

Årsredovisning för

# Hyresrätten Örnsberg AB

559136-0978

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Hyresrätten Örnsberg AB intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma denna dag. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm 2024-06 - 27



Richard Ghneim

Årsredovisning för  
**Hyresrätten Örnsberg AB**  
559136-0978

Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-9
Underskrifter	10

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Hyresrätten Örnberg AB, 559136-0978, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat anges redovisas alla belopp i svenska kronor (kr).

### Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning i egen fastighet. Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Viktiga förhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Cityfast Sverige Holding AB, org.nr 556690-9304, med säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har påverkat bolagets verksamhet under det gånna året

### Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2023	2022	2021	Belopp i kkr 2020
Nettoomsättning	1 574	1 292	1 101	1 009
Resultat efter finansiella poster	919	515	464	474
Soliditet %	5,6	2,2	2,6	2,5

Definitioner: se not 13.

### Förändring eget kapital

	Aktiekapital	Balanserad vinst	Årets vinst	Summa
Vid årets början	50 000	498 055	-85 020	463 035
Omföring av föreg års vinst		-85 020	85 020	
Årets resultat			581 543	581 543
<b>Vid årets slut</b>	<b>50 000</b>	<b>413 035</b>	<b>581 543</b>	<b>1 044 578</b>

## Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	413 035
årets resultat	581 543
Totalt	<hr/> 994 578
disponeras för	
utdelning	900 000
balanseras i ny räkning	94 578
Summa	<hr/> 994 578

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

2024070319607

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Nettoomsättning		1 574 126	1 291 760
Övriga rörelseintäkter		3 711	-
		<u>1 577 837</u>	<u>1 291 760</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-403 364	-506 715
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-270 529	-270 520
<b>Rörelseresultat</b>		<u>903 944</u>	<u>514 525</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 557	449
Räntekostnader och liknande resultatposter		-	6
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>918 501</u>	<u>514 980</u>
Bokslutsdispositioner	3	-208 256	-600 000
<b>Resultat före skatt</b>		<u>710 245</u>	<u>-85 020</u>
Skatt på årets resultat	4	-128 702	-
<b>Årets resultat</b>		<u>581 543</u>	<u>-85 020</u>

2024070319608

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	20 358 073	20 576 222
Inventarier, verktyg och installationer	6	104 760	157 140
		<u>20 462 833</u>	<u>20 733 362</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>20 462 833</u>	<u>20 733 362</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		16 963	23 840
Fordringar hos koncernföretag		25 000	-
Övriga fordringar		580	63 391
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 250	-
		<u>48 793</u>	<u>87 231</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>1 083 884</u>	<u>174 604</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 132 677</u>	<u>261 835</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>21 595 510</u>	<u>20 995 197</u>

2024070319609

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	7	50 000	50 000
		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		413 035	498 055
Årets resultat		581 543	-85 020
		<u>994 578</u>	<u>413 035</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>1 044 578</u>	<u>463 035</u>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Periodiseringsfonder		208 256	-
		<u>208 256</u>	<u>-</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	8	20 153 472	20 255 764
		<u>20 153 472</u>	<u>20 255 764</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		19 679	16 612
Skulder till koncernföretag		891	21 892
Skatteskulder		67 685	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	100 949	237 894
		<u>189 204</u>	<u>276 398</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>21 595 510</u>	<u>20 995 197</u>

2024070319610

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). De viktigaste redovisnings- och värderingsprinciperna som har använts vid upprättande av de finansiella rapporterna sammanfattas nedan.

#### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Principer resultaträkningen**

##### *Hyresintäkter*

Hyresintäkterna aviseras i förskott och periodisering av hyrorna sker linjärt så att endast den del av hyrorna som belöper på perioden redovisas som intäkter.

##### *Ränteintäkter*

Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas. Beräkning av ränteintäkter görs på basis av den underliggande tillgångens avkastning enligt effektmetoden.

##### *Låneutgifter*

Samtliga låneutgifter kostnadsförs i den period som de hänförs till och redovisas i posten *Räntekostnader och liknande*.

##### *Koncernbidrag*

Samtliga lämnade och erhållna koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

##### *Personal*

Bolaget har inte haft några anställda. Inga löner eller andra ersättningar har utbetalats.

#### **Principer balansräkningen**

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Anskaffningsvärdet på företagsbyggnader har fördelats på komponenter.

Låneutgifter inkluderas inte i anskaffningsvärdet.

### Avskrivningar

Avskrivning av materiella anläggningstillgångar görs av tillgångens/komponenten avskrivningsbara belopp över dess nyttjandeperiod och påbörjas när tillgången/komponenten tas i bruk.

Avskrivningar baseras på beräknad nyttjandeperiod och görs årligen med procentsatser enligt nedan.

	2023	2022
Byggnader		
Stomme och grund	1,00%	1,00%
Stomkompletteringar, värme/sanitet	1,67-2,00%	1,67-2,00%
El, inre ytskikt, fasad, fönster, köksinredning	3,33	3,33
Styr-/övervakning, hiss etc	5,00-11,11%	5,00-11,11%

Avskrivningar framgår av not för respektive balanspost.

### Tillkommande utgifter

Utbyte av komponenter och nya komponenter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde. Andra tillkommande utgifter räknas in i tillgångens anskaffningsvärde om det är sannoligt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla föreningen och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Om intekostnadsförs utgifterna.

