

Årsredovisning 2025

Brf Örnen i Malmö

716407-0406



Välkommen till årsredovisningen för Brf Örnen i Malmö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1981-04-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-03-24 och nuvarande stadgar registrerades 2019-10-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Örnen 15	1986	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg Hansa fram till 2026-01-31.

Gjensidige från och med 2026-02-01.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1989.

Föreningen har 167 bostadsrätter om totalt 14 198 kvm och 1 lokal om 81 kvm. Byggnadernas totalyta är 14 279 kvm.

Styrelsens sammansättning

Joel August Oscarsson	Ordförande
Isak Pilstorp	Styrelseledamot
Kerstin Iréne Molin	Styrelseledamot
Felix Möller	Suppleant
Markus Månsson	Suppleant
Omar Ahmad	Suppleant

Valberedning

Cecilia Hansson
Niklas Lagström
Pia Sjöstrand

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen (Firman tecknas av två av styrelsens ledamöter)

Revisorer

Andréa Åkesson	Auktoriserad revisor	Azets Revision & Rådgivning AB
Margot Olsson	Internrevisor	
Eva Hjalmarsson-Glimhed	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● OVK-kontroll
Utbyte av torktumlare i vissa tvättstugor
Byte av befintliga hissar med fem stycken per år
- 2024** ● Sista etappen av hissbytet avslutades med fem stycken hissar
Hängrännor filmade och rengjorda där det behövdes
Installation av fyra pollare för lådcyklar
Iordningsställt relaxrummet till pingisrum
Byte till okrossbart glas i vissa ytterdörrar på grund av återkommande skadegörelse
Puts och målning på skadad fasad
Byte av vissa tvättmaskiner vid behov
Kulvertbyte mellan Tornet och Villan pga vattenläcka
- 2025** ● Utbyte av armatur till LED i trapphusen
OVK
Genomgång och utbyte av ventilationsaggregat
Översyn och åtgärder för att minimera kostnader för miljörummen
Förbättrad uppvärmning i Tornet

Planerade underhåll

- 2026** ● Bättringsarbete på fasader
Underhåll och målning av träfönster
Investering i nytt taggsystem
Underhåll och målning av miljörummen
Fortsatt utbyte av ventilationsaggregat

Avtal med leverantörer

Bredband och TV	Telenor AB / Tele2
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Hissar	KONE AB
OVK	SIMAB Ventilation & Brandskydd AB
Service och installation av nya maskiner i tvättstugor	Bengtssons Tvättmaskinservice AB
Serviceavtal avseende ventilationen	CVC
Snö- och halkbekämpning	Fastab
Teknisk förvaltning	Bredablick Teknisk Förvaltning i Skåne AB
VVS-arbete	AB Arildssons rör

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen höjde årsavgiften med 4 procent med början den 1 mars 2025.

Under mars månad amorterade föreningen 1,5 miljoner kronor av befintliga lån. Efter amortering uppgår föreningens lån till 102 miljoner kronor.

Tre ventilationsaggregat har bytts till en sammanlagd kostnad om drygt 1,9 miljoner kronor.

Förändringar i avtal

Föreningen har förlängt avtalet med Nabo om ekonomisk förvaltning med två år (2026-2027). Under året har serviceavtalet med VEAB gällande ventilationen sagts upp. Nytt serviceavtal har i stället tecknats med CVC som också svarar för bytet av ventilationsaggregaten. Under 2025 har nytt avtal om kabelTV tecknats till och med 2029 som sänkt föreningens kostnader markant.

Övriga uppgifter

Under året har det skett 13 överlåtelser.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 228 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 227 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	13 506 034	13 059 233	12 589 358	11 029 334
Resultat efter fin. poster	511 854	-951 019	-2 642 383	-3 258 642
Soliditet (%)	29	28	28	31
Yttre fond	893 931	893 931	2 422 196	6 944 127
Taxeringsvärde	349 127 000	297 977 000	297 977 000	297 977 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	934	904	870	766
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	98,0	84,5	95,5	98,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 184	7 290	7 290	7 290
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 143	7 248	7 248	7 248
Sparande / kvm totalyta, kr	283	334	264	253
Elkostnad / kvm totalyta, kr	49	52	56	83
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	107	111	117	101
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	43	49	41	34
Energikostnad / kvm totalyta, kr	199	212	214	218
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,15	3,27	2,46	1,11
Räntekänslighet (%)	7,69	8,06	8,38	9,52

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	12 041 989	-	-	12 041 989
Upplåtelseavgifter	7 616 662	-	-	7 616 662
Fond, yttre underhåll	893 931	-	-	893 931
Uppskrivningsfond	18 442 750	-	-	18 442 750
Balanserat resultat	3 150 118	-951 019	-	2 199 099
Årets resultat	-951 019	951 019	511 854	511 854
Eget kapital	41 194 432	0	511 854	41 706 286

