
			26 150 500	490 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	210 000
Lån som ska konverteras inom ett år	11 885 000
Kortfristig del	12 095 000

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	723 099	731 454
Upplupna räntekostnader	65 958	69 173
Övriga upplupna kostnader	301 100	404 411
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 090 157	1 205 038

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 Brf Örnen i Nynäshamn, org.nr. 712400-2028

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s Brf Örnen i Nynäshamn för räkenskapsåret 2024.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB:s Brf Örnen i Nynäshamn för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Håkan Carlsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB:s Brf Örnen i Nynäshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MONICA BENGTSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 14:23:28



JOVITA ÅBOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 20:17:01



KATARINA ELIASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 16:08:50



LAILA HALLONQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 15:23:02



ROGER PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 15:49:48



KLAS FLAVELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 23:15:16



MICHAEL STÅHLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 11:29:13



HÅKAN CARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 10:53:05



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-12 kl. 12:28:32



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-04-09 kl. 10:54:26



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-12 kl. 12:28:04



HSB – där möjligheterna bor