



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Örnar i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702002-6790 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i lf. I Försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	240
87	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3651
Totalt 88 objekt		3891

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		Sopsugsystem omfattande en mottagningsstation för sopor med till denna anslutna soptransportrör och andra ledningar

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Birgitta Andersson	Ordförande	2011-02-07	
Roland Bard	Ledamot	2021-03-08	
Tommy Sörstrand	Ledamot	2020-02-19	
Niklas Svensson	Ledamot	2023-03-05	
Niklas Svensson	Suppleant	2022-02-24	2023-03-05
Jesper Thomasson	Ledamot	2022-02-24	
Tobias Åkerlind	Ledamot	2022-02-24	
Ruben Johan A Behaeghe	Ledamot	2021-03-08	

Årtal	Ändamål
2022	Renovering trappuppgång och cykelkällare, nya cykelställ
2021	Brandsåkrat, 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	Stampolning
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

1. Styrelsen planerar att genomföra gemensam upphandling av el genom individuell mätning och debitering (IMD).
2. Styrelsen planer att en relining på stammarna påbörjas under nästa år.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 108 och under året har det tillkommit 7 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 106.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	21/22	20/21	19/20	18/19
Sparande, kr/kvm	302	201	298	298	270
Skuldsättning, kr/kvm	7 233	7 284	7 335	5 819	5 870
Räntekänslighet, %	8	8	8	7	7
Energikostnad, kr/kvm	141	131	169	165	155
Driftskostnad, kr/kvm	719	839	746	742	661
Årsavgifter, kr/kvm	967	931	922	922	919
Totala intäkter, kr/kvm	1 133	1 089	1 098	1 106	1 014
Nettoomsättning, tkr	4 407	4 236	4 270	4 301	3 942
Resultat efter finansiella poster, tkr	547	-289	-7 889	-710	171
Soliditet, %	-13	-15	-14	16	18

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 eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

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

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

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

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	120 100	0	0	120 100
Upplåtelseavgifter, kr	1 987 650	0	0	1 987 650
Underhållsfond, kr	537 000	0	1 016 904	1 553 904
S:a bundet eget kapital, kr	2 644 750	0	1 016 904	3 661 654
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-6 188 797	-289 352	-1 016 904	-7 495 053
Årets resultat, kr	-289 352	289 352	546 651	546 651
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-6 478 149	0	-470 253	-6 948 402
S:a eget kapital, kr	-3 833 399	0	546 651	-3 286 748

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 156 000 kr samt ianspråktagande skett med 139 096 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	-6 478 149
Årets resultat, kr	546 651
Reservation till underhållsfond, kr	-1 156 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	139 096
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-6 948 402

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-6 948 402
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning		2023-08-31	2022-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 406 591	4 236 310
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 726 465	-3 671 436
Övriga externa kostnader	Not 3	-71 637	-63 054
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-138 263	-113 501
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-488 745	-488 745
Summa rörelsekostnader		-3 425 110	-4 336 737
Rörelseresultat		981 481	-100 427
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 104	1 697
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-435 934	-190 622
Summa finansiella poster		-434 830	-188 925
Årets resultat		546 651	-289 352

Balansräkning		2023-08-31	2022-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	22 808 887	23 297 632
		<u>22 808 887</u>	<u>23 297 632</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	700	700
		<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>22 809 587</u>	<u>23 298 332</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 9	2 301 237	1 399 975
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	139 353	259 494
		<u>2 440 590</u>	<u>1 659 469</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	0	638
Kassa och bank	Not 12	145 081	171 212
Summa omsättningstillgångar		<u>2 585 670</u>	<u>1 831 318</u>
Summa tillgångar		<u>25 395 257</u>	<u>25 129 651</u>

Balansräkning		2023-08-31	2022-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 107 750	2 107 750
Yttre underhållsfond		1 553 904	537 000
		<u>3 661 654</u>	<u>2 644 750</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-7 495 053	-6 188 797
Årets resultat		546 651	-289 352
		<u>-6 948 402</u>	<u>-6 478 149</u>
Summa eget kapital		<u>-3 286 748</u>	<u>-3 833 399</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	19 750 050	19 742 000
		<u>19 750 050</u>	<u>19 742 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	8 392 000	8 600 050
Leverantörsskulder		75 107	201 721
Skatteskulder		33 996	20 476
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	430 852	398 803
		<u>8 931 955</u>	<u>9 221 050</u>
Summa skulder		<u>28 682 005</u>	<u>28 963 050</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>25 395 257</u>	<u>25 129 651</u>