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 199 099
Årets resultat	511 854
Totalt	2 710 954

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	1 047 381
Att från yttre fond i anspråk ta	-893 931
Balanseras i ny räkning	2 557 504
	2 710 954

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	13 506 034	13 059 233
Övriga rörelseintäkter	3	35 852	2 134 407
Summa rörelseintäkter		13 541 886	15 193 640
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 767 417	-10 707 270
Övriga externa kostnader	9	-370 158	-394 335
Personalkostnader	10	-204 615	-193 024
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 455 936	-1 455 936
Summa rörelsekostnader		-9 798 126	-12 750 565
RÖRELSERESULTAT		3 743 760	2 443 075
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 604	6 465
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 240 510	-3 400 559
Summa finansiella poster		-3 231 906	-3 394 094
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		511 854	-951 018
ÅRETS RESULTAT		511 854	-951 018

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	141 350 830	142 806 766
Summa materiella anläggningstillgångar		141 350 830	142 806 766
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		141 350 830	142 806 766
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		47 841	47 250
Övriga fordringar	13	4 389 881	3 894 789
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	310 462	418 046
Summa kortfristiga fordringar		4 748 184	4 360 085
Kassa och bank			
Kassa och bank		95 239	48 953
Summa kassa och bank		95 239	48 953
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 843 422	4 409 038
SUMMA TILLGÅNGAR		146 194 252	147 215 804

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 658 651	19 658 651
Uppskrivningsfond		18 442 750	18 442 750
Fond för yttre underhåll		893 931	893 931
Summa bundet eget kapital		38 995 332	38 995 332
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 199 099	3 150 118
Årets resultat		511 854	-951 019
Summa fritt eget kapital		2 710 954	2 199 099
SUMMA EGET KAPITAL		41 706 286	41 194 432
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	39 000 000	24 000 000
Summa långfristiga skulder		39 000 000	24 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	63 000 000	79 500 000
Leverantörsskulder		688 607	665 763
Skatteskulder		21 758	25 433
Övriga kortfristiga skulder		0	90
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 777 601	1 830 086
Summa kortfristiga skulder		65 487 966	82 021 372
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		146 194 252	147 215 804

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 743 760	2 443 075
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 455 936	1 455 936
	5 199 696	3 899 011
Erhållen ränta	8 604	6 465
Erlagd ränta	-3 243 317	-3 665 697
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 964 983	239 780
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	112 202	1 648 416
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-30 599	-110 241
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 046 586	1 777 954
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 500 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 500 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	546 586	1 777 954
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 933 606	2 155 652
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 480 192	3 933 606

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Öرنen i Malmö är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 1,02 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	13 267 736	12 839 856
Hysesintäkter, lokaler	170 960	167 281
Intäktsreduktion	0	-3 867
Övriga intäkter	67 338	55 963
Summa	13 506 034	13 059 233

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	-1
Erhållna statliga bidrag	0	2 000 000
Övriga intäkter	33 750	0
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	123 715
Övriga rörelseintäkter	2 103	10 693
Summa	35 852	2 134 407

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	701 596	676 251
Besiktning och service	98 539	56 965
Övrigt	52 439	72 690
Snöskottning	41 089	115 858
Summa	893 663	921 764

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	10 813	0
Bostäder	11 380	35 861
Bostäder VVS	134 397	9 863
Tvättstuga	203 598	272 674
Trapphus/port/entr	0	12 650
Dörrar och lås/porttele	92 340	123 552
Övriga gemensamma utrymmen	7 873	0
VA	75 859	312 297
Värme	207 939	6 255
Ventilation	186 993	265 985
El	8 666	97 368
Hissar	0	15 887
Tak	0	47 500
Balkonger	1 131	30 000
Staket/grind/terrass	1 228	4 914
Gård/markytor	18 531	77 681
Försäkringsärende/vattenskada	0	33 902
Reparation p.g.a. skadegörelse	0	48 960
Summa	960 747	1 395 350

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Ventilation	1 829 186	0
Hissar	0	4 262 500
El	235 035	0
Övrigt	5 990	0
Summa	2 070 211	4 262 500

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Elavgifter	0	23 079
Fastighetsel	693 858	715 494
Uppvärmning	1 526 369	1 591 446
Vatten	618 077	704 352
Sophämtning	224 452	253 746
Summa	3 062 756	3 288 117

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	173 599	168 695
Övrigt	91 008	54 822
Kabel-TV	102 255	116 667
Bredband	114 000	217 375
Fastighetsskatt	299 178	281 980
Summa	780 040	839 539

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1 251	7 131
Övriga förvaltningskostnader	157 856	118 171
Juridiska kostnader	59 688	120 657
Revisionsarvoden	35 111	20 876
Ekonomisk förvaltning	116 252	127 500
Summa	370 158	394 335

