



Årsredovisning 2024 / 2025

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 2024-2025

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 1935. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-08-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Örnar 4	1935-09-01	1935
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
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		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.	T.o.m.
Birgitta Andersson	Ordförande	2011-02-07	
Roland Bard	Ledamot	2021-03-08	
Tommy Sörstrand	Ledamot	2020-02-19	
Niklas Svensson Lihuvud	Ledamot	2023-03-05	2025-02-24
Jennie Johansson	Ledamot	2025-03-05	
Jesper Hjorter	Ledamot	2022-02-24	2024-09-20
Ruben Johan A Behaeghe	Ledamot	2021-03-08	
Samuel Eriksson	Ledamot	2025-03-05	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Birgitta Andersson, Jennie Johansson och Ruben Behaeghe.

Styrelsen har under året hållit 12 ordinarie styrelsemöten samt 3 extra insatta.

Föreningen tecknas av styrelsen två i förening.

Revisorer har varit: Jan-Erik K J Ingwall , ordinarie och Torbjörn Norinder, Suppleant vald av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Sofia Jönsson (sammankallande) och Pontus Gestrin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-24. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar samt 1 via fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året höjts med 5% from 1 juli 2025.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering, planen är aktuell och uppdaterades 2025-05-28. Den genomsnittliga underhålls- och investeringskostnad beräknas till 323 kr /m2/år.

Enligt Föreningens stadgar skall styrelsen ej göra avsättningar till yttre fond.

Pågående Projekt med entreprenör Tubus system Väst AB gällande relining förväntas uppgå till ca 9 miljoner och upplåning har gjorts hos Nordea. Projektet beräknas att slutföras under 2026.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-15.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Påbörjad relining
2025	Badrumsrenovering pågår
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

Tvätt av balkongräcken skall ske under våren 2026.

Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 105 och under året har det tillkommit 12 och avgått 15 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 102.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	21/22	20/21
Sparande, kr/kvm	242	207	301	201	298
Skuldsättning, kr/kvm	9 147	6 911	7 233	7 284	7 335
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 955	7 366	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	7	8	8	8
Energikostnad, kr/kvm	211	201	141	131	169
Årsavgifter, kr/kvm	1 106	1 075	967	931	922
Årsavgifter/totala intäkter, %	76	84	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 330	1 200	1 133	1 089	1 098
Nettoomsättning, tkr	4 940	4 671	4 379	4 236	4 270
Resultat efter finansiella poster, tkr	-792	18	547	-289	-7 889
Soliditet, %	-12	-13	-13	-15	-14

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på kostnader gällande en vattenskada och årets avskrivningar.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 383 875 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 242 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 987 650	0	0	1 987 650
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 644 591	0	-39 125	1 605 466
S:a bundet eget kapital, kr	3 752 341	0	-39 125	3 713 216
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-7 039 089	18 040	39 125	-6 981 924
Årets resultat, kr	18 040	-18 040	-792 110	-792 110
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-7 021 049	0	-752 985	-7 774 034
S:a eget kapital, kr	-3 268 708	0	-792 110	-4 060 818

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 39 125kr

Resultatdisposition

Enligt Föreningens stadgar skall styrelsen ej göra avsättningar till yttre fond.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-7 021 049
Årets resultat, kr	-792 110
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	39 125
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-7 774 034

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-7 774 034
------------------------------------	-------------------

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



Resultaträkning		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 939 797	4 671 112
Övriga rörelseintäkter	Not 3	233 792	0
Summa Rörelseintäkter		5 173 589	4 671 112
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 335 574	-3 239 955
Övriga externa kostnader	Not 5	-250 815	-203 762
Personalkostnader	Not 6	-176 157	-182 125
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-481 021	-471 769
Summa Rörelsekostnader		-5 243 568	-4 097 611
Rörelseresultat		-69 978	573 501
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	7 912	10 373
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-730 043	-565 834
Summa Finansiella poster		-722 132	-555 461
Resultat efter finansiella poster		-792 110	18 040
Resultat före skatt		-792 110	18 040
Årets resultat		-792 110	18 040

