



## 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 <sup>2</sup> |
|-------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 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 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<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 247 470                    | 0                                                                      | 0                         | 247 470                    |
| Underhållsfond, kr                    | 2 294 119                  | 0                                                                      | -70 081                   | 2 224 038                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>2 541 589</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>-70 081</b>            | <b>2 471 508</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| 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                  |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>2 466 162</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>1 114 064</b>          | <b>3 580 226</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>5 007 751</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>1 043 983</b>          | <b>6 051 734</b>           |

\* 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           |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>3 580 226</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>3 580 226</b> |

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



## RESULTATRÄKNING

|                                                                             |       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 8 919 856                | 8 413 579                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 15 887                   | 131 024                  |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>8 935 743</b>         | <b>8 544 603</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| 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                 |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-7 383 025</b>        | <b>-7 364 747</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>1 552 718</b>         | <b>1 179 855</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 8 | 19 268                   | 12 164                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 9 | -528 003                 | -284 254                 |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-508 735</b>          | <b>-272 090</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>1 043 983</b>         | <b>907 766</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>1 043 983</b>         | <b>907 766</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>1 043 983</b>         | <b>907 766</b>           |

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>  |        | <b>28 441 866</b> | <b>29 377 758</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 12 | 700               | 700               |
| <i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i> |        | <b>700</b>        | <b>700</b>        |
| <b>Summa Anläggningstillgångar</b>             |        | <b>28 442 566</b> | <b>29 378 458</b> |

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>         |        | <b>5 624 631</b>  | <b>4 153 661</b>  |
| <i>Kassa och bank</i>                        |        |                   |                   |
| Kassa och bank                               | Not 16 | 286 797           | 277 963           |
| <i>Summa Kassa och bank</i>                  |        | <b>286 797</b>    | <b>277 963</b>    |
| <b>Summa Omsättningstillgångar</b>           |        | <b>5 911 428</b>  | <b>4 431 624</b>  |
| <b>Summa Tillgångar</b>                      |        | <b>34 353 994</b> | <b>33 810 082</b> |



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

**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<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>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>            | <b>8 927 812</b>         | <b>8 423 417</b>         |
|       | Avgiftsbortfall                          | 0                        | -1 841                   |
|       | Hysesbortfall                            | -7 956                   | -7 997                   |
|       | <i>Summa</i>                             | <b>-7 956</b>            | <b>-9 838</b>            |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>             | <b>8 919 856</b>         | <b>8 413 579</b>         |

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|------------------------|--------------------------|--------------------------|
|-------|------------------------|--------------------------|--------------------------|

*Övriga rörelseintäkter*

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

| Not 4 | Driftskostnader | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>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>                    | <b>-5 961 388</b> | <b>-5 807 079</b> |

| Not 5 | Övriga externa kostnader | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>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> | <b>-261 306</b> | <b>-279 073</b> |

| Not 6 | Personalkostnader                                                                        | 2024-01-01      | 2023-01-01      |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|       |                                                                                          | 2024-12-31      | 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>                                                           | <b>-446 265</b> | <b>-473 742</b> |
| Not 7 | Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar              | 2024-01-01      | 2023-01-01      |
|       |                                                                                          | 2024-12-31      | 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> | <b>-714 066</b> | <b>-804 853</b> |
| Not 8 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                         | 2024-01-01      | 2023-01-01      |
|       |                                                                                          | 2024-12-31      | 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>                            | <b>19 268</b>   | <b>12 164</b>   |
| Not 9 | Räntekostnader och liknande resultatposter                                               | 2024-01-01      | 2023-01-01      |
|       |                                                                                          | 2024-12-31      | 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>                                  | <b>-528 003</b> | <b>-284 254</b> |

| 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>        | <b>45 753 556</b>  | <b>45 975 382</b>  |
|        | <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>             | <b>-17 311 690</b> | <b>-16 601 403</b> |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                     | <b>28 441 866</b>  | <b>29 373 979</b>  |
|        | <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>                                        | <b>111 072 000</b> | <b>111 072 000</b> |
|        | <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>                           | <b>30 106 000</b>  | <b>30 106 000</b>  |
| 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>        | <b>157 995</b>     | <b>157 995</b>     |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                   |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar                              | -154 216           | -148 380           |
|        | Årets avskrivningar                                 | -3 779             | -5 836             |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>             | <b>-157 995</b>    | <b>-154 216</b>    |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                     | <b>0</b>           | <b>3 779</b>       |
| 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> | <b>700</b>         | <b>700</b>         |



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

*Kundfordringar*

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

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

|        |                                |            |            |
|--------|--------------------------------|------------|------------|
| 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> | <b>5 079 757</b> | <b>3 608 753</b> |
|--------------------------------|------------------|------------------|

|        |                                              |            |            |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|
| 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> | <b>357 944</b> | <b>330 240</b> |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|

|        |                |            |            |
|--------|----------------|------------|------------|
| 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> | <b>286 797</b> | <b>277 963</b> |
|-----------------------------|----------------|----------------|

|        |                                                 |            |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
| 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                     |
|                     |                  |                    | <b>26 150 500</b> | <b>490 000</b>              |

|                 |            |
|-----------------|------------|
| 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                     |
|                     |                  |                   | <b>26 150 500</b> | <b>490 000</b>              |

|                                           |            |
|-------------------------------------------|------------|
| 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> | <b>1 090 157</b> | <b>1 205 038</b> |

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 BENGTTSSON**

**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

