

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Trehörningen Nynäs Havsbad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2008-03-11.
Ändring registrerades 2018-10-31.

Bostadsrättsföreningen består av 32 lägenheter på Trehörningen.
Adress till föreningen är Strandgårdsvägen 6, 149 34 Nynäshamn.

Fastighetsbeteckning: Trehörningen 24.

Föreningen har sitt säte i Nynäshamn.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Föreningen utgör ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:12.29) och är enligt regelverket en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har en underhållsplan som ligger till grund för styrelsens arbete.

Föreningsstämman hölls 2024-05-14.

På föreningsstämman deltog 17 medlemmar och 4 st. fullmakt fanns noterade.

Styrelse:

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2024-05-14 följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter:

Leif Carlsson	Ordförande	Vald t.o.m. årsstämma
Jonas Liljehammar	Vice ordförande	Vald på 2 år t.o.m. 2026
Christina Liljegren	Protokollförare	Vald på 2 år t.o.m. 2025
Torbjörn Sandell	Sekreterare	Vald på 2 år t.o.m. 2025
Elisabet Lindgren	Ledamot	Vald på 2 år t.o.m. 2025

Styrelsesuppleanter

Stephan Åström	Suppleant	Vald t.o.m. årsstämman
Roger Tegnéer	Suppleant	Vald på 1 år t.o.m. 2025

Styrelsen har under 2024 haft 11 st. protokollförda styrelsemöten.

Revisor

Revisor har varit Carin Ekstrand, CE revision AB.

CE

Valberedning

Christer Liljegren, Sammanställande
Stefan Nygren
Ingela Sundqvist.

Lägenheter:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta</u>
32	Lägenheter	3 460
32	Garage	768

3 st. av föreningens 32 medlemslägenheter har under 2024 överlåtits, nya bostadsrättsinnehavare är:

Stefan och Catharina Nygren
Thomas och Annelie Hansson.
Tommy och Hanna Nilsson

Fastighetsförvaltning:

Fastighetsskötsel och teknisk förvaltning har utförts av HSB Södertörn.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Körunda Redovisningsbyrå AB.
Service och övervakning av fjärrvärmesystemet har utförts av KTC.
Städning har utförts av Nynäs Städ- och Allservice HB.
Snöröjning, sandning och sopning har utförts av CJ Byggtjänst AB.
Trädgårdsaktiviteter har utförts av Hus och Villaträdgårdar AB.

Styrelsen informerar föreningen kvartalsvis om vad som hänt i föreningen.

Fastighetsskatt:

Under 2024, har föreningen betalat hel fastighetsavgift/skatt. (53 491 Skr).

Årsavgifter:

Lägenhets- och garageavgifterna höjdes från 1/1 - 2024 och 1/7 -2024, båda gångerna med 5%.

Väsentliga händelser

Ett fjärrvärmeavtal tecknats med Adven för 2024 med oförändrad basenergivå på 105 Kwh.

En obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har utförts av Reventor AB. Brister i ventilationen noterades i flertalet lägenheter. Detta kommer att åtgärdas under 2025.

Styrelsen har tecknat avtal med HSB Södertörn om ekonomisk förvaltning från och med 1:a januari 2025.

Förening har haft 1 st. kollektiv städdag.

UV

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 357	3 041	3 292	2 962
Resultat efter finansiella poster	125	-55	96	309
Soliditet (%)	65	64	64	64
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	970	879	856	856
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	10 085	10 216	10 390	10 571
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 819	6 908	7 026	7 148
Sparande per kvm (kr/kvm)	118	79	109	155
Räntekänslighet (%)	10	9	8	8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	572	532	590	453
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99	98	90	100

Kommentar till flerårsöversikten

Skuld/kvm på 10 085 avser lägenhetsyta (BOA)

Skuld/kvm på 6 819 avser lägenhetsyta (BOA) + garage

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	66 646 439	-1 015 813	-56 849	65 573 777
Disposition av föregående års resultat:		-56 849	56 849	0
Årets resultat			125 275	125 275
Belopp vid årets utgång	66 646 439	-1 072 662	125 275	65 699 052

