



HSB Brf Örnen i Helsingborg

ÅRSREDOVISNING

2024/2025

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går avgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en månadsavgift till föreningen. De avgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare ansvarar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvarar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmning (t ex radiatorer/termostater) och bostadens ventilation.

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning. I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrättsföreningar med drygt 10 000 lägenheter.

Vi på HSB vet vilket ansvarsfullt och viktigt upp-

drag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Medlemmar i HSB får lite mer

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs kostnadsfria juridiska rådgivning som är öppen vardagar kl. 9-16 på telefon 0771-472 472.

På vår hemsida hsbnvs.se hittar du bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av. Vi arrangerar även några aktiviteter per år för våra medlemmar, håll utkik på vår hemsida och anmäl dig där.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Örnen i Helsingborg, 743000-1052 har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1945.

Föreningen äger fastigheten Mullbäret 9, inklusive marken, i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningen har sitt säte i Helsingborg. Adress är Vagnmansgatan 18-22 samt Handelsmansgatan 2 A-C.

Föreningen har 49 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 2 374,5 m² och 2 bostadsrättslokaler på totalt 280 m² samt 3 hyresrättslokaler med en totalyta på 112 m². Föreningen har 18 parkeringsplatser.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

De senaste åren har föreningen bland annat genomfört stambyte med badrumsrenovering (2006), el- och värmearbeten (2006) samt bytt till säkerhetsdörrar (2010). Föreningen har 2014 installerat fiberoptik samt kopplat in fastighetens lokaler till Öresundskrafts stadsnät. År 2018 har föreningen bytt ut alla balkonger. År 2021 har föreningen byggt ett sophus och renoverat utemiljön.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Fastighetsbesiktning har utförts av styrelsen tillsammans med förvaltaren under våren 2025. Underhållsplanen har uppdaterats.

Under 2025 har föreningen målat samt bytt belysning i trapphus och källare.

Inom de närmaste 10 åren finns planerat underhåll av fönster, fönsterdörrar och takpannor.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till -119 147 kr. Förra året var resultatet -77 963 kr.

Föreningens likvida medel är placerade på ett avräkningskonto hos HSB Nordvästra Skåne. Den sista augusti 2025 var behållningen 1 288 952 kr.

Den 1 oktober 2025 höjdes årsavgiften med 3 %.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 1 februari 2025.

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Martin Björck, ordförande

Henrik Norberg

Lennart Flodin

Dardan Sopa

Revisorer har varit Andreas Bengtsson, vald vid föreningsstämma, samt Thaha Osman från Borevision utsedd av HSB Riksförbund.

Mål för verksamheten

Föreningen har som mål för sin verksamhet att skapa goda förutsättningar för trivsel och långsiktigt boende.

Målen ska omsättas i handling genom

- att med god framförhållning skapa en jämn avgiftsutveckling
- att ge trygghet i boendet
- att erbjuda en attraktiv utemiljö

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits (enligt inflyttningsdatum). Medlemsantalet var vid räkenskapsårets början 64 och vid årets slut 66.

Flerårsöversikt

| | 2024/2025 | 2023/2024 | 2022/2023 | 2021/2022 |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning, tkr | 2 784 | 2 706 | 2 632 | 2 584 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -119 | -78 | 152 | 229 |
| Resultat efter disposition av underhåll, tkr | -106 | -53 | 123 | 191 |
| Soliditet, % | 23 | 24 | 26 | 24 |
| Årsavgift, kr/kvm | 1 016 | 987 | 966 | 947 |
| Årsavgifternas andel av rörelseintäkter, % | 96 | 95 | - | - |
| Energikostnad el, värme, VA, kr/kvm | 249 | 236 | 214 | 193 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 5 176 | 5 110 | 4 564 | 4 829 |
| Skuldsättning upplåten med bostadsrätt, kr/kvm | 5 394 | 5 325 | - | - |
| Räntekänslighet, % | 5 | 5 | 5 | 5 |
| Sparande, kr/kvm | 249 | 241 | - | - |
| Överlåtelsevärde, kr/kvm | 17 393 | 14 708 | 20 191 | 18 562 |

Från och med 2024 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal. Med undantag av årsavgiften beräknas nyckeltalen (kr/kvm) utifrån totalytan på 2 766,5 kvm. Hushållsel inte i årsavgiften.

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med en procent. Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är fem):

- 5 < 4 %
- 4 4 - 7 %
- 3 7 - 10 %
- 2 10 - 20 %
- 1 > 20 %

Nyckeltalet sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll.