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	147 000	143 250
Löner, arbetare	17 190	12 400
Sociala avgifter	40 425	37 374
Summa	204 615	193 024

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader	3	10 439
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	3 240 239	3 388 290
Övriga räntekostnader	268	1 830
Summa	3 240 510	3 400 559

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	170 841 469	170 841 469
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	170 841 469	170 841 469
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-28 034 703	-26 578 767
Årets avskrivning	-1 455 936	-1 455 936
Utgående ackumulerad avskrivning	-29 490 639	-28 034 703
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	141 350 830	142 806 766
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>27 822 750</i>	<i>27 822 750</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	223 856 000	186 686 000
Taxeringsvärde mark	125 271 000	111 291 000
Summa	349 127 000	297 977 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	170	9 149
Övriga fordringar	4 757	987
Nabo Klientmedelskonto	3 326 563	2 828 911
Borgo	1 058 391	1 055 742
Summa	4 389 881	3 894 789

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	203 714	132 249
Städning	1 336	0
Försäkringspremier	14 496	188 095
Kabel-TV	21 542	29 641
Bredband	28 763	28 500
Förvaltning	40 611	39 561
Summa	310 462	418 046

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2026-06-17	2,25 %	17 000 000	17 000 000
Nordea Hypotek	2028-03-15	3,23 %	15 000 000	15 000 000
Nordea Hypotek	2027-03-17	3,01 %	24 000 000	25 500 000
Nordea Hypotek	2026-06-17	4,42 %	24 000 000	24 000 000
Nordea Hypotek	2026-06-22	2,23 %	22 000 000	22 000 000
Summa			102 000 000	103 500 000
Varav kortfristig del			63 000 000	79 500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 102 000 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	208 750	216 485
El	46 863	69 364
Uppvärmning	186 558	196 529
Vatten	112 000	164 946
Utgiftsräntor	95 304	98 111
Förutbetalda avgifter/hyror	1 128 126	1 084 651
Summa	1 777 601	1 830 086

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	126 611 000	126 611 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen kommer att ändra redovisning från K2 till K3 som är obligatorisk fr o m 2026.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-16.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Joel August Oscarsson
Ordförande

Isak Pilstorp
Styrelseledamot

Kerstin Irène Molin
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Azets Revision & Rådgivning AB
Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor

Margot Olsson
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.03.2026 23:01

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 18.03.2026 11:57

DOCUMENT ID:

B1emBZOqWg

ENVELOPE ID:

SJeJmr-ug-e-B1emBZOqWg

DOCUMENT NAME:

Brf Örnen i Malmö, 716407-0406 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

65f26b347adb24eb5e38e94abbacc2cd8f5a38ff76bbff3f
df73912b68b883db87b617a4c0c24cacc00f0b5b7eac6f
94c22e3463b361da5eca26739c268a594c

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joel August Oscarsson j@joelo.se	 Signed Authenticated	18.03.2026 21:46 18.03.2026 13:34	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.210.42
2. Kerstin Iréne Molin irene.molin@hotmail.com	 Signed Authenticated	19.03.2026 18:53 19.03.2026 18:52	eID Low	Swedish BankID IP: 85.227.80.125
3. ISAK PILSTORP isak.pilstorp@gmail.com	 Signed Authenticated	19.03.2026 19:57 18.03.2026 11:58	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.189.143
4. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@azets.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 10:43 26.03.2026 10:42	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.134
5. MARGOT SOLVEIG OLSSON margottasol@gmail.com	 Signed Authenticated	26.03.2026 23:01 21.03.2026 08:18	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.214.37

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Örnen i Malmö, org.nr 716407-0406.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Örnen i Malmö för år 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. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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.
- o utvärderar vi 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.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Örnen i Malmö för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande 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 tryggsätt.

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 vi 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 vår 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 den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor

Margot Olsson
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

26.03.2026 10:43

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 18.03.2026 11:57

DOCUMENT ID:

S1xXrW_5-g

ENVELOPE ID:

BJkXS-5bl-S1xXrW_5-g

DOCUMENT NAME:

RB BRF Önnen i Malmö 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

48e17b339bb9f0408d13d591fa59ae247b5104e3e59f8d
7f3efd3cc28bfa11e47a504c13cac5f2fa6a732b83abaf28
ea893fc7c51c260245b1fa4fcb05e30819

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARGOT SOLVEIG OLSSON	Signed	22.03.2026 23:36	eID	Swedish BankID
margottasol@gmail.com	Authenticated	22.03.2026 23:32	Low	IP: 78.82.214.37
2. ANDRÉA ÅKESSON	Signed	26.03.2026 10:43	eID	Swedish BankID
andrea.akesson@azets.com	Authenticated	26.03.2026 10:42	Low	IP: 208.56.29.134

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed