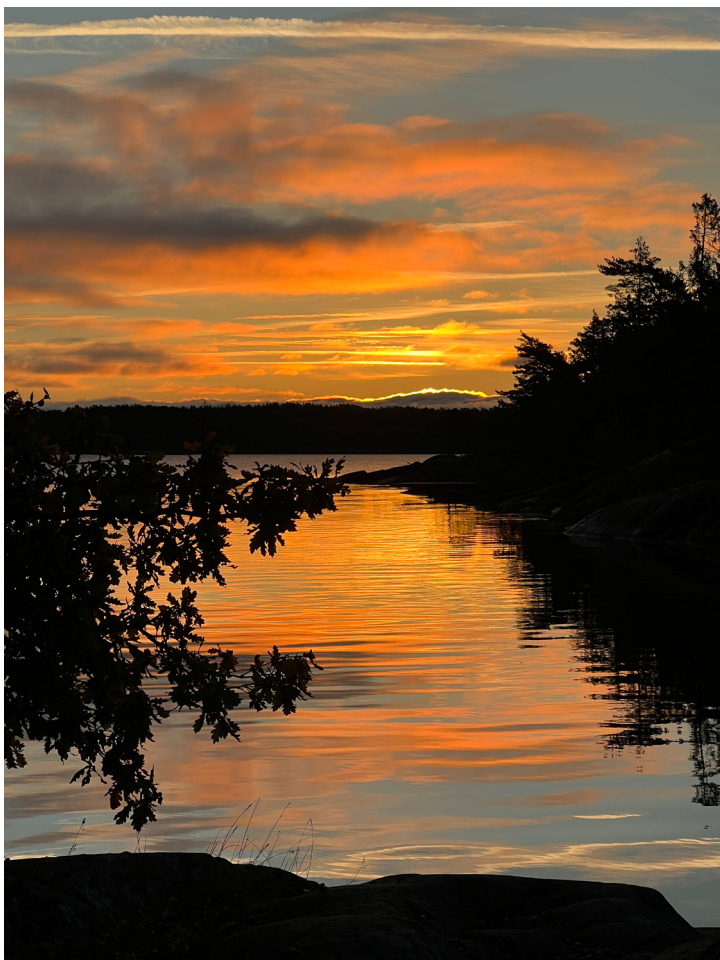




Årsredovisning 2025

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 2025

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
Nynäshamn Kronan 1	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. 2026-04-30.

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: Gunilla Almquist Johansson och Inger Strömberg.

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 utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision AB.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar varav en via fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhålls- och investeringsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov, den uppdateras årligen i samband med fastighetsbesiktningen. Den uppdaterades 2025-08-29.

Underhållsplanen sträcker sig över 50 år och används både för planering av tekniskt underhåll samt för ekonomisk planering. Föreningens investeringbehov är 243 kr/ kvm.

Senast stadageenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 12 juni 2025. Fastigheten bedömdes i gott skick.

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

Projektet med kvarteret Kronans värmeanläggning har fortgått under 2025 och kommer att avslutas under 2026 efter det att den oberoende besiktningsmannen godkännt projektet.

Fastighetens avloppssystem har filmats för att undersöka status. Svar från leverantören visar att avloppssystemet är i godkänt skick. Inga akuta skador, men systemet visar åldersförändringar som skall följas upp.

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.

