



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Örnen i Vänersborg



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Örnen i Vänersborg med säte i Vänersborg org.nr. 762500-0521 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Vänersborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Duvan 1	1962-01-01	1962 och 1963

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar genom upphandling via Söderberg & Partner. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
51	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 320
1	lokaler (hyresrätt)	157
Totalt 52 objekt		4 477

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 3 rok, 31 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Tommy Norrman	Ordförande	2016-05-12
Kerstin Björndahl	Ledamot	2016-05-12
Gunnar Bohm	Ledamot	2024-07-09
Monica Jonsson	Ledamot	2024-07-09
Elisabeth Bohm	Ledamot	2016-05-12
Conny Emanuelsson	Ledamot	2021-06-30
Paal Söberg	Ledamot	2021-06-30
Karl-Åke Olsson	Ledamot	2016-05-12

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tommy Norrman, Kerstin Björndahl, Elisabeth Bohm, Conny Emanuelsson, Karl-Åke Olsson samt Paal Söberg.

Firman tecknas två i förening av Kerstin Björndahl, Tommy Norrman, Elisabeth Bohm och Conny Emanuelsson.

Revisorer har varit: Karin Lindberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Vakant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-25. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2025-01-01 är registrerad.

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.

- Ny ventilatonsfläkt föreningslokal
- Målning i tvättstuga
- Blomsterlåda får naturens mångfald
- Projekterat för robotgräsklippare vilket slog väl ut
- Ombyggnad soprum för ny sophantering
- Enkätundersökning för intresse av laddstolpar
- Rörelsevakter i soprummen
- Renoverat vissa lägenhetsförråd

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

"Under 2018 har föreningen övergått till regelverket K3. Komponentuppdelning har gjort på föreningens tre fastigheter enl nedan:

- Byggnad 1, 7 st fristående hus och avser 7 st bostadsrätter, 14 % av den totala ytan
- Byggnad 2, 1-planshus, 2 huskroppar och avser 20 bostadsrätter, 39 % av den totala ytan
- Byggnad 3, 2-planshus, 3-huskroppar och avser 24 bostadsrätter, 47 % av den totala ytan."

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

- projektering för solceller och eventuellt laddstolpar
- Energioptimering ex all föreningsbelysning skall vara lågenergi
- Fasadtätning Mv 29-33
- Målning av fönsterbleck och plåtdetaljer tak Mv 29-33
- Målning fasader Mv 29-33
- Hage för ängsblommor där naturen får sköta det själv, bra för våra bin, fjärilar och humlor.
- Uppdatera grönområde
- Renovering lägenhetsbodar

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ och teknisk förvaltning.
- HSB Nordvästra Götaland avseende uppdatering av underhållsplan.
- Skellefteå Kraft avseende fastighetsel.
- Tele 2 avseende kabel-tv och internet.
- Hold & Tesch avseende brandskydd.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 70 och under året har det tillkommit 7 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 70.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	177	164	209	137	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 761	1 830	2 014	2 132	2 134
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 825	1 896	2 014	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	0
Energikostnad, kr/kvm	134	122	121	144	0
Årsavgifter, kr/kvm	640	621	600	589	589
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	99	99	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	619	605	604	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 770	2 709	2 608	2 569	2 575
Resultat efter finansiella poster, tkr	298	389	404	-1 041	330
Soliditet, %	24	21	17	14	21

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

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

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

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

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.

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	303 390	0	0	303 390
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	731 764	0	128 496	860 260
S:a bundet eget kapital, kr	1 035 154	0	128 496	1 163 650
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	919 250	388 995	-128 496	1 179 748
Årets resultat, kr	388 995	-388 995	298 067	298 067
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 308 245	0	169 571	1 477 815
S:a eget kapital, kr	2 343 399	0	298 067	2 641 465

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 386 000 kr samt ianspråktagande skett med 257 504 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	1 308 244
Årets resultat, kr	298 067
Reservation till underhållsfond, kr	-386 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	257 504
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 477 815

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 477 815

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 770 259	2 708 917
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 973	129 659
Summa Rörelseintäkter		2 777 232	2 838 576
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 818 898	-1 758 254
Övriga externa kostnader	Not 5	-81 311	-161 462
Personalkostnader	Not 6	-197 672	-150 656
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-236 061	-233 522
Summa Rörelsekostnader		-2 333 942	-2 303 894
Rörelseresultat		443 290	534 682
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		928	1 090
Räntekostnader och liknande resultatposter		-146 151	-146 777
Summa Finansiella poster		-145 223	-145 687
Resultat efter finansiella poster		298 067	388 995
Resultat före skatt		298 067	388 995
Årets resultat		298 067	388 995



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 8	9 681 0839 795 294
Summa Materiella anläggningstillgångar		9 681 0839 795 294
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500500
Summa Anläggningstillgångar		9 681 5839 795 794
<i>Omsättningstillgångar</i>		
<i>Varulager m.m.</i>		
Råvaror och förnödenheter		35 12338 635
Summa Varulager m.m.		35 12338 635
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 151 7571 090 410
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	102 53990 246
Summa Kortfristiga fordringar		1 254 2961 180 657
Summa Omsättningstillgångar		1 289 4191 219 291
Summa Tillgångar		10 971 00211 015 085

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	303 390	303 390
Fond för yttre underhåll	860 260	731 764
Summa Bundet eget kapital	1 163 650	1 035 154

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 179 748	919 250
Årets resultat	298 067	388 995
Summa Fritt eget kapital	1 477 816	1 308 244

Summa Eget kapital	2 641 466	2 343 398
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	4 500 000	6 806 940
Summa Långfristiga skulder		4 500 000	6 806 940

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 382 156	1 383 972
Leverantörsskulder		91 532	138 932
Skatteskulder	Not 13	21 072	73 799
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	18 823	1 216
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	315 953	266 827
Summa Kortfristiga skulder		3 829 536	1 864 746

Summa Skulder		8 329 536	8 671 686
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		10 971 002	11 015 084
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	443 290	534 682
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	236 061	233 522
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	236 061	233 522
Erhållen ränta	928	1 090
Erlagd ränta	-146 151	-146 777
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	534 128	622 517
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av varulager	3 512	25 523
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-53 890	5 642
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-33 394	-143 973
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-83 772	-112 808
Kassaflöde från den löpande verksamheten	450 356	509 708
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-121 850	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-121 850	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-308 756	-508 756
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-308 756	-508 756
Årets kassaflöde	19 750	952
Likvida medel vid årets början	1 080 271	1 079 319
Likvida medel vid årets slut	1 100 020	1 080 271



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.

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:	10-20 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.

Beskattnings

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	2 283 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	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 764 930	2 684 652
	Hyror lokaler	2 840	7 200
	Övriga primära intäkter	2 489	17 065
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 770 259	2 708 917
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 770 259	2 708 917
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	3 954	0
	Övriga sekundära intäkter/Elstöd	3 019	129 659
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	6 973	129 659

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-140 967	0
	Snö och halk-bekämpning	-32 791	0
	Reparationer	-152 753	-460 827
	Planerat underhåll	-257 504	0
	El	-442 018	-390 158
	Uppvärmning	-3 512	-25 523
	Vatten	-152 410	-131 591
	Sophämtning	-59 003	-55 466
	Fastighetsförsäkring	-59 219	-55 088
	Kabel-TV och bredband	-123 990	-122 569
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-275 348	-252 180
	Förvaltningsavtalskostnader	-119 382	-146 672
	Övriga driftkostnader	0	-6 720
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 818 898	-1 646 794
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-26 599	-3 503
	Administrationskostnader	-53	0
	Extern revision	-13 125	-12 090
	Konsultkostnader	-4 298	-11 278
	Medlemsavgifter	-27 905	-26 669
	Föreningsverksamhet	-4 046	-4 010
	Övriga förvaltningskostnader	-5 286	-103 912
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-81 311	-161 462
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-60 294	-55 263
	Revisionsarvode	-3 729	-3 421
	Övriga arvoden	-113 844	-71 152
	Löner och övriga ersättningar	0	-364
	Sociala avgifter	-19 804	-20 456
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-197 672	-150 656

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-233 522	-233 522
Avskrivning på markanläggning	-2 539	0
Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-236 061	-233 522

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 516 252	18 516 252
Ingående anskaffningsvärde mark	200 328	200 328
Årets investeringar	121 850	0
Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	18 838 430	18 716 580

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-8 921 286	-8 687 764
Årets avskrivningar	-236 061	-233 522
Summa Ackumulerade avskrivningar	-9 157 347	-8 921 286
Utgående redovisat värde	9 681 083	9 795 294

Taxeringsvärde

	2024-12-31	2023-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	19 855 000	20 514 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	16 858 000	13 110 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	36 713 000	33 624 000

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	10 030 000	10 030 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	10 030 000	10 030 000

Fastighetsbeteckning: Duvan 1 Värdeår: 1962

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
-------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 10 Övriga kortfristiga fordringar 2024-12-31 2023-12-31*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB

1 100 020

1 080 271

Övriga fordringar

51 737

10 139

*Summa Övriga fordringar***1 151 757****1 090 410****Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 2024-12-31 2023-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

102 539

90 246

*Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter***102 539****90 246****Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31***Låneinstitut**Räntesats**Konv.datum**Belopp**Nästa års
amortering*

Stadshypotek AB

1,23%

2025-06-01

1 039 384

0

Stadshypotek AB

0,91%

2025-09-30

1 267 556

0

Stadshypotek AB

1,02%

2026-04-30

1 500 000

0

Stadshypotek AB

1,77%

2027-03-01

1 500 000

0

Stadshypotek AB

3,23%

2027-06-01

1 500 000

0

Stadshypotek AB

3,8%

2025-01-30

260 788

0

Stadshypotek AB

3,8%

2025-01-30

814 428

8 756

7 882 156**8 756**

Långfristig del

4 500 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

3 382 156

Kortfristig del

3 382 156

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

8 756

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

35 024

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,97%

Finns swap-avtal

Nej

Not 13 Skatteskulder 2024-12-31 2023-12-31*Skatteskulder*

Skatteskulder

21 072

73 799

*Summa Skatteskulder***21 072****73 799****Not 14 Övriga kortfristiga skulder 2024-12-31 2023-12-31***Övriga skulder*

Källskatt och arbetsgivaravgifter

18 823

1 216

*Summa Övriga skulder***18 823****1 216**

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	241 424	217 761
	Upplupna räntekostnader	9 115	7 601
	Övriga upplupna kostnader	65 414	41 465
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	315 953	266 827

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 Örnen i Vänersborg, org.nr. 762500-0521

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Örnen i Vänersborg för räkenskapsåret 2024-01-01–2024-12-31.

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 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans 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 BoRevision 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 uppger, 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 Örnen i Vänersborg för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31 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, medelförvaltningen 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Karin Lindberg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

TOMMY NORRMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 13:57:25



ELISABETH BOHM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 14:57:45



GUNNAR BOHM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 15:20:43



PAAL SÖBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 13:55:43



MONICA JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 18:59:17



KERSTIN BJÖRND AHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 16:55:21



KARL-ÅKE OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 11:35:59



CONNY EMANUELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 17:02:42



KARIN LINDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 16:23:15



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 15:24:10



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

KARIN LINDBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 16:20:16



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 15:24:00



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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