Kassaflödesanalys	2023-08-31	2022-08-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	546 651	-289 352
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	488 745	488 745
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 035 396	199 393
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	119 807	-115 695
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-81 045	-321 125
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 074 158	-237 426
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-200 000	-200 000
Årets kassaflöde	874 158	-437 426
Likvida medel vid årets början	1 544 010	1 981 436
Likvida medel vid årets slut	2 418 168	1 544 010

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 1,35 % av anskaffningsvärdet.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 7 671 048 kr.

Noter	2023-08-31	2022-08-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 529 488	3 398 608
Hyror	669 014	608 662
Bredband	130 500	130 500
Övriga intäkter	77 619	98 540
Bruttoomsättning	<u>4 406 621</u>	<u>4 236 310</u>
Hyresförluster	-30	0
	4 406 591	4 236 310
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	434 818	365 355
Reparationer	479 999	382 040
El	163 122	98 435
Uppvärmning	271 642	302 669
Vatten	113 557	109 000
Sophämtning	140 380	110 944
Fastighetsförsäkring	196 645	165 378
Kabel-TV och bredband	180 843	176 898
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	194 229	184 123
Förvaltningsarvoden	376 506	400 087
Övriga driftkostnader	35 628	54 129
Planerat underhåll	139 096	1 322 378
	<u>2 726 465</u>	<u>3 671 436</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	10 524	13 969
Administrationskostnader	22 341	11 694
Extern revision	12 500	12 625
Medlemsavgifter	26 272	24 766
	<u>71 637</u>	<u>63 054</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	105 000	95 200
Revisionsarvode	8 000	0
Övriga arvoden	1 000	0
Sociala avgifter	24 263	18 301
	<u>138 263</u>	<u>113 501</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	853	682
Ränteintäkter HSB placeringskonto	107	8
Övriga ränteintäkter	144	1 007
	<u>1 104</u>	<u>1 697</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	385 293	189 555
Övriga räntekostnader	50 641	1 067
	<u>435 934</u>	<u>190 622</u>

Noter	2023-08-31	2022-08-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	36 127 585	36 127 585
Ingående anskaffningsvärde mark	137 663	137 663
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 265 248	36 265 248
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-12 967 616	-12 478 871
Årets avskrivningar	-488 745	-488 745
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 456 361	-12 967 616
Utgående redovisat värde	22 808 887	23 297 632
Taxeringsvärde		
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
Summa taxeringsvärde	168 719 000	168 719 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	700	700
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	700	700
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	28 149	27 815
Avräkningskonto HSB Stockholm	2 264 759	1 363 860
Placeringskonto HSB Stockholm	8 328	8 300
	2 301 237	1 399 975
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	138 671	259 076
Upplupna intäkter	681	417
	139 353	259 494
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Fonus	0	638
	0	638
Not 12 Kassa och bank		
Handkassa	343	343
Nordea	54 333	102 225
Swedbank	90 405	68 644
	145 081	171 212

Noter		2023-08-31	2022-08-31		
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39798257820	0,45%	2024-01-17	8 392 000	0
Nordea	39798266404	0,78%	2025-05-21	11 150 000	200 000
SBAB	32811086	3,59%	2026-11-12	8 600 050	0
				28 142 050	200 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					27 142 050
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					19 750 050
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				28 342 100	25 962 000
Not 14 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				8 392 000	8 600 050
				8 392 000	8 600 050
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				57 083	16 471
Förutbetalda hyror och avgifter				306 801	303 196
Övriga upplupna kostnader				66 968	79 136
				430 852	398 803

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Noter	2023-08-31	2022-08-31
Not 16	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Birgitta Andersson

.....
Jesper Thomasson

.....
Niklas Svensson

.....
Roland Bard

.....
Ruben Johan A Behaeghe

.....
Tobias Åkerlind

.....
Tommy Sörstrand

.....
Vår revisionsberättelse har

- -

.....
lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Av föreningen vald revisor

.....
Av HSB Riksförbund förordnad revisor