



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Sjöbjörnen

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sjöbjörnen med säte i Malmö org.nr. 769613-3532 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta 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 2005. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Malmö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kommendörkaptenen 6	2006-01-01	2008
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. 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
4	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	375
56	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 145
89	garageplatser	0
Totalt 149 objekt		4 520

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 2 rok, 28 st 3 rok, 8 st 4 rok, 2 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Malmö Hamnen GA:2	G:A	717909-3252	0 / 0	Gång-och körytor, Planteringar, Belysningsanläggning, Dagvattensystem, Lekytor med utrustning mm, Parkering med utrustning, Fibernät och ytorna mellan kantstensparkeringen
Malmö Kommendörkaptenen S:1	Samfällighet		2	Gång-och körytor, Planteringar mm

Totalt 2 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Helcio De Lima Apgaua	Ordförande	2021-06-09	
Charlott Wictor	Ledamot	2022-05-17	
Morgan Widung	Ledamot	2024-08-25	
David Wärlind	Ledamot	2025-05-21	
David Wärlind	Suppleant	2024-08-25	2025-05-21
Nina Lindén	Ledamot	2020-06-30	2025-05-21
Nina Lindén	Suppleant	2025-05-21	
John Robert Phillips	Ledamot	2021-06-09	2025-05-21
Natalie Medic	Ledamot	2025-05-21	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöter Charlott Wictor, Morgan Widung, David Wärlind och suppleant Nina Lindén.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: André Frodlund vald av föreningen, samt Afrodita Cristea utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: John Phillips (sammankallande), Klara Eliasson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar var av 3 fullmakter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +9%.

En förändring av årsavgiften med +6,5% per 2026-01-01 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 den 2025-10-09.

Väsentliga händelser:

- Bytt bank för att få ner låneräntan
- Vidtagit förebyggande arbete vid exempelvis garageport, entrédörrar och miljörum i syfte att minska antal driftstopp och reparationskostnader.
- Arrangerat städdag där alla som ville kunde bidra till att sänka föreningens kostnader.
- Påbörjat benchmarking av nuvarande förvaltare HSB mot andra möjliga alternativ.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Service av lås, slutbleck och gångjärn på entrédörrar
Planerad service och underhåll av garageport
Byte av 2 st fläktar i ventilationsaggregat i lägenheter
Städdag i föreningen för att hålla kostnader nere och ökad trivsel
Cykelrensning
Passagesystem
Installation IMD (Individuell Mätning och Debitering)
Uppdaterat underhållsplanen

Ekonomi

Föreningens räntekostnadsbild förväntas ligga kvar på samma nivå som föregående år beroende på låneförfall och ombindning av lån. Föreningen amorterar 1,5% av låneportföljen enligt strängare bankkrav. Amorteringar kan på sikt ge bättre förutsättningar vid kommande omförhandlingar av lån. Föreningen har under året gjort en extra amortering med 705 750kr.

Priser på vardagstjänster och löpande underhåll ligger kvar på en förhöjd nivå jämfört med för några år sedan.

Exempelvis beräknas, el-kostnader höjas med 6%, värme med 5%, försäkringskostnader med 5% och VA -kostnader med ca 5%.

Föreningen har haft utgifter på ca 70 000 kr för juridiska kostnader i år och tar höjd för ytterligare kostnader under 2026.

Efter 18 år i drift, jobbar vi aktivt med att byta utrustning och byggtekniska lösningar som behöver bytas ut.

Årsavgiften höjs med 6,5 procent från och med 2026-01-01. Årsavgiften för fjolåret(2025) höjdes med 9 procent.

Kommentar om årets negativa resultat

Styrelsen har för att möta det negativa resultatet valt en strategi som fokuserar på följande områden:

- Höjt avgiften för att täcka löpande kostnader, täcka förluster och kunna amortera av lån. Styrelsens intention är en årlig amortering på 1,5% för att möta bankernas amorteringskrav och ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov.
- Begränsat ränterisker genom att binda lån på olika bindningstider.
- Vidtagit förebyggande insatser för att säkerställa effektiv och störningsfri drift avseende el, värme och vatten.
- Med hjälp av styrelsens egna kompetens tagit in offerter, lett projekt och skött visst underhåll
- Prioriterat ner nya projekt som kan vara kostnadsdrivande.