Det digitala systemet Aptus har kompletterats med bokning av kvarteret Kronans gemensamma gästlägenhet.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Byte av tvättmaskin till en kostnad av 51956 kr (Brf Eken betalar 50%, resterande betalas av HSB).
2026	Planering tillsammans med Brf Kronan och HSB för ersättning av fjärrvärmesystemet.
2027	Inget planerat underhåll
2028	Inget planerat underhåll

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 33 och under året har det tillkommit 3 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 34.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	217	216	172	219	83
Skuldsättning, kr/kvm	4 875	5 004	5 099	5 109	5 206
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 875	5 004	5 099	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	298	289	260	217	229
Årsavgifter, kr/kvm	1 125	1 103	1 002	911	885
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	96	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 163	1 137	1 050	942	916
Nettoomsättning, tkr	1 924	1 882	1 711	1 559	1 516
Resultat efter finansiella poster, tkr	62	-37	25	-1	-128
Soliditet, %	49	49	48	48	50

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	2 360 785	0	-38 859	2 321 926
S:a bundet eget kapital, kr	5 340 808	0	-38 859	5 301 949
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 913 565	-37 280	38 859	2 915 145
Årets resultat, kr	-37 280	37 280	62 428	62 428
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 876 285	0	101 287	2 977 573
S:a eget kapital, kr	8 217 093	0	62 428	8 279 522

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 38 859 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	2 876 285
Årets resultat, kr	62 428
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	38 859
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 977 572

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 977 572
------------------------------------	------------------

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



Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 924 422	1 881 580
Summa Rörelseintäkter		1 924 422	1 881 580
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 134 498	-1 263 503
Övriga externa kostnader	Not 4	-72 110	-83 529
Personalkostnader	Not 5	-171 756	-140 946
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-257 203	-257 203
Summa Rörelsekostnader		-1 635 566	-1 745 181
Rörelseresultat		288 856	136 399
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		889	17 712
Räntekostnader och liknande resultatposter		-227 318	-191 391
Summa Finansiella poster		-226 429	-173 679
Resultat efter finansiella poster		62 428	-37 280
Resultat före skatt		62 428	-37 280
Årets resultat		62 428	-37 280

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	15 447 953	15 705 156
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	313 423	291 176
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		15 761 376	15 996 331
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		15 761 876	15 996 831
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		180	60
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	681 965	575 495
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	69 741	66 814
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		751 886	642 369
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		295 102	295 102
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		295 102	295 102
Summa Omsättningstillgångar		1 046 988	937 470
Summa Tillgångar		16 808 864	16 934 302

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 980 023	2 980 023
Fond för yttre underhåll	2 321 926	2 360 785
Summa Bundet eget kapital	5 301 949	5 340 808

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 915 145	2 913 565
Årets resultat	62 428	-37 280
Summa Fritt eget kapital	2 977 572	2 876 285

Summa Eget kapital	8 279 521	8 217 094
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	2 905 275	5 110 253
Summa Långfristiga skulder		2 905 275	5 110 253

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 162 141	3 171 263
Leverantörsskulder	Not 13	157 839	180 284
Skatteskulder	Not 14	5 681	4 123
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	298 407	251 285
Summa Kortfristiga skulder		5 624 068	3 606 955

Summa Skulder		8 529 343	8 717 208
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		16 808 864	16 934 302
--------------------------------	--	------------	------------



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	288 856	136 399
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	257 203	257 203
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	257 203	257 203
Erhållen ränta	889	17 712
Erlagd ränta	-233 497	-181 317
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	313 451	229 997
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	2 848	-5 082
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	32 414	79 520
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	35 262	74 437
Kassaflöde från den löpande verksamheten	348 712	304 434
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-22 247	-291 176
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-22 247	-291 176
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-214 100	-158 100
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-214 100	-158 100
Årets kassaflöde	112 365	-144 842
Likvida medel vid årets början	848 929	993 770
Likvida medel vid årets slut	961 294	848 929



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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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.