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	22 049 293	22 522 586
Inventarier	Not 10	26 401	34 128
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	4 236 436	280 755
Summa Materiella anläggningstillgångar		26 312 131	22 837 470

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	700	700
Summa Finansiella anläggningstillgångar		700	700

Summa Anläggningstillgångar		26 312 831	22 838 170
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		53	2 866
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	7 203 324	1 160 373
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	176 623	204 858
Summa Kortfristiga fordringar		7 380 000	1 368 097

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	155 129	136 628
Summa Kassa och bank		155 129	136 628

Summa Omsättningstillgångar		7 535 130	1 504 724
-----------------------------	--	-----------	-----------

Summa Tillgångar		33 847 960	24 342 894
------------------	--	------------	------------

Balansräkning

2025-08-312024-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 107 750	2 107 750
Fond för yttre underhåll		1 605 466	1 644 591
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		3 713 216	3 752 341
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-6 981 924	-7 039 089
Årets resultat		-792 110	18 040
<i>Summa Ansamlad förlust</i>		-7 774 034	-7 021 049
Summa Eget kapital		-4 060 818	-3 268 708

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	26 292 050	15 842 050
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		26 292 050	15 842 050
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	9 300 000	11 050 000
Leverantörsskulder		1 297 865	107 519
Skatteskulder	Not 18	10 124	16 155
Övriga kortfristiga skulder		46 431	5 097
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	962 308	590 781
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		11 616 728	11 769 552
Summa Skulder		37 908 778	27 611 602
Summa Eget kapital och skulder		33 847 960	24 342 894

Kassaflödesanalys

2024-09-01
2025-08-31

2023-09-01
2024-08-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-69 978	573 501
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	481 021	471 769
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	481 021	471 769
Erhållen ränta	3 213	9 844
Erlagd ränta	-695 905	-527 376
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-281 650	527 737
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	102 486	-106 527
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 563 038	141 139
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	1 665 524	34 612
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 383 875	562 349
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av immateriella anläggningstillgångar	0	0
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-3 955 682	-500 351
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 955 682	-500 351
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	8 700 000	-1 250 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	8 700 000	-1 250 000
Årets kassaflöde	6 128 193	-1 188 002
Likvida medel vid årets början	1 230 167	2 418 168
Likvida medel vid årets slut	7 358 359	1 230 167

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	7 671 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.

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.

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	2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 797 017	3 661 136
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	141 826	134 206
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	130 501	54 375
	Hyror lokaler	644 244	583 757
	Hyror förbrukningsbaserad	105 362	46 999
	Hyror informationsöverföring	0	76 125
	Hyror övrigt	4 800	36 121
	Övriga primära intäkter	116 095	78 393
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 939 845	4 671 112
	Avgiftsbortfall	-48	0
	<i>Summa</i>	-48	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 939 797	4 671 112
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01	2023-09-01
		2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	222 743	0
	Övriga sekundära intäkter	11 049	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	233 792	0

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-339 148	-300 290
	Snö och halk-bekämpning	-94 777	-198 438
	Reparationer	-347 601	-534 081
	Planerat underhåll	-39 125	-316 313
	Försäkringsskador	-1 439 380	0
	El	-531 203	-404 715
	Uppvärmning	-258 979	-268 859
	Vatten	-145 594	-108 138
	Sophämtning	-127 312	-137 987
	Fastighetsförsäkring	-209 052	-203 560
	Kabel-TV och bredband	-181 550	-178 682
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-213 268	-199 000
	Förvaltningsavtalskostnader	-369 074	-358 971
	Övriga driftkostnader	-39 510	-30 921
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 335 574	-3 239 955
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-1 518
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-14 345	-8 707
	Administrationskostnader	-53 837	-45 874
	Extern revision	-28 000	-16 000
	Konsultkostnader	-45 625	-63 638
	Medlemsavgifter	-31 168	-33 184
	Föreningsverksamhet	-13 005	-6 797
	Övriga förvaltningskostnader	-64 835	-28 045
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-250 815	-203 762
Not 6	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Övriga arvoden	-144 250	-144 250
	Sociala avgifter	-27 907	-33 875
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-176 157	-182 125

