



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Bostadsrättsförening
Örnar i Stockholm

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Örnar i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702002-6790 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

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 1935. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Örnar 4	1986-01-01	1935

Totalt 1 objekt

Värdeår är 1986
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF . I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 25-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
1	lokaler (hyresrätt)	240
87	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 651
Totalt 88 objekt		3 891

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 83 st 2 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Jerusalem GA:1	G:A	716420-6893	0 / 0	Sopsugsystem omfattande en mottagningsstation för sopor med till denna anslutna soptransportrör och andra ledningar mm

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Birgitta Andersson	Ordförande	2011-02-07
Roland Bard	Ledamot	2021-03-08
Tommy Sörstrand	Ledamot	2020-02-19
Niklas Svensson Lihuvud	Ledamot	2019-02-04
Jesper Thomasson	Ledamot	2022-02-24
Tobias Åkerlind	Ledamot	2022-02-24
Ruben Johan A Behaeghe	Ledamot	2021-03-08

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Birgitta Andersson, Roland Bard, Niklas Lihuvud Svensson, Ruben Behaeghe (arbetar utomlands 1/9 -24 – 1/9 -25, 1 år kvar), Jesper Thomasson och Tobias Åkerlind, båda pga flytt.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Birgitta Andersson, Roland Bard, Niklas Svensson Lihuvud och Jesper Thomasson.

Revisorer har varit: Jan-Erik K J Ingwall vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Samuel Eriksson sammankallande och Jennie Johansson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-26. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 5 % fr.o.m 2024-04-01 och med 5% fr o m 2025-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för 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 2024-05-07.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Påbörjad badrumsrenovering
2024	Stamspolning
2023-24	Föreningen har installerat IMD i fastigheten, vilket innebär att föreningen betalar för all elförbrukning och debiterar varje enskild medlem för dess respektive elförbrukning
2022	Renovering trappuppgång och cykelkällare, nya cykelställ
2021	Brandsäkrat, tätning av brandceller
2021	Ny ventilation och värmepump
2021	Ny mur mellan fastigheterna Örnar och Krisnebergshöjden
2021	Ny ledbelysning i gemensamhetsutrymmen inomhus och utomhus
2020	Stamspolning
2017	Dränering av fastigheten på baksidan
2015	Byte av termostat i samtliga lägenheter samt förskola
2014	Nya hissar
2013	Nytt yttertak och nya rör i krypgrunden
2012	Nya tvättstugor
2012	Renovering av värme- och underhållscentral
2011	Nya balkonger
2011	Renovering av fasad

En relining på stammarna påbörjas under nästa år. Renovering av fuktskadade badrum fortsätter under nästa år.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 106 och under året har det tillkommit 10 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 105.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	21/22	20/21	19/20
Sparande, kr/kvm	207	301	201	298	298
Skuldsättning, kr/kvm	6 911	7 233	7 284	7 335	5 819
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 366	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	8	8	7
Energikostnad, kr/kvm	201	141	131	169	165
Årsavgifter, kr/kvm	1 075	967	931	922	922
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 200	1 133	1 089	1 098	1 106
Nettoomsättning, tkr	4 671	4 379	4 236	4 270	4 301
Resultat efter finansiella poster, tkr	18	547	-289	-7 889	-710
Soliditet, %	-13	-13	-15	-14	16

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

I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

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.

Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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).

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

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

Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1 . Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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. Soliditeten är negativ men det finns ett betydande övervärde i föreningens fastigheter. Fastigheternas taxeringsvärde framgår i noten Byggnader och mark.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid	Disposition av föregående års resultat enligt	Förändring	Belopp vid
Bundet eget kapital	årets ingång	stämmans beslut	under året*	årets utgång
Inbetalade insatser, kr	120 100	0	0	120 100
Upplåtelseavgifter, kr	1 987 650	0	0	1 987 650
Underhållsfond, kr	1 553 904	0	90 687	1 644 591
S:a bundet eget kapital, kr	3 661 654	0	90 687	3 752 341
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-7 495 053	546 651	-90 687	-7 039 089
Årets resultat, kr	546 651	-546 651	18 040	18 040
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-6 948 402	0	-72 647	-7 021 049
S:a eget kapital, kr	-3 286 748	0	18 040	-3 268 708

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 407 000 kr samt ianspråktagande skett med 316 313 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	-6 948 402
Årets resultat, kr	18 040
Reservation till underhållsfond, kr	-407 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	316 313
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-7 021 049

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-7 021 049

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

RESULTATRÄKNING		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 671 112	4 379 061
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	27 530
Summa Rörelseintäkter		4 671 112	4 406 591
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 239 955	-2 656 391
Övriga externa kostnader	Not 5	-203 762	-141 710
Personalkostnader	Not 6	-182 125	-138 263
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-471 769	-488 745
Summa Rörelsekostnader		-4 097 611	-3 425 110
Rörelseresultat		573 501	981 482
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	10 373	1 104
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-565 834	-435 934
Summa Finansiella poster		-555 461	-434 830
Resultat efter finansiella poster		18 040	546 652
Resultat före skatt		18 040	546 652
Årets resultat		18 040	546 652

BALANSRÄKNING

2024-08-312023-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	22 522 586	22 808 887
Inventarier	Not 10	34 128	0
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	280 755	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		22 837 470	22 808 887
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	700	700
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		700	700
Summa Anläggningstillgångar		22 838 170	22 809 587

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 866	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 160 373	2 301 237
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	204 858	139 353
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 368 097	2 440 590
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 15	136 628	145 081
<i>Summa Kassa och bank</i>		136 628	145 081
Summa Omsättningstillgångar		1 504 724	2 585 670
Summa Tillgångar		24 342 894	25 395 257

BALANSRÄKNING

2024-08-31

2023-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 107 750	2 107 750
Fond för yttre underhåll	1 644 591	1 553 904
Summa Bundet eget kapital	3 752 341	3 661 654

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-7 039 089	-7 495 053
Årets resultat	18 040	546 652
Summa Ansamlad förlust	-7 021 049	-6 948 402

Summa Eget kapital	-3 268 708	-3 286 748
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	15 842 050	19 750 050
Summa Långfristiga skulder		15 842 050	19 750 050

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	11 050 000	8 392 000
Leverantörsskulder		107 519	75 107
Skatteskulder	Not 18	16 155	33 996
Övriga kortfristiga skulder		5 097	1 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	590 781	429 662
Summa Kortfristiga skulder		11 769 552	8 931 955

Summa Skulder		27 611 602	28 682 005
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		24 342 894	25 395 257
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	573 501	981 482
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	471 769	488 745
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	471 769	488 745
Erhållen ränta	9 844	1 104
Erlagd ränta	-527 376	-395 322
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	527 737	1 076 009
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-106 527	119 807
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	141 139	-121 657
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	34 612	-1 850
Kassaflöde från den löpande verksamheten	562 349	1 074 158
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-500 351	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-500 351	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 250 000	-200 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 250 000	-200 000
Årets kassaflöde	-1 188 002	874 158
Likvida medel vid årets början	2 418 168	1 544 010
Likvida medel vid årets slut	1 230 167	2 418 168

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

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

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023/2024 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten Driftskostnader. Jämförelsetalen (2022/2023) har räknats om för ökad jämförbarhet.

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 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

7 671 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	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 661 136	3 529 488
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	134 206	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	130 500	130 500
	Hyror lokaler	583 757	579 006
	Hyror förbrukningsbaserad	46 999	0
	Hyror övrigt	36 121	30 044
	Övriga primära intäkter	78 393	110 053
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 671 112	4 379 091
	Hyresbortfall	0	-30
	<i>Summa</i>	0	-30
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 671 112	4 379 061
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	27 530
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	27 530
Not 4	Driftskostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-300 290	-294 439
	Snö och halk-bekämpning	-198 438	-140 379
	Reparationer	-534 081	-472 811
	Planerat underhåll	-316 313	-139 096
	Försäkringsskador	0	-7 188
	Ei	-404 715	-163 122
	Uppvärmning	-268 859	-271 642
	Vatten	-108 138	-113 557
	Sophämtning	-137 987	-140 380
	Fastighetsförsäkring	-203 560	-196 645
	Kabel-TV och bredband	-178 682	-180 843
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-199 000	-194 229
	Förvaltningsavtalskostnader	-358 971	-342 060
	Övriga driftkostnader	-30 921	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 239 955	-2 656 391

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-1 518	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-8 707	-10 524
	Administrationskostnader	-45 874	-50 947
	Extern revision	-16 000	-12 500
	Konsultkostnader	-63 638	0
	Medlemsavgifter	-33 184	-26 272
	Föreningsverksamhet	-6 797	-4 527
	Övriga förvaltningskostnader	-28 045	-36 940
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-203 762	-141 710
Not 6	Personalkostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-4 000	-8 000
	Övriga arvoden	-144 250	-106 000
	Sociala avgifter	-33 875	-24 263
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-182 125	-138 263
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 422	853
	Ränteintäkter HSB bunden placering	8 552	107
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	398	144
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	10 373	1 104
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-564 601	-385 293
	Övriga räntekostnader	-1 233	-50 641
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-565 834	-435 934

Not 9	Byggnader och mark	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	36 127 585	36 127 585
	Ingående anskaffningsvärde mark	137 663	137 663
	Årets investeringar	180 960	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	36 446 208	36 265 248
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 456 361	-12 967 616
	Årets avskrivningar	-467 261	-488 745
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-13 923 622	-13 456 361
	<i>Utgående redovisat värde</i>	22 522 586	22 808 887
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	54 000 000	54 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 703 000	3 703 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	109 000 000	109 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 016 000	2 016 000
	<i>Summa</i>	168 719 000	168 719 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	28 342 100	28 342 100
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	28 342 100	28 342 100
Not 10	Inventarier	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	20 310	20 310
	Årets investeringar	38 636	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	58 946	20 310
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-20 310	-20 310
	Årets avskrivningar	-4 508	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-24 818	-20 310
	<i>Inventarier</i>	34 128	0
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	280 755	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	280 755	0

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-08-31	2023-08-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB	500	500
Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	200	200
Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	700	700

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-08-31	2023-08-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	1 093 539	2 273 088
Övriga fordringar	66 834	28 149
Summa Övriga fordringar	1 160 373	2 301 237

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-08-31	2023-08-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	529	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	204 329	139 353
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	204 858	139 353

Not 15	Kassa och bank	2024-08-31	2023-08-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa	0	343
Bankkonto 1	55 302	54 333
Bankkonto 3	81 326	90 405
Summa Kassa och bank	136 628	145 081

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-08-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	0,78%	2025-05-21	10 950 000	200 000
SBAB	3,37%	2027-01-19	7 342 000	100 000
SBAB	3,59%	2026-11-12	8 600 050	0
			26 892 050	300 000

Långfristig del	15 842 050
Nästa års amortering av långfristig skuld	100 000
Lån som ska konverteras inom ett år	10 950 000
Kortfristig del	11 050 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	300 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 200 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,39%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-08-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	0,78%	2025-05-21	10 950 000	200 000
SBAB	3,37%	2027-01-19	7 342 000	100 000
SBAB	3,59%	2026-11-12	8 600 050	0
			26 892 050	300 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			100 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			10 950 000	
Kortfristig del			11 050 000	

Not 18 Skatteskulder

2024-08-31

2023-08-31

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	16 155	33 996
<i>Summa Skatteskulder</i>	16 155	33 996

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-08-31

2023-08-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	418 814	305 611
Upplupna räntekostnader	95 541	57 083
Övriga upplupna kostnader	76 426	66 968
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	590 781	429 662

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 Örnar i Stockholm, org.nr. 702002-6790

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Örnar i Stockholm för räkenskapsåret 2023-09-01--2024-08-31.

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 augusti 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. 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.

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 Örnar i Stockholm för räkenskapsåret 2023-09-01--2024-08-31 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 provar 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

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan-Erik K J Ingwall
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Örnar i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BIRGITTA ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-01-28 kl. 14:46:28



TOBIAS ÅKERLIND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-28 kl. 16:53:02



TOMMY SÖRSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-29 kl. 17:08:37



NIKLAS SVENSSON LIHUVUD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-28 kl. 13:59:22



ROLAND BARD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-29 kl. 11:20:29



RUBEN JOHAN A BEHAEGHE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-29 kl. 23:12:58



JESPER HJORTER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-28 kl. 16:49:14



JAN-ERIK K J INGWALL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-30 kl. 08:15:41



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-30 kl. 16:31:35



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Örnar i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN-ERIK K J INGWALL

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-30 kl. 08:18:57



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-30 kl. 16:29:44



HSB – där möjligheterna bor