Definitioner nyckeltal

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

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: 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 861 404	1 824 876
	Hyror garage och parkeringsplatser	57 868	56 344
	Hyror förbrukningsbaserad	2 475	0
	Övriga primära intäkter	6 453	3 884
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 928 200	1 885 104
	Hyresbortfall	-3 778	-3 524
	<i>Summa</i>	-3 778	-3 524
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 924 422	1 881 580

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-313 656	-343 565
	Snö och halk-bekämpning	-28 198	-37 043
	Reparationer	-103 223	-90 705
	Planerat underhåll	-38 859	-137 807
	Försäkringsskador	0	-8 369
	El	-111 275	-112 075
	Uppvärmning	-237 908	-237 530
	Vatten	-143 230	-128 212
	Sophämtning	-55 491	-52 033
	Fastighetsförsäkring	-36 202	-49 547
	Kabel-TV och bredband	-19 865	-19 721
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-44 866	-42 370
	Övriga driftkostnader	-1 724	-4 526
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 134 498	-1 263 503

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-3 686	-3 144
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-13 663	-22 681
	Administrationskostnader	-10 333	-9 339
	Extern revision	-16 000	-16 000
	Medlemsavgifter	-14 392	-14 600
	Föreningsverksamhet	-12 897	-16 965
	Övriga förvaltningskostnader	-1 140	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-72 110	-83 529

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-142 508	-123 147
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Övriga arvoden	-2 000	-2 000
	Sociala avgifter	-13 298	-11 799
	Övriga personalkostnader	-9 950	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-171 756	-140 946

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-257 203	-257 203
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-257 203	-257 203

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	25 889 330	25 889 330
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 737 600	1 737 600
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	27 626 930	27 626 930
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 921 774	-11 664 572
	Årets avskrivningar	-257 203	-257 203
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-12 178 977	-11 921 774
	<i>Utgående redovisat värde</i>	15 447 953	15 705 156
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	21 800 000	19 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	300 000	276 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	5 600 000	6 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	49 000	49 000
	<i>Summa</i>	27 749 000	25 525 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	21 000 000	21 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	21 000 000	21 000 000
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	291 176	0
	Årets investeringar	22 247	291 176
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	313 423	291 176
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

666 192

553 827

Övriga fordringar

15 773

21 668

*Summa Övriga fordringar***681 965****575 495**

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

69 741

66 814

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***69 741****66 814**

Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

*Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års
amortering*

Stadshypotek AB

3,14%

2027-06-01

1 664 478

37 404

Stadshypotek AB

3,14%

2027-03-01

1 292 685

14 484

Stadshypotek AB

2,98%

2026-10-30

2 403 000

112 000

Stadshypotek AB

2,54%

2026-01-30

2 707 253

50 212

8 067 416**214 100**

Långfristig del

2 905 275

Nästa års amortering av långfristig skuld

51 888

Lån som ska konverteras inom ett år

5 110 253

Kortfristig del

5 162 141

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

2,89%

Finns swap-avtal

Nej

Not 13	Leverantörsskulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------	------------	------------

Leverantörsskulder

Leverantörsskulder

157 839

180 284

*Summa Leverantörsskulder***157 839****180 284**

Not 14	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	5 681	4 123
	<i>Summa Skatteskulder</i>	5 681	4 123
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	152 933	155 417
	Upplupna räntekostnader	18 979	25 158
	Övriga upplupna kostnader	126 495	70 710
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	298 407	251 285

Styrelsen har godkänt årsredovisningen 2026-03-12.
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 Bostadsrättsförening Eken i Nynäshamn
Org.nr 716422-1009

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Eken i Nynäshamn för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Eken i Nynäshamns finansiella ställning per den 31 december 2025 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 dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda 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 från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. 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 för LCE 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 för LCE 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, förfälskning, 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Bostadsrättsförening Eken i Nynäshamn för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

William Lindström

Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Margareta Hernudd

Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 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: 2026-03-12 kl. 15:49:15



Elinor Lindström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 11:41:53



Inger Sibylla Strömberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 18:55:45



Carl-Herman Clauss

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 18:44:05



Eva Gustavsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 14:55:09



Margareta Hernudd

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 19:54:32



William Lindström

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-15 kl. 12:10:37



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 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: 2026-03-13 kl. 19:58:08



William Lindström

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-15 kl. 12:10:22



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.