Stadgeändringar

Inga stadgeändringar har genomförts under året

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Byte av hissar
- Garageportsbyte
- Installation av laddplatser
- Byte av armaturer
- Uppfräschning av grönytor

- Dörröppnareautomatik
- Byte av passagesystem

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

Byte av pollare
Översyn av ventilationssystemet
Översyn av tak
Dränering och lagning av sockel
Översyn och renovering av fasad inklusive slätputs och målning

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 82 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 82.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	354	240	34	153	214
Skuldsättning, kr/kvm	12 060	12 251	12 371	12 371	12 371
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	12 060	13 360	13 490	13 490	13 490
Räntekänslighet, %	11	12	16	19	22
Energikostnad, kr/kvm	293	268	314	281	223
Årsavgifter, kr/kvm	1 110	989	754	660	563
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	80	70	72	62
Totala intäkter, kr/kvm	1 372	1 234	1 071	914	904
Nettoomsättning, tkr	6 170	5 485	4 494	4 053	3 205
Resultat efter finansiella poster, tkr	-373	-1 209	-2 527	-1 671	-1 307
Soliditet, %	68	67	67	68	69

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.

Upplysningar vid förlust

Kommentar om årets negativa resultat

Styrelsen har för att möta det negativa resultatet valt en strategi som fokuserar på följande områden:

Höjt avgiften för att täcka löpande kostnader, täcka förluster och kunna amortera av lån. Styrelsens intention är en årlig amortering på 1,5% för att möta bankernas amorteringskrav och ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov.

Begränsat ränterisker genom att binda lån på olika bindningstider.

Vidtagit förebyggande insatser för att säkerställa effektiv och störningsfri drift avseende el, värme och vatten.

Med hjälp av styrelsens egna kompetens tagit in offerter, lett projekt och skött visst underhåll

Prioriterat ner nya projekt som kan vara kostnadsdrivande.

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	125 692 460	0	0	125 692 460
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 637 202	0	313 000	1 950 202
S:a bundet eget kapital, kr	127 329 662	0	313 000	127 642 662
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-9 200 541	-1 208 709	-313 000	-10 722 251
Årets resultat, kr	-1 208 709	1 208 709	-373 379	-373 379
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-10 409 250	0	-686 379	-11 095 630
S:a eget kapital, kr	116 920 412	0	-373 379	116 547 032

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 313 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-10 409 251
Årets resultat, kr	-373 379
Reservation till underhållsfond, kr	-313 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-11 095 630

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-11 095 630

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



Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 169 886	5 554 460
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 776	21 093
Summa Rörelseintäkter		6 202 661	5 575 553
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 835 653	-3 052 369
Övriga externa kostnader	Not 5	-237 808	-148 496
Personalkostnader	Not 6	-122 870	-112 955
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 971 411	-1 968 026
Summa Rörelsekostnader		-5 167 742	-5 281 847
Rörelseresultat		1 034 919	293 706
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 871	2 953
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 411 169	-1 505 368
Summa Finansiella poster		-1 408 298	-1 502 415
Resultat efter finansiella poster		-373 379	-1 208 709
Resultat före skatt		-373 379	-1 208 709
Årets resultat		-373 379	-1 208 709

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	169 918 202	171 425 485
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	22 511	28 139
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	17 391	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		169 958 104	171 453 624
Summa Anläggningstillgångar		169 958 104	171 453 624

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 946	885
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 341 257	1 767 701
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	312 823	268 246
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 657 026	2 036 833
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		700 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		700 000	0
Summa Omsättningstillgångar		2 357 026	2 036 833
Summa Tillgångar		172 315 130	173 490 457

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	125 692 460	125 692 460
Fond för yttre underhåll	1 950 202	1 637 202
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	127 642 662	127 329 662
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-10 722 251	-9 200 541
Årets resultat	-373 379	-1 208 709
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-11 095 629	-10 409 251
Summa Eget kapital	116 547 033	116 920 411

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1336 622 754	44 741 492
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	36 622 754	44 741 492
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	17 889 156	10 633 672
Leverantörsskulder	189 679	231 137
Skatteskulder	67 198	12 283
Övriga kortfristiga skulder	Not 14-13 864	17 657
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 151 013 176	933 804
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	19 145 344	11 828 553
Summa Skulder	55 768 098	56 570 045
Summa Eget kapital och skulder	172 315 130	173 490 457

Kassaflödesanalys

2025-01-01 2024-01-01
2025-12-31 2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 034 919	293 706
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 971 411	1 968 026
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 971 411	1 968 026
Erhållen ränta	2 462	2 953
Erlagd ränta	-1 459 904	-1 416 972
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 548 889	847 713
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-32 267	247 334
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	110 042	-269 246
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	77 775	-21 913
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 626 664	825 800
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-475 891	57 277
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-475 891	57 277
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-863 254	-541 836
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-863 254	-541 836
Årets kassaflöde	287 519	341 240
Likvida medel vid årets början	1 713 006	1 371 766
Likvida medel vid årets slut	2 000 525	1 713 006



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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 127 688	3 786 900
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	455 500	359 828
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	130 872	122 304
	Årsavgifter lokaler	294 648	270 312
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	8 405	3 061
	Hyror lokaler	0	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	810 276	751 257
	Hyror förbrukningsbaserad	373 481	344 163
	Hyror övrigt	15 399	7 080
	Övriga primära intäkter	65 929	50 721
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 282 198	5 695 626
	Hysesbortfall	-112 312	-141 166
	<i>Summa</i>	-112 312	-141 166
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 169 886	5 554 460

I föreningens årsavgifter ingår el, vatten, sophantering. IMD el och IMD varmvatten debiteras separat.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	32 776	21 093
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	32 776	21 093

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-605 345	-666 255
	Snö och halk-bekämpning	-18 690	-23 472
	Reparationer	-367 547	-309 254
	Planerat underhåll	1	-461 531
	Försäkringsskador	0	-2 831
	El	-508 480	-499 329
	Uppvärmning	-551 484	-491 955
	Vatten	-263 880	-218 056
	Sophämtning	-44 782	-48 155
	Fastighetsförsäkring	-76 678	-74 453
	Kabel-TV och bredband	-150 175	-112 456
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-180 248	-122 140
	Övriga driftkostnader	-68 343	-22 483
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 835 653	-3 052 369

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-164 046	-67 360
	Extern revision	-19 732	-20 780
	Konsultkostnader	0	-44 627
	Föreningsverksamhet	-28 343	-207
	Övriga förvaltningskostnader	-25 687	-15 522
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-237 808	-148 496

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-88 202	-85 950
	Revisionsarvode	-5 292	0
	Sociala avgifter	-29 376	-27 005
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-122 870	-112 955

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-1 965 783	-1 962 399
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-5 628	-5 628
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 971 411	-1 968 026

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	116 367 162	116 367 162
Ingående anskaffningsvärde mark	69 544 000	69 544 000
Årets investeringar	458 500	0
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	186 369 662	185 911 162

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-14 485 677	-12 523 278
Årets avskrivningar	-1 965 783	-1 962 399
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-16 451 460	-14 485 677
<i>Utgående redovisat värde</i>	169 918 202	171 425 485

Taxeringsvärde

	2025-12-31	2024-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	102 800 000	87 286 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	36 800 000	35 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<i>Summa</i>	139 600 000	123 086 000

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	57 000 000	57 000 000
Varav i eget förvar	0	0
<i>Ställda säkerheter</i>	57 000 000	57 000 000

Årets investering IMD Vatten och Passagesystem

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	56 278	56 278
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	56 278	56 278
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-28 139	-22 512
	Årets avskrivningar	-5 628	-5 628
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-33 767	-28 139
	<i>Utgående redovisat värde</i>	22 511	28 139
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	57 277
	Årets investeringar	17 391	0
	Omklassificering till byggnad	0	-57 277
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	17 391	0
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 300 525	1 713 006
	Övriga fordringar	40 732	54 695
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 341 257	1 767 701
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	408	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	312 415	268 246
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	312 823	268 246

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek AB	3,42%	2028-01-25	9 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	3,74%	2026-03-25	8 241 492	83 672
Stadshypotek	0,91%	2026-03-30	9 500 000	0
Stadshypotek	2,37%	2027-03-30	18 000 000	0
SBAB Bank AB	2,77%	2029-07-13	9 770 418	147 664
			54 511 910	231 336

Långfristig del	36 622 754
Nästa års amortering av långfristig skuld	147 664
Lån som ska konverteras inom ett år	17 741 492
Kortfristig del	17 889 156
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	231 336
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	925 344
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,57%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	-15 002	17 657
Övriga kortfristiga skulder	1 138	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	-13 864	17 657

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	547 357	517 372
Upplupna räntekostnader	102 676	151 411
Övriga upplupna kostnader	363 143	265 021
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 013 176	933 804

Styrelsen godkände årsredovisningens innehåll den 2026-03-12.

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 Bostadsrättsföreningen Sjöbjörnen, org.nr. 769613-3532

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sjöbjörnen för räkenskapsåret 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 december 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 från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda 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 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 från BoRevisions 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 förtroendevalda 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 Bostadsrättsföreningen Sjöbjörnen för räkenskapsåret 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 revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 från BoRevision 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 från BoRevisions 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

André Frolund
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Sjöbjörnen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Helcio De Lima Apgaua

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 15:02:06



David Wårlind

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 16:19:34



Charlott Wictor

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 16:49:24



Morgan Widung

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 16:44:37



Natalie Medic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 16:23:45



André Frodlund

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 10:50:06



Afrodita Cristea

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 11:25:25



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Sjöbjörnen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

André Frodlund

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-21 kl. 13:03:08



Afrodita Cristea

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 11:24:05



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.