### Borttagande från balansräkningen

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring eller när inte framtida ekonomiska fördelar väntas från användning, utrangering eller avyttring av tillgången. När materiella anläggningstillgångar avyttras bestäms realisationsresultaten som skillnaden mellan försäljningspriset och tillgångens redovisade värde och redovisas i resultaträkningen i någon av posterna *Övriga rörelseintäkter* eller *Övriga rörelsekostnader*.

### Inkomstskatter

Redovisning av inkomstskatt inkluderar aktuell skatt och uppskjuten skatt. För poster som redovisas i resultaträkningen redovisas därmed sammanhängande skatt i resultaträkningen. För poster som redovisas direkt mot eget kapital redovisas även skatten direkt mot eget kapital. Uppskjuten skatt beräknas på alla temporära skillnader. En temporärskillnad finns när det redovisade värde på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skatteavdrag redovisas i den omfattning det är sannoligt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

### Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut och andra kortfristiga, likvida placeringar som lätt kan omvandlas till känt belopp och som är utsatta för obetydlig risk för värdefluktuationer. Sådana placeringar har en löptid på maximalt tre månader.

## Not 2 Uppskattningar och bedömningar

När finansiella rapporter upprättas måste styrelsen och den verkställande direktören i enlighet med tillämplande redovisnings- och värderingsprinciper göra vissa uppskattningar, bedömningar och antaganden som påverkar redovisning och värdering av tillgångar, avsättningar, skulder, intäkter och kostnader. De områden där sådana uppskattningar och bedömningar kan ha stor betydelse för föreningen och som därmed kan påverka resultat- och balansräkningarna i framtiden, beskrivs nedan.

I årets årsredovisning har inga väsentliga uppskattningar och bedömningar gjorts.

### Not 3 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Avsättning periodiseringsfond	208 256	
Lämande koncernbidrag		600 000
<b>Summa</b>	<b>208 256</b>	<b>600 000</b>

### Not 4 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Aktuell skattekostnad på årets resultat	-128 702	-
<b>Summa</b>	<b>-128 702</b>	<b>-</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	21 684 825	21 684 825
Vid årets slut	21 684 825	21 684 825
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 108 603	-890 452
-Årets avskrivning	-218 149	-218 152
Vid årets slut	-1 326 752	-1 108 604
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>20 358 073</b>	<b>20 576 221</b>
<b>Varav mark</b>	<b>10 777 358</b>	<b>10 777 358</b>

### Not 6 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	261 876	261 876
	261 876	261 876
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-104 736	-52 368
-Årets avskrivning	-52 380	-52 368
	-157 116	-104 736
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>104 760</b>	<b>157 140</b>

### Not 7 Aktiekapital

Aktiekapitalet i företaget består enbart av tillfullo betalda stamaktier med ett nominellt värde om 100kr. Alla aktier har samma rätt till utdelning och återbetalning av insatt kapital samt motsvarar en röst på företagets bolagsstämma.

	2023-12-31	2022-12-31
Antal aktier	500	500
kvotvärde	100	100

## Not 8 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som förfaller inom ett till fem år från balansdagen		
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Skulder till koncernföretag	20 153 472	20 255 764

## Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsskatt	31 007	30 097
Förutbetalda intäkter	55 969	106 479
Övriga poster	13 973	101 318
	<b>100 949</b>	<b>237 894</b>

## Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	1 645 000	1 645 000
	<b>1 645 000</b>	<b>1 645 000</b>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>1 645 000</b>	<b>1 645 000</b>

### Eventalförpliktelser

Bolaget har inte haft några eventalförpliktelser varken per 2022 12 31 eller 2023 12 31.

## Not 11 Koncernuppgifter

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Cityfast Sverige Holding AB, orgnr 556690-9304, med säte i Stockholm.

Övergripande koncernredovisning upprättas av:  
Cityfast Sverige Holding AB, orgnr 556690-9304, med säte i Stockholm.

## Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

## Not 13 Nyckeltalsdefinitioner

### Soliditet:

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

## Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Richard Ghneim

Vår revisionsberättelse har avlämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor

VIOIMERAS  
  
RICHARD GHNEIM

# Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

**Signerat med Svenskt BankID**

**2024-06-27 12:43:28 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Niklas Jonsson

Datum

Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

HYRESRÄTTEN ÖRNSBERG AB Sverige

**Signerat med Svenskt BankID**

**2024-06-26 07:17:58 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: RICHARD GHNEIM

Datum

Richard Ghneim

Leveranskanal: E-post

VIOIMERAS

  
RICHARD GHNEIM

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Hyresrätten Örnberg AB, org.nr 559136-0978

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Hyresrätten Örnberg AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Hyresrätten Örnberg ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för Hyresrätten Örnberg AB.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Hyresrätten Örnberg AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 de 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 bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Våra 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 revisions sed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Hyresrätten Örnberg AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Hyresrätten Örnberg AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets 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 bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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 bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson  
Auktoriserad revisor

VIOIMERAS  
  
RICHARD GHNEIM

## Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

**Signerat med Svenskt BankID**

**2024-06-27 12:43:17 UTC**

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kent Niklas Jonsson

Datum

Niklas Jonsson

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

619615070720  
2024070319619