Uppllysning vid förlust

Föreningens underskott 2025 beror på ett planerat underhåll av källare och trapphus som ger ökade underhållskostnader samt högre avskrivningar. Styrelsen är medveten om underskottet och arbetar aktivt med föreningens ekonomiska ställning. Föreningen höjde årsavgifterna den 1 oktober 2024 med 3 % och har beslutat höja med 3 % per 1 oktober 2025. Styrelsen kommer framöver att fortlöpande bedöma föreningens ekonomi och kommer, vid behov, att höja avgifterna ytterligare framöver.

Förändring i eget kapital

| | <i>Insatser</i> | <i>Upplåtelse avgifter</i> | <i>Fond yttre underhåll</i> | <i>Balanserat resultat</i> | <i>Årets resultat</i> |
|---------------------------------|-----------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Vid årets början | 44 965 | | 1 187 192 | 3 474 078 | -77 963 |
| Disposition enligt stämmobeslut | | | | -77 963 | 77 963 |
| Till fond för yttre underhåll | | | 75 000 | -75 000 | |
| Från fond för yttre underhåll | | | -87 634 | 87 634 | |
| Årets resultat | | | | | -119 147 |
| Vid årets slut | 44 965 | | 1 174 558 | 3 408 749 | -119 147 |

Tilläggssupplysning till resultaträkning

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

| | | |
|--|-----------------|----------------|
| Årets resultat | -119 147 | -77 963 |
| Från fond för yttre underhåll* | 87 634 | 94 797 |
| Till fond för yttre underhåll** | -75 000 | -70 000 |
| Resultat efter disposition av underhåll | -106 513 | -53 166 |

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

** Avser reservering inför kommande underhållsåtgärder (baseras på underhållsplanen).

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

| | |
|--------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat | 3 408 749 |
| Årets resultat | -119 147 |
| Balanseras i ny räkning | 3 289 602 |

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2024-09-01- 2025-08-31</i> | <i>2023-09-01- 2024-08-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 2 784 517 | 2 705 795 |
| Övriga rörelseintäkter | | 23 725 | 41 087 |
| Summa rörelsens intäkter | | 2 808 242 | 2 746 882 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Drift | 2 | -1 513 489 | -1 529 564 |
| Planerat underhåll | | -87 634 | -94 797 |
| Övriga externa kostnader | 3 | -210 688 | -192 257 |
| Personalkostnader och arvoden | 4 | -17 975 | -20 603 |
| Avskrivningar | | -719 506 | -670 878 |
| Summa rörelsens kostnader | | -2 549 292 | -2 508 099 |
| Rörelseresultat | | 258 950 | 238 783 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 6 082 | 23 987 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -384 179 | -340 733 |
| Summa finansiella poster | | -378 097 | -316 746 |
| Resultat efter finansiella poster | | -119 147 | -77 963 |
| Årets resultat | | -119 147 | -77 963 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2025-08-31</i> | <i>2024-08-31</i> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 5 | 17 887 923 | 17 479 334 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 17 887 923 | 17 479 334 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | 7 | 500 | 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 500 | 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 17 888 423 | 17 479 834 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | | 17 351 | 35 816 |
| Avräkning HSB Nordvästra Skåne | | 1 288 952 | 1 634 014 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 42 763 | 114 268 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 1 349 066 | 1 784 098 |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 349 066 | 1 784 098 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 19 237 489 | 19 263 932 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2025-08-31</i> | <i>2024-08-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Insatser | | 44 965 | 44 965 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 174 558 | 1 187 192 |
| Summa bundet eget kapital | | 1 219 523 | 1 232 157 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst | | 3 408 749 | 3 474 078 |
| Årets resultat | | -119 147 | -77 963 |
| Summa fritt eget kapital | | 3 289 602 | 3 396 115 |
| Summa eget kapital | | 4 509 125 | 4 628 272 |
| Skulder | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 8 | 6 803 750 | 10 114 750 |
| Summa långfristiga skulder | | 6 803 750 | 10 114 750 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 8 | 7 516 000 | 4 021 000 |
| Leverantörsskulder | | 79 261 | 179 786 |
| Skatteskulder | | 4 499 | 15 827 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 324 854 | 304 297 |
| Summa kortfristiga skulder | | 7 924 614 | 4 520 910 |
| Summa skulder | | 14 728 364 | 14 635 660 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 19 237 489 | 19 263 932 |

Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | <i>2024-09-01- 2025-08-31</i> | <i>2023-09-01- 2024-08-31</i> |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | -119 147 | -77 963 |
| Justering för poster som inte påverkar kassaflödet: - Avskrivningar | 719 506 | 670 877 |
| | <u>600 359</u> | <u>592 914</u> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | 600 359 | 592 914 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | 89 969 | 1 552 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder | -91 296 | 34 255 |
| | <u>599 032</u> | <u>628 721</u> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 599 032 | 628 721 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar | -1 128 094 | -1 742 711 |
| | <u>-1 128 094</u> | <u>-1 742 711</u> |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -1 128 094 | -1 742 711 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagna lån | 1 000 000 | 2 750 000 |
| Amortering av låneskulder | -816 000 | -767 250 |
| Löst lån | - | -471 016 |
| | <u>184 000</u> | <u>1 511 734</u> |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 184 000 | 1 511 734 |
| Årets kassaflöde | -345 062 | 397 744 |
| Likvida medel vid årets början | 1 634 014 | 1 236 270 |
| Likvida medel vid årets slut | 1 288 952 | 1 634 014 |

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnader sker en viktad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

- Byggnader

%
2,62%

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, exempelvis avkastning på en del placeringar.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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.

