



Årsredovisning 2025

HSB Brf Örnen i Sjöbo

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Örnen i Sjöbo med säte i Sjöbo org.nr. 748000-2109 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1947. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Sjöbo kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Uven 9	1947-01-01	1950

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	0
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 792
Totalt 31 objekt		1 792

Föreningens lägenheter fördelas på: 30 st 2 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Ralf Schweitzberger	Ordförande
Mona Jönsson	Ledamot
Madeleine Persson	Ledamot
Lena Henriksson	Ledamot
Inger Karlsson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ralf Schweitzberger, Madeleine Persson, Lena Henriksson och Inger Karlsson

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mona Jönsson, Madeleine Persson, Inger Karlsson och Ralf Schweitzberger.

Revisorer har varit: Eva Larsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: vakant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 5 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +10% 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 2025-10-06.

Under 2025:

Finns ett pågående arbete kring byte källarfönster.

Omfogning av skorsten.

Renovering av utvändiga trappor.

Dränering runt huset.

Renoverat uthyrningslokal golv och väggar.

Renoverat torkrummen golv och väggar.

Beräknat slutfört 2026.05 till en kostnad ca 3,5 miljoner.

Relining avloppsrör under fastighet har kompletterats från 2017.12.

Följande större åtgärder har genomförts av föreningen:

Årtal	Åtgärd
2016	Omläggning av vattenservis. Byte av belysning källare och trapphus.
2018	stambyte och badrumsrenovering samt relining av avloppsledningar källare. Byte av radiator ventiler och cirkulationspump.
2021	Byte till säkerhetsdörrar och nytt låssystem. Nya postboxar.
2025-2026	Pågående arbete kring byte av källarfönster. Omfogning av skorsten. Renovering av utvändiga trappor. Dränering runt huset. Renoverat uthyrningslokal golv och väggar. Renoverat torkrummen golv och väggar.

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

Årtal	Åtgärd
2026-2028	Elbesiktning av hus elstam, huvudmatning och stigare, samt elservicecentral.
2027	Tvättmaskin och torktumlare
2028	Avloppsledningar avser stamspolning
2028	Värmeledningar, fjärrvärmecentral och byte av radiatorer
2029	Dagvattenledningar, spillvattenledningar och dränledningar
2030	Lagning betongplattor

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 31 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 31.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	183	151	195	181	255
Skuldsättning, kr/kvm	3 546	3 630	3 714	3 797	3 881
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 546	3 630	3 714	3 797	3 881
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	320	281	265	236	207
Årsavgifter, kr/kvm	978	931	870	845	829
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	100	99	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	980	931	880	848	831
Nettoomsättning, tkr	1 754	1 669	1 561	1 521	1 490
Resultat efter finansiella poster, tkr	-230	-139	-87	75	235
Soliditet, %	39	40	40	41	40

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade drifts -och underhållskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 28 691 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 183 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden har styrelsen beslutat om en förändring av årsavgiften med +10% per 2026-01-01.

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

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	34 450	0	0	34 450
Underhållsfond, kr	2 138 893	0	-270 263	1 868 630
S:a bundet eget kapital, kr	2 173 343	0	-270 263	1 903 080
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 612 472	-138 640	270 263	2 744 095
Årets resultat, kr	-138 640	138 640	-230 466	-230 466
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 473 832	0	39 797	2 513 629
S:a eget kapital, kr	4 647 175	0	-230 466	4 416 709

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 52 000 kr samt ianspråktagande skett med 322 263 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	2 473 832
Årets resultat, kr	-230 466
Reservation till underhållsfond, kr	-52 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	322 263
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 513 629

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 513 629
------------------------------------	------------------

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	1 753 741	1 668 995
Övriga rörelseintäkter		2 096	0
Summa Rörelseintäkter		1 755 837	1 668 995
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 421 773	-1 250 677
Övriga externa kostnader	Not 4	-69 658	-57 701
Personalkostnader	Not 5	-69 145	-71 824
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-236 857	-236 857
Summa Rörelsekostnader		-1 797 434	-1 617 059
Rörelseresultat		-41 597	51 936
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		64 784	74 538
Räntekostnader och liknande resultatposter		-253 653	-265 114
Summa Finansiella poster		-188 869	-190 576
Resultat efter finansiella poster		-230 466	-138 640
Resultat före skatt		-230 466	-138 640
Årets resultat		-230 466	-138 640

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	8 482 059	8 718 915
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	75 000	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		8 557 059	8 718 915

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar 8 557 559 8 719 415

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Aktuell skattefordran	Not 9	6 636	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	40 801	50 562
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	26 835	23 456
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		74 272	74 018

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	1 000 000	2 400 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	2 400 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	1 591 035	381 399
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 591 035	381 399

Summa Omsättningstillgångar 2 665 308 2 855 416

Summa Tillgångar 11 222 866 11 574 832

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	34 450	34 450
Fond för yttre underhåll	1 868 630	2 138 893
Summa Bundet eget kapital	1 903 080	2 173 343

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 744 095	2 612 472
Årets resultat	-230 466	-138 640
Summa Fritt eget kapital	2 513 629	2 473 832

Summa Eget kapital

4 416 709 **4 647 174**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	2 905 000	3 460 000
Summa Långfristiga skulder		2 905 000	3 460 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 450 000	3 045 000
Leverantörsskulder		108 946	106 364
Skatteskulder	Not 15	5 080	5 526
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	100 420	100 630
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	236 712	210 137
Summa Kortfristiga skulder		3 901 158	3 467 657

Summa Skulder

6 806 158 **6 927 657**

Summa Eget kapital och skulder

11 222 866 **11 574 832**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-41 597	51 936
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	236 857	236 857
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	236 857	236 857
Erhållen ränta	61 798	84 882
Erlagd ränta	-246 713	-265 114
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	10 345	108 560
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-3 214	-527
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	21 560	25 258
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	18 346	24 731
Kassaflöde från den löpande verksamheten	28 691	133 291
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-75 000	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-75 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-150 000	-150 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-150 000	-150 000
Årets kassaflöde	-196 309	-16 709
Likvida medel vid årets början	2 827 767	2 844 475
Likvida medel vid årets slut	2 631 457	2 827 767

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 752 480	1 668 984
	Hyror lokaler	21 612	21 612
	Övriga primära intäkter	5 258	4 007
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 779 350	1 694 603
	Hysesbortfall	-19 212	-19 212
	Avsatt till inre fond	-6 397	-6 397
	<i>Summa</i>	-25 609	-25 609
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 753 741	1 668 995

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-365 944	-346 391
	Snö och halk-bekämpning	-2 401	-44
	Reparationer	-28 974	-76 321
	Planerat underhåll	-322 263	-173 065
	El	-67 181	-53 344
	Uppvärmning	-439 475	-390 735
	Vatten	-66 864	-59 189
	Sophämtning	-6 277	-39 159
	Fastighetsförsäkring	-20 556	-19 663
	Kabel-TV och bredband	-36 863	-36 864
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-46 102	-49 520
	Övriga driftkostnader	-18 875	-6 383
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 421 773	-1 250 677

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Not 4	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-10 016	-9 214
	Extern revision	-13 988	-15 137
	Konsultkostnader	-30 500	-17 500
	Medlemsavgifter	-10 000	-10 000
	Föreningsverksamhet	-450	-225
	Övriga förvaltningskostnader	-4 704	-5 625
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-69 658	-57 701
Not 5	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-48 675	-47 736
	Revisionsarvode	-4 245	-8 162
	Övriga arvoden	-2 601	-730
	Sociala avgifter	-13 625	-15 196
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-69 145	-71 824
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-236 857	-236 857
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-236 857	-236 857

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 982 757	11 982 757
	Ingående anskaffningsvärde mark	12 000	12 000
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	11 994 757	11 994 757
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 275 841	-3 038 985
	Årets avskrivningar	-236 857	-236 857
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-3 512 698	-3 275 841
	Utgående redovisat värde	8 482 059	8 718 915
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	11 600 000	12 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	55 000	62 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 584 000	3 584 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	15 239 000	16 446 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	7 500 000	7 500 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	7 500 000	7 500 000
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	75 000	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	75 000	0
Not 9	Aktuell skattefordran	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Aktuell skattefordran</i>		
	Aktuell skattefordran	6 636	0
	Summa Aktuell skattefordran	6 636	0

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	40 422	46 368
	Övriga fordringar	379	4 194
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	40 801	50 562
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	5 177	5 024
	Upplupna ränteintäkter	2 986	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 672	18 432
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	26 835	23 456
Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	1 000 000	2 400 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 000 000	2 400 000
Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	1 591 035	381 399
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 591 035	381 399

Not 14 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>
Stadshypotek AB	4,10%	2026-03-01	3 380 000	80 000
Stadshypotek AB	2,84%	2029-06-01	2 975 000	70 000
			6 355 000	150 000
Långfristig del			2 905 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			70 000	
Lån som ska konverteras inom ett år			3 380 000	
Kortfristig del			3 450 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			150 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			600 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,51%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 15 Skatteskulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Skatteskulder</i>				
Skatteskulder			5 080	5 526
<i>Summa Skatteskulder</i>			5 080	5 526

Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>				
Källskatt			0	224
Inre fond			100 420	95 379
Övriga kortfristiga skulder			0	5 027
<i>Summa Övriga skulder</i>			100 420	100 630

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>				
Förutbetalda hyror och avgifter			155 789	142 703
Upplupna räntekostnader			6 940	0
Övriga upplupna kostnader			73 983	67 434
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			236 712	210 137

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.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-11.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Örnen i Sjöbo, org.nr. 748000-2109

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Örnen i Sjöbo 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Örnen i Sjöbo 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, 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 ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sjöbo

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Eva Larsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Örnen i Sjöbo signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577969024**

Ralf Schweitzberger

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 22:09:43



Madeleine Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-17 kl. 19:22:38



Inger Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-17 kl. 19:16:02



Lena Henriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 19:03:22



Mona Ethel Margareta Jönsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-17 kl. 19:19:56



Eva Larsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 20:10:00



Alexandra Ong

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 20:08:44



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Örnen i Sjöbo signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557578282560**

Eva Larsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 20:03:18



Alexandra Ong

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 20:08:07



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.