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 072 661
årets vinst	125 275
	-947 386

behandlas så att
i ny räkning överföres

-947 386
-947 386

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

UE

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		3 353 236	3 029 589
Övriga rörelseintäkter		29 446	72 338
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 382 682	3 101 927
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-2 241 228	-2 168 605
Personalkostnader	2	-55 385	-56 962
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-480 895	-480 895
Summa rörelsekostnader		-2 777 508	-2 706 462
Rörelseresultat		605 174	395 465
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 912	8 048
Räntekostnader och liknande resultatposter		-486 811	-460 362
Summa finansiella poster		-479 899	-452 314
Resultat efter finansiella poster		125 275	-56 849
Resultat före skatt		125 275	-56 849
Årets resultat		125 275	-56 849

AE

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	100 456 785	100 937 680
Maskiner och andra tekniska anläggningar	4	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		100 456 785	100 937 680
Summa anläggningstillgångar		100 456 785	100 937 680
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		9 035	37 017
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 564	58 080
Summa kortfristiga fordringar		30 599	95 097
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		874 247	671 981
Summa kassa och bank		874 247	671 981
Summa omsättningstillgångar		904 846	767 078
SUMMA TILLGÅNGAR		101 361 631	101 704 758

02

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		66 646 439	66 646 439
Summa bundet eget kapital		66 646 439	66 646 439
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 072 661	-1 015 812
Årets resultat		125 275	-56 849
Summa fritt eget kapital		-947 386	-1 072 661
Summa eget kapital		65 699 053	65 573 778
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	34 444 053	34 743 114
Summa långfristiga skulder		34 444 053	34 743 114
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		451 252	603 443
Leverantörsskulder		173 175	242 402
Skatteskulder		103 008	99 456
Övriga skulder		10 498	10 867
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		480 592	431 698
Summa kortfristiga skulder		1 218 525	1 387 866
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		101 361 631	101 704 758 <i>UE</i>

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	125 275	-56 849
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	480 895	480 895
Betald skatt	40 502	-32 193
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	646 672	391 853
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	27 548	-33 216
Förändring av leverantörsskulder	-69 227	111 884
Förändring av kortfristiga skulder	-103 666	-15 159
Kassaflöde från den löpande verksamheten	501 327	455 362
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-299 061	-544 886
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-299 061	-544 886
Årets kassaflöde	202 266	-89 524
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	671 981	761 505
Likvida medel vid årets slut	874 247	671 981 <i>CE</i>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens stadgar.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Byggnader	0,5 %
Byggnadsinventarier	10%

Not 2 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	48 600	49 800

Not 3 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	96 179 000	96 179 000
Mark	12 453 000	12 453 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	108 632 000	108 632 000
Ingående avskrivningar	-7 694 320	-7 213 425
Årets avskrivningar	-480 895	-480 895
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 175 215	-7 694 320
Utgående redovisat värde	100 456 785	100 937 680

UE

Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	624 380	624 380
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	624 380	624 380
Ingående avskrivningar	-624 380	-624 380
Utgående ackumulerade avskrivningar	-624 380	-624 380
Utgående redovisat värde	0	0

Not 5 Fastighetslån


Låneinstitut	Låne nr	Skuld	Ränta	Bindningstid
Stadshypotek	711380	8.770.000	2,770	2027-09-30
	516771	13.800.000	1.090	2025-12-01
	393852	11.980.000	2,730	2026-12-01
	730586	345.305	2,770	2025-12-01
		34.895.305		

Not Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	58 000 000	58 000 000
	58 000 000	58 000 000

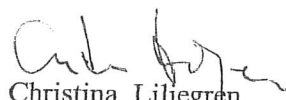
Nynäshamn 2025-04-09


Leif Carlsson



Jonas Liljehammar


Elisabet Lindgren


Torbjörn Sandell


Christina Liljegren

Min revisionsberättelse har lämnats 29 april 2025


Carin Ekstrand
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Trehörningen Nynäs Havsbad
Org.nr 769611-1678

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Trehörningen Nynäs Havsbad för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Trehörningen Nynäs Havsbad för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 *ME*

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Nynäshamn den 29 april 2025



Carin Ekstrand

Auktoriserad revisor