Not 1 Rörelsens intäkter

| | 2024-09-01- 2025-08-31 | 2023-09-01- 2024-08-31 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter bostäder | 2 427 334 | 2 356 634 |
| Årsavgifter lokaler | 270 470 | 262 593 |
| Hyror | 86 713 | 86 568 |
| | <u>2 784 517</u> | <u>2 705 795</u> |
| Övriga rörelseintäkter | | |
| Övriga avgifter | 23 725 | 22 484 |
| Övriga intäkter | - | 18 603 |
| | <u>23 725</u> | <u>41 087</u> |
| Summa | 2 808 242 | 2 746 882 |

I årsavgiften ingår värme och vatten samt TV-avgift.
Övriga avgifter avser andrahandsupplåtelser.

Not 2 Drift

| | 2024-09-01- 2025-08-31 | 2023-09-01- 2024-08-31 |
|-------------------------|---------------------------|---------------------------|
| EI | 72 636 | 67 075 |
| Uppvärmning | 440 528 | 424 218 |
| Vatten | 178 036 | 160 434 |
| Renhållning | 42 696 | 52 942 |
| Löpande underhåll | 170 496 | 207 700 |
| Fastighetsservice | 425 700 | 435 362 |
| Fastighetsförsäkring | 52 173 | 49 040 |
| Kommunikation | 32 744 | 30 663 |
| Fastighetsavgift/-skatt | 98 480 | 102 130 |
| Summa | 1 513 489 | 1 529 564 |

I posten fastighetsservice ingår även fastighetsförvaltning.

Not 3 Övriga externa kostnader

| | 2024-09-01- 2025-08-31 | 2023-09-01- 2024-08-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Förvaltningskostnader | 162 931 | 147 099 |
| Arvode extern revisor | 15 000 | 12 125 |
| Medlemsverksamhet | 32 758 | 33 033 |
| Summa | 210 689 | 192 257 |

Not 4 Personalkostnader och arvoden

| | 2024-09-01- 2025-08-31 | 2023-09-01- 2024-08-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvode | 14 000 | 12 000 |
| Föreningsvald revisor | - | 4 000 |
| Sociala kostnader | 3 975 | 4 603 |
| Summa | 17 975 | 20 603 |

Arvodet betalas ut i efterhand (mars 2025) och ingen reservering är gjord i bokslutet. Årets kostnad avser det som betalats ut.

Not 5 Byggnader och mark

| | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | 28 105 760 | 26 243 123 |
| Årets investeringar | 1 128 094 | 1 862 637 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader | 29 233 854 | 28 105 760 |
| Ingående ackumulerade avskrivningar | -10 683 111 | -10 012 233 |
| Årets avskrivningar | -719 505 | -670 878 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -11 402 616 | -10 683 111 |
| Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark | 56 685 | 56 685 |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark | 56 685 | 56 685 |
| Utgående redovisat värde | 17 887 923 | 17 479 334 |
| varav byggnader | 17 831 238 | 17 422 649 |
| varav mark | 56 685 | 56 685 |

Taxeringsvärden på fastigheter

| Hustyp | Byggnad | Mark | Totalt |
|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Hyreshus bostäder | 27 000 000 | 10 600 000 | 37 600 000 |
| Hyreshus lokaler | 1 519 000 | 517 000 | 2 036 000 |
| Summa | 28 519 000 | 11 117 000 | 39 636 000 |

Not 6 Pågående nyanläggning

| | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
|--|------------|------------|
| Vid årets början | - | 119 926 |
| Årets anskaffningar, målning källare/trapphus | 765 763 | |
| Årets anskaffningar, belysning källare/trapphus | 362 331 | |
| Årets anskaffningar, byggnation av handikappramp | | 1 742 711 |
| Överfört till om- och tillbyggnader | -1 128 094 | -1 862 637 |
| Vid årets slut | - | - |

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

| | 2025-08-31 | 2024-08-31 |
|------------------------------|------------|------------|
| Andel i HSB Nordvästra Skåne | 500 | 500 |
| Summa | 500 | 500 |

Not 8 Skulder till kreditinstitut

| <i>Långivare</i> | <i>Ränta</i> | <i>Bindning ränta</i> | <i>Bindning lån</i> | <i>2025-08-31</i> | <i>2024-08-31</i> |
|-----------------------|--------------|-----------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| Stadshypotek AB | 3,69 % | 2026-03-30 | 2026-03-30 | 884 000 | 980 000 |
| Stadshypotek AB | 3,35 % | 2029-03-30 | 2029-03-30 | 990 000 | - |
| Stadshypotek AB | 1,32 % | 2029-03-01 | 2029-03-01 | 393 750 | 418 750 |
| Stadshypotek AB | 0,97 % | 2026-04-30 | 2026-04-30 | 719 500 | 819 500 |
| Stadshypotek AB | 4,58 % | 2025-10-30 | 2025-10-30 | 2 418 750 | 2 493 750 |
| Stadshypotek AB | 1,01 % | 2028-12-01 | 2028-12-01 | 2 437 500 | 2 512 500 |
| Stadshypotek AB | 2,74 % | 2026-03-01 | 2026-03-01 | 408 750 | 548 750 |
| Stadshypotek AB | 2,95 % | 2026-03-30 | 2026-03-30 | 1 843 750 | 1 968 750 |
| Stadshypotek AB | 1,05 % | 2028-06-30 | 2028-06-30 | 750 000 | 800 000 |
| Stadshypotek AB | 1,49 % | 2027-01-30 | 2027-01-30 | 825 000 | 875 000 |
| Stadshypotek AB | 4,52 % | 2025-10-30 | 2025-10-30 | 956 250 | 981 250 |
| Stadshypotek AB | 2,56 % | 2026-12-01 | 2026-12-01 | 962 500 | 987 500 |
| Stadshypotek AB | 3,05 % | 2027-07-30 | 2027-07-30 | 730 000 | 750 000 |
| Summa | | | | 14 319 750 | 14 135 750 |
| varav kortfristig del | | | | 7 516 000 | 4 021 000 |
| varav långfristig del | | | | 6 803 750 | 10 114 750 |

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt uttalande från FAR att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Beräknad amortering för nästa år är även att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 10 399 750 kr om fem år. Hänsyn har ej tagits till eventuellt nya lån för finansiering av underhåll/investeringar.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

| | <i>2025-08-31</i> | <i>2024-08-31</i> |
|---|-------------------|-------------------|
| Uttagna fastighetsinteckningar | 14 681 000 | 14 681 000 |
| Varav obelånade | - | - |
| Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut | 14 681 000 | 14 681 000 |

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-12-16.

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen den dag som framgår av våra underskrifter.

Helsingborg

Martin Björck

Lenart Flodin

Henrik Norberg

Dardan Sopa

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra underskrifter.

Alexandra Ong
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Andreas Bengtsson

Verifikat

Dokument-ID 09222115557565124455

Dokument

106 Örnén ÅR 2025 digital sign.pdf

Huvuddokument

13 sidor

Startades 2025-12-16 15:24:53 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2025-12-19 13:47:53 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Martin Björck (MB)

martin.bjorck@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"MARTIN BJÖRCK"

Signerade 2025-12-16 15:26:48 CET (+0100)

Lennart Flodin (LF)

flodin47@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"LENNART FLODIN"

Signerade 2025-12-18 10:26:27 CET (+0100)

Henrik Norberg (HN)

henrik@maklarbyran.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"HENRIK NORBERG"

Signerade 2025-12-16 17:16:36 CET (+0100)

Dardan Sopa (DS)

dardan.sopa@live.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"Dardan Sopa"

Signerade 2025-12-19 10:36:25 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557565124455

Andreas Bengtsson (AB)
andreasbengtsson10@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars
Andreas Bengtsson"
Signerade 2025-12-16 15:40:40 CET (+0100)

Alexandra Ong (AO)
alexandra.ong@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KA
MAN ALEXANDRA ONG"
Signerade 2025-12-19 13:47:53 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Örnen i Helsingborg, org.nr. 743000-1052

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Örnen i Helsingborg för räkenskapsåret 2024-09-01-2025-08-31.

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 augusti 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 Brf Örnen i Helsingborg för räkenskapsåret 2024-09-01-2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters 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.

Helsingborg

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Andreas Bengtsson
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557565125580

Dokument

106 Örnen RB 2025 digital sign.pdf

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2025-12-16 15:30:13 CET (+0100) av HSB

Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

Färdigställt 2025-12-19 13:47:19 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)

HSB Nordvästra Skåne

e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Andreas Bengtsson (AB)

andreasbengtsson10@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars

Andreas Bengtsson"

Signerade 2025-12-16 15:43:11 CET (+0100)

Alexandra Ong (AO)

alexandra.ong@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KA

MAN ALEXANDRA ONG"

Signerade 2025-12-19 13:47:19 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



ORDLISTA

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 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 överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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 kort fristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). 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.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne