



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Örnen i Sjöbo

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Örnen i Sjöbo med säte i YSTAD org.nr. 748000-2109 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2019-06-24.

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 Länsförsäkring Skåne. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-03-31.

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	Fr.o.m.
Ralf Schweitzberger	Ordförande	2024-06-19
Ralf Schweitzberger	Ledamot	2023-05-30
Gustav Jensen	Ledamot	2024-06-19
Mona Jönsson	Ledamot	2023-01-06
Madeleine Persson	Ledamot	2021-08-30
Inger Karlsson	Ledamot	2021-08-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mona Jönsson, Ralf Schweitzberger och Gustav Jensen.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

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

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

Valberedning är vakant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-19. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar varav 5 närvarande och 1 med fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 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 2024-05-27.

Under 2024:

Lassessons Elektriska, inköpt ny tvättmaskin Miele PWM 507 DW.
HSB Skåne, Filmning avloppsrör i grunden.
KEBAB, Nya fläktdon till badrum.
SIMAB, OVK-besiktning samtliga lägenheter.
Presto, Besiktning och uppdatering av skyddsrum.



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.

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

Årtal	Åtgärd
2023-2025	Byte av källarfönster. Omfogning av skorsten. Renovering av utvändiga trappor. Dränering runt huset.
2025-2028	Relining avloppsrör under fastighet kompletteras från 2017.12. Elbesiktning av hus elstam, huvudmatning, stigare mm. Elservicecentral Tvättmaskin och torktumlare.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 32 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 31.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	151	195	181	255	268
Skuldsättning, kr/kvm	3 630	3 714	3 797	3 881	3 965
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 630	3 714	3 797	3 881	3 965
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	281	265	236	207	174
Årsavgifter, kr/kvm	931	870	845	829	829
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	99	99	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	931	880	848	831	831
Nettoomsättning, tkr	1 669	1 561	1 521	1 490	1 488
Resultat efter finansiella poster, tkr	-139	-87	75	235	267
Soliditet, %	40	40	41	40	38

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per

kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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). El ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 108 560 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 151 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höjning med 5%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer och underhåll.

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 668 995	1 560 550
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	15 915
Summa Rörelseintäkter		1 668 995	1 576 465
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 250 677	-1 196 593
Övriga externa kostnader	Not 5	-57 701	-78 680
Personalkostnader	Not 6	-71 824	-51 073
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-236 857	-238 391
Summa Rörelsekostnader		-1 617 059	-1 564 737
Rörelseresultat		51 936	11 727
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		74 538	54 523
Räntekostnader och liknande resultatposter		-265 114	-153 354
Summa Finansiella poster		-190 576	-98 831
Resultat efter finansiella poster		-138 640	-87 104
Resultat före skatt		-138 640	-87 104
Årets resultat		-138 640	-87 104



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	8 718 915	8 955 772
Summa Materiella anläggningstillgångar		8 718 915	8 955 772

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

8 719 415 8 956 272

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	50 562	140 422
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	23 456	33 366
Summa Kortfristiga fordringar		74 018	173 787

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	2 400 000	2 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		2 400 000	2 000 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	381 399	708 155
Summa Kassa och bank		381 399	708 155

Summa Omsättningstillgångar

2 855 416 2 881 942

Summa Tillgångar

11 574 832 11 838 214



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	34 450	34 450
Fond för yttre underhåll	2 138 893	2 277 958
Summa Bundet eget kapital	2 173 343	2 312 408

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 612 472	2 560 511
Årets resultat	-138 640	-87 104
Summa Fritt eget kapital	2 473 832	2 473 407

Summa Eget kapital	4 647 174	4 785 815
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	3 460 000	3 045 000
Summa Långfristiga skulder		3 460 000	3 045 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 045 000	3 610 000
Leverantörsskulder		106 364	98 100
Skatteskulder	Not 14	5 526	4 433
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	100 630	93 663
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	210 137	201 203
Summa Kortfristiga skulder		3 467 657	4 007 399

Summa Skulder		6 927 657	7 052 399
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		11 574 832	11 838 214
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	51 936	11 727
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	236 857	238 391
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	236 857	238 391
Erhållen ränta	84 882	48 535
Erlagd ränta	-265 114	-157 972
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	108 560	140 682
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-527	-580
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	25 258	63 052
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	24 731	62 472
Kassaflöde från den löpande verksamheten	133 291	203 154
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-150 000	-150 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-150 000	-150 000
Årets kassaflöde	-16 709	53 154
Likvida medel vid årets början	2 844 475	2 791 321
Likvida medel vid årets slut	2 827 767	2 844 475



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.

Beskattnings

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 668 984	1 559 772
	Hyror lokaler	21 612	21 612
	Övriga primära intäkter	4 007	4 774
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 694 603	1 586 158
	Hyresbortfall	-19 212	-19 212
	Avsatt till inre fond	-6 397	-6 397
	<i>Summa</i>	-25 609	-25 609
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 668 995	1 560 550

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-tv

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	15 915
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	15 915

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-251 568	-238 728
	Snö och halk-bekämpning	-44	0
	Reparationer	-76 321	-39 487
	Planerat underhåll	-173 065	-197 720
	El	-53 344	-51 531
	Uppvärmning	-390 735	-359 354
	Vatten	-59 189	-64 530
	Sophämtning	-39 159	-50 456
	Fastighetsförsäkring	-19 663	-15 606
	Kabel-TV och bredband	-36 864	-36 630
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-49 520	-48 290
	Förvaltningsavtalskostnader	-94 824	-88 261
	Övriga driftkostnader	-6 382	-6 000
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 250 677	-1 196 593

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-9 214	-17 455
	Extern revision	-15 137	-11 500
	Konsultkostnader	-17 500	-34 875
	Medlemsavgifter	-10 000	-10 000
	Föreningsverksamhet	-225	0
	Övriga förvaltningskostnader	-5 625	-4 850
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-57 701	-78 680
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-47 736	-40 800
	Revisionsarvode	-8 162	0
	Övriga arvoden	-730	0
	Sociala avgifter	-15 196	-10 273
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-71 824	-51 073
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-236 857	-238 391
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-236 857	-238 391

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 982 756	11 982 756
	Ingående anskaffningsvärde mark	12 000	12 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	11 994 756	11 994 756
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 038 985	-2 800 593
	Årets avskrivningar	-236 857	-238 391
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-3 275 841	-3 038 985
	Utgående redovisat värde	8 718 915	8 955 772
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	12 800 000	12 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	62 000	62 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	3 584 000	3 584 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	16 446 000	16 446 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	7 500 000	7 500 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	7 500 000	7 500 000
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	46 368	136 321
	Övriga fordringar	4 194	4 101
	Summa Övriga fordringar	50 562	140 422
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	5 024	4 590
	Upplupna ränteintäkter	0	10 344
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18 432	18 432
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 456	33 366
Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	2 400 000	2 000 000
	Bostadsrätter	0	0
	Övriga kortfristiga placeringar	0	0
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	2 400 000	2 000 000

Not 12 Kassa och bank 2024-12-31 2023-12-31*Kassa och bank*

Bankkonto 1

381 399

708 155

*Summa Kassa och bank***381 399****708 155****Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,44%	2025-06-01	3 045 000	70 000
Stadshypotek AB	4,1%	2026-03-01	3 460 001	80 000
			6 505 001	150 000

Långfristig del

3 380 001

Nästa års amortering av långfristig skuld

80 000

Lån som ska konverteras inom ett år

3 045 000

Kortfristig del

3 125 000

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

4,26%

Finns swap-avtal

Nej

Not 14 Skatteskulder 2024-12-31 2023-12-31*Skatteskulder*

Skatteskulder

5 526

4 433

*Summa Skatteskulder***5 526****4 433****Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2024-12-31 2023-12-31***Övriga skulder*

Källskatt

224

0

Inre fond

95 379

88 982

Övriga kortfristiga skulder

5 027

4 681

*Summa Övriga skulder***100 630****93 663****Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2024-12-31 2023-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter

142 703

144 059

Upplupna räntekostnader

0

0

Övriga upplupna kostnader

67 434

57 144

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***210 137****201 203**

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 HSB Brf Örnen i Sjöbo, org.nr. 748000-2109

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Örnen i Sjöbo för räkenskapsåret 20240101-20241231.

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 2024 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 uppger, 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 Brf Örnen i Sjöbo för räkenskapsåret 20240101-20241231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn 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

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Daniel Karlsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Örnen i Sjöbo signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

RALF SCHWEITZBERGER

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 21:50:44



MADELEINE PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 10:38:17



GUSTAV JENSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 10:44:54



INGER KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 21:22:37



MONA JÖNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 10:35:43



DANIEL KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 21:25:07



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 11:15:25



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Örnen i Sjöbo signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DANIEL KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 21:27:55



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-05 kl. 11:15:13



HSB – där möjligheterna bor

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 föreningsstämmans 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.