



# ÅRSREDOVISNING 2025

BRF ÖRNEN

## ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

## ÅRSREDOVISNINGEN

### ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.





# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för Brf Örnen, Järna med säte i Södertälje org.nr. 715600-1450 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbotadsföretag (s.k. 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 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-12.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Södertälje kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kv Kyrktuppen 9	1965-01-01	1965

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
25	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 397
5	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	410
1	lokaler (hyresrätt)	45
10	garageplatser	0
17	p-platser	0
4	förråd	27
<b>Totalt 62 objekt</b>		<b>1 879</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 9 st 2 rok, 4 st 4 rok.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Johannes Brage	Ordförande
Bo Ingvar Nilsson	Ledamot
Krister Karlsson	Ledamot
Mikael Roots	Ledamot
Elisabeth Ågren	Suppleant
Angela Larsson	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Bo Ingvar Nilsson, Krister Karlsson och Johannes Brage.

Revisorer har varit: Joakim Mattsson, revisor hos Kungsbron Borevision AB.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-03-06.

## Under året har följande större åtgärder genomförts:

- Toalett i tvättstuga renoverad
- OVK genomförd och är godkänd
- Trappa vid entre ordningjord
- Filter i inluftsventil bytta
- Radonmätning av fastigheten påbörjad

## Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Ränsa och måla takrännor 2026
- spolning av brunnar på garage plan 2026
- Byte av maskiner i tvättstugan vid behov 2028
- Byte av fjärrvärmecentral 2029
- Ny energi deklARATION 2030

## Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 33 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 33.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	121	120	283	348	329
Skuldsättning, kr/kvm	2 729	2 838	2 948	3 057	3 167
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 837	3 698	3 841	3 984	4 127
Räntekänslighet, %	5	4	3	5	6
Energikostnad, kr/kvm	282	261	233	223	192
Årsavgifter, kr/kvm	800	800	800	800	800
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	92	91	92	91
Totala intäkter, kr/kvm	849	834	843	841	842
Nettoomsättning, tkr	1 592	1 568	1 584	1 580	1 583
Resultat efter finansiella poster, tkr	-186	-115	245	393	401
Soliditet, %	26	26	27	25	20

*Förklaring till beräkningar av nyckeltal återfinns i not 1.*

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 510 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 121 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att öka årsavgifterna med 4% from 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	565 888	0	0	565 888
Underhållsfond, kr	247 620	0	187 268	434 888
Reservfond	258 903	0	0	258 903
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 072 411</b>	<b>0</b>	<b>187 268</b>	<b>1 259 679</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 138 757	-114 989	-187 268	836 499
Årets resultat, kr	-114 989	114 989	-185 868	-185 868
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 023 768</b>	<b>0</b>	<b>-373 136</b>	<b>650 631</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>2 096 179</b>	<b>0</b>	<b>-185 868</b>	<b>1 910 310</b>

## 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	1 023 767
Årets resultat, kr	-185 868
Reservation till underhållsfond, kr	-374 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	186 732
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>650 631</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>650 631</b>
------------------------------------	----------------

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 591 994	1 567 607
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 609	0
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>1 594 603</b>	<b>1 567 607</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 367 931	-1 272 146
Övriga externa kostnader	Not 5	-26 720	-27 720
Personalkostnader	Not 6	-71 062	-64 329
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-226 894	-220 764
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-1 692 606</b>	<b>-1 584 959</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-98 003</b>	<b>-17 352</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		59 727	4 011
Räntekostnader och liknande resultatposter		-147 592	-101 649
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-87 865</b>	<b>-97 638</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-185 868</b>	<b>-114 989</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-185 868</b>	<b>-114 989</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-185 868</b>	<b>-114 989</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	5 670 817	5 936 401
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>5 670 817</b>	<b>5 936 401</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>5 670 817</b>	<b>5 936 401</b>

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	367 246	327 570
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	37 533	36 090
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>404 779</b>	<b>363 659</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	1 300 000	1 500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>1 300 000</b>	<b>1 500 000</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>1 704 779</b>	<b>1 863 659</b>

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>7 375 596</b>	<b>7 800 060</b>
-------------------------	--	------------------	------------------

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	565 888	565 888
Reservfond	258 903	258 903
Fond för yttre underhåll	434 888	247 620
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>1 259 679</b>	<b>1 072 411</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	836 499	1 138 757
Årets resultat	-185 868	-114 989
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>650 631</b>	<b>1 023 767</b>

### Summa Eget kapital

**1 910 310** **2 096 178**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	3 002 262	2 022 605
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>3 002 262</b>	<b>2 022 605</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2 124 605	3 310 262
Leverantörsskulder		65 158	136 543
Skatteskulder		1 612	4 532
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	0	2 609
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	271 649	227 331
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>2 463 024</b>	<b>3 681 277</b>

### Summa Skulder

**5 465 286** **5 703 882**

### Summa Eget kapital och skulder

**7 375 596** **7 800 060**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-98 003	-17 352
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	226 894	220 764
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>226 894</b>	<b>220 764</b>
Erhållen ränta	59 727	4 011
Erlagd ränta	-148 858	-106 041
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>39 760</b>	<b>101 383</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-6 920	17 289
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-31 330	21 087
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-38 251</b>	<b>38 376</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 510</b>	<b>139 759</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	38 690	-147 067
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>38 690</b>	<b>-147 067</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-206 000	-206 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-206 000</b>	<b>-206 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-165 800</b>	<b>-213 308</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 806 075</b>	<b>2 019 383</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 640 274</b>	<b>1 806 075</b>

**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**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Fastighetsavgift 2025

1724 kr/ per lgh

**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	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	991 632	991 632
	Årsavgifter lokaler	455 004	455 004
	Hyror lokaler	48 000	48 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	39 044	40 860
	Hyror förbrukningsbaserad	23 764	324
	Hyror övrigt	31 900	30 400
	Övriga primära intäkter	2 649	3 204
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>1 591 994</b>	<b>1 569 423</b>
	Hysesbortfall	0	-1 816
	<i>Summa</i>	<b>0</b>	<b>-1 816</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>1 591 994</b>	<b>1 567 607</b>
		<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	2 609	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>2 609</b>	<b>0</b>
		<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
Not 4	Driftskostnader	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-386 511	-350 512
	Snö och halk-bekämpning	-26 494	-54 212
	Reparationer	-69 932	-55 645
	Planerat underhåll	-186 732	-110 490
	Försäkringsskador	0	-63 198
	El	-59 945	-37 985
	Uppvärmning	-360 071	-350 604
	Vatten	-110 282	-83 911
	Sophämtning	-54 443	-54 942
	Fastighetsförsäkring	-36 090	-33 109
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-75 950	-74 750
	Övriga driftkostnader	-1 480	-2 788
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-1 367 931</b>	<b>-1 272 146</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-2 785	-3 150
	Extern revision	-17 625	-17 250
	Medlemsavgifter	-5 773	-5 681
	Föreningsverksamhet	-188	-739
	Övriga förvaltningskostnader	-349	-900
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-26 720</b>	<b>-27 720</b>
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-57 300	-52 500
	Sociala avgifter	-13 762	-11 829
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-71 062</b>	<b>-64 329</b>

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 704 791	13 704 791
	Ingående anskaffningsvärde mark	55 000	55 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	406 142	259 075
	Årets investeringar	0	147 067
	Bidrag från Naturvårdsverket avs Laddstolpar	-38 690	0
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 127 243</b>	<b>14 165 933</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 229 532	-8 008 768
	Årets avskrivningar	-226 894	-220 764
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 456 426</b>	<b>-8 229 532</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>5 670 817</b>	<b>5 936 401</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	11 600 000	12 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 292 000	2 324 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 317 000	4 539 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	993 000	1 076 000
	<b>Summa</b>	<b>18 202 000</b>	<b>19 939 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	7 268 500	7 268 500
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>7 268 500</b>	<b>7 268 500</b>
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	340 274	306 075
	Övriga fordringar	26 972	21 495
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>367 246</b>	<b>327 570</b>
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 533	36 090
	<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>37 533</b>	<b>36 090</b>

**Not 10 Övriga kortfristiga placeringar** **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB	1 300 000	1 500 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	<b>1 300 000</b>	<b>1 500 000</b>

**Not 11 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>
Handelsbanken	3,21%	2029-09-30	2 056 500	102 000
Handelsbanken	2,87%	2027-09-30	1 047 762	0
Handelsbanken	3,29%	2026-12-30	2 022 605	104 000
			<b>5 126 867</b>	<b>206 000</b>

Långfristig del	3 002 262
Nästa års amortering av långfristig skuld	102 000
Lån som ska konverteras inom ett år	2 022 605
Kortfristig del	2 124 605
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	206 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	824 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,17%
Finns swap-avtal	Nej

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

Övriga kortfristiga skulder	0	2 609
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>0</b>	<b>2 609</b>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter** **2025-12-31** **2024-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	155 355	115 875
Upplupna räntekostnader	7 518	8 784
Övriga upplupna kostnader	108 776	102 672
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>271 649</b>	<b>227 331</b>

Årsredovisningen har fastställts 2026-03-16.

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 Örnen, Järna  
Org.nr 715600-1450

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Örnen, Järna för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Örnen, Järnas 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller

misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Örnen, Järna för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 försummelse 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att

jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

### Joakim Mattsson

Kungsbron Borevision AB  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Örnen, Järna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Johannes Brage

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 08:37:19



### Krister Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-17 kl. 09:21:53



### Bo Ingvar Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 10:15:29



### Mikael Roots

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-16 kl. 18:36:44



### Joakim Mattsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 09:49:23



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Örnen, Järna signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Joakim Mattsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 09:48:34





## HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.



HSB – där möjligheterna bor

**HSB SÖDERTÄLJE**

Box 19187, 152 28 Södertälje  
Telefon 010-442 56 50, e-post [info.sodertalje@hsb.se](mailto:info.sodertalje@hsb.se)  
[www.hsb.se/sodertalje](http://www.hsb.se/sodertalje)

# 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.