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	5 490	1 422
	Ränteintäkter placeringar	0	8 552
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 422	398
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	7 912	10 373
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-729 145	-564 601
	Övriga räntekostnader	-898	-1 233
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-730 043	-565 834
Not 9	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	36 308 545	36 127 585
	Ingående anskaffningsvärde mark	137 663	137 663
	Årets investeringar	0	180 960
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	36 446 208	36 446 208
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-13 923 622	-13 456 361
	Årets avskrivningar	-473 294	-467 261
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-14 396 916	-13 923 622
	<i>Utgående redovisat värde</i>	22 049 292	22 522 586
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</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>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</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	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	58 946	20 310
	Årets investeringar	0	38 636
	Årets försäljning/utrangering	0	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	58 946	58 946
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-24 818	-20 310
	Årets avskrivningar	-7 727	-4 508
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-32 545	-24 818
	<i>Utgående redovisat värde</i>	26 401	34 128
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	280 755	0
	Årets investeringar	3 955 681	280 755
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	4 236 436	280 755
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	200	200
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	700	700
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	7 203 230	1 093 539
	Övriga fordringar	94	66 834
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	7 203 324	1 160 373
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	5 227	529
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	171 396	204 329
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	176 623	204 858

Not 15	Kassa och bank	2025-08-31	2024-08-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Nordea	56 324	55 302
Swedbank	98 805	81 326
Summa Kassa och bank	155 129	136 628

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-08-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	3,37%	2027-01-19	7 242 000	100 000
Nordea	2,81%	2028-05-17	10 750 000	200 000
Nordea	2,38%	2026-07-14	9 000 000	90 000
SBAB	3,59%	2026-11-12	8 600 050	0
			35 592 050	390 000

Långfristig del	26 292 050
Nästa års amortering av långfristig skuld	300 000
Lån som ska konverteras inom ett år	9 000 000
Kortfristig del	9 300 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	390 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 560 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,00%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2025-08-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	3,37%	2027-01-19	7 242 000	100 000
Nordea	2,81%	2028-05-17	10 750 000	200 000
Nordea	2,38%	2026-07-14	9 000 000	90 000
SBAB	3,59%	2026-11-12	8 600 050	0
			35 592 050	390 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	300 000
Lån som ska konverteras inom ett år	9 000 000
Kortfristig del	9 300 000

Not 18	Skatteskulder	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	10 124	16 155
	<i>Summa Skatteskulder</i>	10 124	16 155
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	407 880	418 814
	Upplupna räntekostnader	129 679	95 541
	Övriga upplupna kostnader	424 749	76 426
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	962 308	590 781

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.

Årsredovisningen är daterad 2025 -11-19

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 2024/2025.

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 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 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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Örnar i Stockholm för räkenskapsåret 2024/2025 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 revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Ola Olsson
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan-Erik Ingwall
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 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: 2025-12-13 kl. 21:21:50



Tommy Sörstrand

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-14 kl. 08:34:19



Roland Bard

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-12 kl. 13:58:19



Ruben Johan A Behaeghe

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-15 kl. 21:58:24



Samuel Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-14 kl. 20:30:22



Jennie Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-14 kl. 09:18:40



Jan-Erik Ingwall

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-12-16 kl. 06:44:02



Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-12-16 kl. 11:07:45



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Örnar i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jan-Erik Ingwall

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-12-16 kl. 06:49:07



Ola Olsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-12-16 kl. 11:08:54

