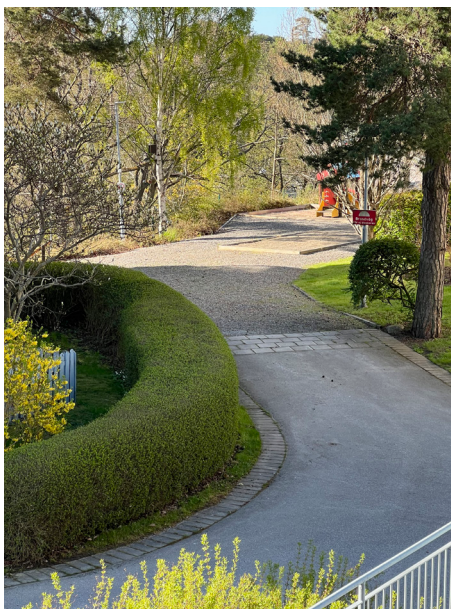
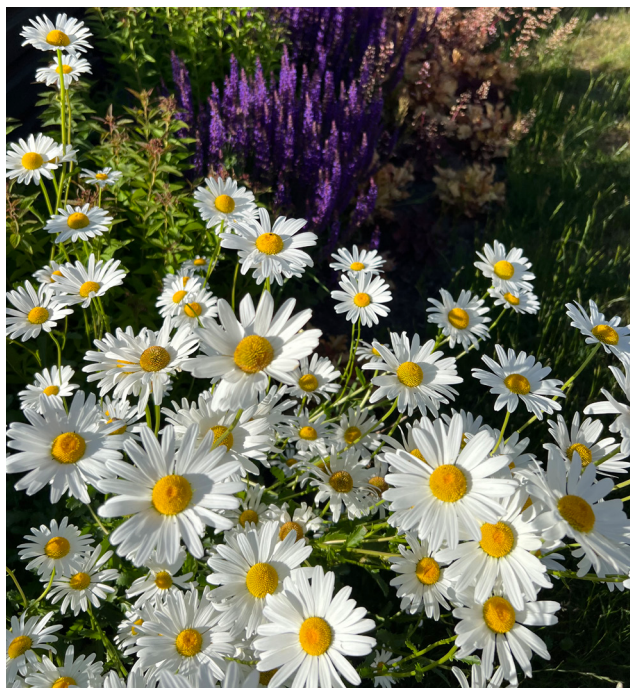




Årsredovisning 2024

HSB brf Eken i Nynäshamn





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Eken i Nynäshamn med säte i Nynäshamn org.nr. 716422-1009 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 1993. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Nynäshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kronan1	1994-04-14	1993

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
24	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 656
Totalt 24 objekt		1 656

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 2 rok, 11 st 3 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Nynäshamn Kronan GA:1	G:A		18,9%	Distributionsnät för vatten-och avlopp samt kraft-och svagström, Centralantennanläggning, Panncentral, Kommunikationsytor, Soprum, Parkeringsanläggningar, Gemensam tvättstuga och grovtvättstuga.

Totalt 1 objekt

Föreningen ingår i en gemensamhetsanläggning tillsammans med HSB Brf Kronan och HSB Björken. Nynäshamn Kronan ga:1. Fastigheterna Kronan 1, 2 och 3 delar på 78 p-platser och 36 garageplatser. Samt samutnyttjar föreningslokal och uthyrnings/övernattningslägenhet samt bastu och gym. HSB Brf Ekens andel är 18,9 %.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Gunilla Almquist Johansson	Ordförande	2017-05-30
Inger Sibylla Strömberg	Ledamot	2022-06-13
Eva Gustavsson	Ledamot	2020-06-17
Carl-Herman Clauss	Ledamot	2023-05-28
Elinor Lindström	Ledamot	2015-05-20

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Eva Gustavsson och Herman Clauss.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Inger Sibylla Strömberg, Gunilla Almquist Johansson och Eva Gustavsson.

Revisorer har varit: Margareta Hernudd vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsett revisor hos Kungsbron Borevision.

Valberedning har varit: Britt Marianne Gillenfalk (sammankallande) och Laila Sjösten, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-16. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har uppdaterat underhållsplanen inför 2025. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år och används både för



tekniskt underhåll och ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-17.

Under året har föreningen anordnat fyra sammankomster med förtäring för medlemmarna.

Ett omfattande underhållsarbete för kvarterets värmeanläggning har genomförts. Detta innefattar spolning av ledningar, injustering av stamventiler. Projektet löper över årsskiftet och avslutas under januari 2025 med montering av nya termostater.

Till följd av en motion till stämman 2024, angående problem med fåglar, som byggt bo under taken genomfördes en tätning med perforerade plåtar för att stänga ute fåglarna.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Renovering av yttertak. Taksäkerhetsutrustning har monterats. System för energioptimering av uppvärmningen i huset har installerats.

Systemet ger ett jämnare inomhusklimat kopplat till utetemperatur. Totalrenovering av hissen. Digitalt bokningssystem, Aptus, för tvättstugan har införts.

Utslitna lås i de två entrédörrarna har bytts ut till digitalt passagesystem, Aptus.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Byte av tvättmaskin till en kostnad av 51956 kr (Brf Eken betalar 50%, resterande betalas av HSB).
2025	Planering och genomförande av ombyggnad för värmepumpsanläggning för att ta tillvara överskottsenergi. Uppskattad kostnad cirka 600.000 kr.
2026	Inget planerat underhåll
2027	Inget planerat underhåll

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 33 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 33.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	216	172	219	83	191
Skuldsättning, kr/kvm	5 004	5 099	5 109	5 206	5 300
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 004	5 099	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	289	260	217	229	199
Årsavgifter, kr/kvm	1 103	1 002	911	885	867
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	96	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 137	1 050	942	916	884
Nettoomsättning, tkr	1 882	1 711	1 559	1 516	1 487
Resultat efter finansiella poster, tkr	-37	25	-1	-128	-22
Soliditet, %	49	48	48	50	47

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande. För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2025 med 2 %.

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	2 980 023	0	0	2 980 023
Underhållsfond, kr	2 362 593	0	-1 807	2 360 785
S:a bundet eget kapital, kr	5 342 616	0	-1 807	5 340 808
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 886 307	25 451	1 807	2 913 565
Årets resultat, kr	25 451	-25 451	-37 280	-37 280
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 911 758	0	-35 473	2 876 285
S:a eget kapital, kr	8 254 374	0	-37 280	8 217 093

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 136 000 kr samt ianspråktagande skett med 137 807 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	2 911 758
Årets resultat, kr	-37 280
Reservation till underhållsfond, kr	-136 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	137 807
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 876 285

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 876 285
------------------------------------	------------------

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	1 881 580	1 711 236
Övriga rörelseintäkter		0	25 722
Summa Rörelseintäkter		1 881 580	1 736 958
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 263 503	-1 071 649
Övriga externa kostnader	Not 4	-83 529	-97 582
Personalkostnader	Not 5	-140 946	-120 024
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-257 203	-258 029
Summa Rörelsekostnader		-1 745 181	-1 547 284
Rörelseresultat		136 399	189 674
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	17 712	16 624
Räntekostnader och liknande resultatposter		-191 391	-180 847
Summa Finansiella poster		-173 679	-164 223
Resultat efter finansiella poster		-37 280	25 451
Resultat före skatt		-37 280	25 451
Årets resultat		-37 280	25 451



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	15 705 156	15 962 358
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	291 176	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		15 996 331	15 962 358
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		15 996 831	15 962 858

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		60	1 838
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	575 495	380 468
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	66 814	66 685
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		642 369	448 990
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		295 102	628 239
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		295 102	628 239
Summa Omsättningstillgångar		937 470	1 077 230
Summa Tillgångar		16 934 302	17 040 088



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 980 023	2 980 023
Fond för yttre underhåll	2 360 785	2 362 593
Summa Bundet eget kapital	5 340 808	5 342 616

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 913 565	2 886 307
Årets resultat	-37 280	25 451
Summa Fritt eget kapital	2 876 285	2 911 758

Summa Eget kapital	8 217 094	8 254 374
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	5 110 253	5 766 516
Summa Långfristiga skulder		5 110 253	5 766 516

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 171 263	2 673 100
Leverantörsskulder	Not 14	180 284	112 146
Skatteskulder	Not 15	4 123	3 139
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	251 285	230 813
Summa Kortfristiga skulder		3 606 955	3 019 198

Summa Skulder		8 717 208	8 785 714
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		16 934 302	17 040 088
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	136 399	189 674
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	257 203	258 029
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	257 203	258 029
Erhållen ränta	17 712	16 624
Erlagd ränta	-181 317	-178 405
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	229 997	285 923
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-5 082	38 399
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	79 520	-32 322
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	74 437	6 078
Kassaflöde från den löpande verksamheten	304 434	292 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-291 176	-187 907
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-291 176	-187 907
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-158 100	-158 100
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-158 100	-158 100
Årets kassaflöde	-144 842	-54 007
Likvida medel vid årets början	993 770	1 047 777
Likvida medel vid årets slut	848 928	993 770

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	900 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 824 876	1 659 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	56 344	47 978
	Övriga primära intäkter	3 884	7 546
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 885 104	1 714 524
	Hyresbortfall	-3 524	-3 288
	<i>Summa</i>	-3 524	-3 288
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 881 580	1 711 236
Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och lokavård	-217 646	-220 766
	Snö och halk-bekämpning	-37 043	-35 938
	Reparationer	-90 705	-76 819
	Planerat underhåll	-137 807	-1 272
	Försäkringsskador	-8 369	0
	El	-112 075	-125 187
	Uppvärmning	-237 530	-190 991
	Vatten	-128 212	-114 898
	Sophämtning	-52 033	-52 321
	Fastighetsförsäkring	-49 547	-33 581
	Kabel-TV och bredband	-19 721	-22 770
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-42 370	-41 213
	Förvaltningsavtalskostnader	-125 918	-148 156
	Övriga driftkostnader	-4 526	-7 736
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 263 503	-1 071 649
Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-3 144	-4 017
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-22 681	-14 746
	Administrationskostnader	-9 338	-17 639
	Extern revision	-16 000	-11 000
	Konsultkostnader	0	-2 510
	Medlemsavgifter	-14 600	-14 600
	Föreningsverksamhet	-16 965	-29 364
	Övriga förvaltningskostnader	-800	-3 706
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-83 529	-97 582

Not 5	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-123 147	-103 358
	Revisionsarvode	-4 000	-3 500
	Övriga arvoden	-2 000	-3 000
	Sociala avgifter	-11 799	-10 166
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-140 946	-120 024
Not 6	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	-257 203	-258 029
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-257 203	-258 029
Not 7	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	534	458
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	17 178	16 166
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	17 712	16 624

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	25 889 330	25 701 423
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 737 600	1 737 600
	Årets investeringar	0	187 907
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	27 626 930	27 626 930
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 664 572	-11 406 542
	Årets avskrivningar	-257 203	-258 029
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-11 921 774	-11 664 572
	<i>Utgående redovisat värde</i>	15 705 156	15 962 358
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	19 000 000	19 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	276 000	276 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	6 200 000	6 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	49 000	49 000
	<i>Summa</i>	25 525 000	25 525 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	21 000 000	21 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	21 000 000	21 000 000
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	291 176	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	291 176	0
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	553 827	365 531
	Övriga fordringar	21 668	14 937
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	575 495	380 468

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	66 814	66 685
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	66 814	66 685

Not 13	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>
Stadshypotek AB	1,28%	2025-06-01	1 701 882	37 404
Stadshypotek AB	4,82%	2025-03-01	1 307 169	14 484
Stadshypotek AB	2,54%	2026-01-30	2 757 465	50 212
Stadshypotek AB	2,98%	2026-10-30	2 515 000	112 000
			8 281 516	214 100

Långfristig del	5 110 253
Nästa års amortering av långfristig skuld	162 212
Lån som ska konverteras inom ett år	3 009 051
Kortfristig del	3 171 263
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	214 100
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	856 400
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,77%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Leverantörsskulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder	180 284	112 146
<i>Summa Leverantörsskulder</i>	180 284	112 146

Not 15	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------	------------	------------

Skatteskulder

Skatteskulder	4 123	3 139
<i>Summa Skatteskulder</i>	4 123	3 139

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	155 417	138 899
Upplupna räntekostnader	25 158	15 084
Övriga upplupna kostnader	70 710	76 830
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	251 285	230 813

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 Brf Eken i Nynäshamn, org.nr. 716422-1009

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Eken 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 Brf Eken 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

Margareta Hernudd
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

GUNILLA ALMQUIST JOHANSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 11:11:41



ELINOR LINDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 12:07:11



INGER SIBYLLA STRÖMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-27 kl. 11:06:39



CARL-HERMAN CLAUSS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-26 kl. 16:16:45



EVA GUSTAVSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 11:18:58



MARGARETA HERNUDD

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 18:13:08



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 19:07:42



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Eken i Nynäshamn signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARGARETA HERNUDD

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-28 kl. 18:07:39



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-03 kl. 19:07:32



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.