



Årsredovisning 2025

HSB Brf Falken i Sjöbo

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Falken i Sjöbo med säte i SJÖBO org.nr. 748000-2257 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

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 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i SJÖBO kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Uven 12	1965-01-01	1966
Uven 13	1965-01-01	1966

Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
14	lokaler (hyresrätt)	688
47	garageplatser	0
5	p-platser	0
57	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 954
Totalt 123 objekt		4 642

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 18 st 2 rok, 27 st 3 rok, 3 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Roland Andersson	Ordförande	2025-03-31
Rita Larsson	Ledamot	2025-06-10
Magnus Johnsson	Ledamot	2025-06-10
Jennika Evald	Ledamot	2025-06-10
Eddie Nilsson	Ledamot	2019-02-27
Carita Lindegren	Suppleant	2025-06-10
Lea Christina Roos	Suppleant	2025-06-10

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Roland Andersson, Jennika Evald, Carita Lindegren och Lea Christina Roos.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Roland Andersson, Rita Larsson och Magnus Johnsson.

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

Valberedning har varit: Johan Holgersson (sammanställande) och Thomas Nilsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +4,5% per 2026-01-01 är registrerad.

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

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-22.

Underhåll:

Under 2025 har föreningen löst in ett lån på ca 600 000kr

Föreningen har utfört besiktning av tak.

Föreningen har förbättrat utemiljön.

Föreningen har betällt och utfört en elbesiktning i offentliga lokaler.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Under 2025 har föreningen löst in ett lån på ca 600 000kr. Föreningen har utfört besiktning av tak. Föreningen har förbättrat utemiljön. Föreningen har beställt och utfört en el-besiktning i offentliga lokaler.
2024	Kollektiv anslutning av bredband. Stenkista är bytt, Utfört OVK, Förbättring av utemiljön i form av byte av växter, rensning, förnyad växlighet med långsiktig hållbarhet och etablerat styrelserum.
2023	Bytat trapphusets gummibeklädnad på handräcken och sett till att de är ordentligt infästa, det har gjorts en 5 års besiktning på relingen. Besiktning och iordningställning av skyddsrummet på Ågatan.
2022	Renoverat garage, bytt lampor i trapphus och renoverat gemensamma föreningslokal/ festlokal
2021	Bytt tegelbalkar under vissa fönster samt bytt reglerventiler i källaren.
2020	Omvandling garage till carport samt renoverade taket på garagelängorna
2019	Fiberanslutning
2018	Relining av stammar för avlopp
2016	Renovering av tvättstugorna
2015	Byte av lägenhetsytterdörrar
2012	Inglasning av balkonger

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

Föreningen planerar takbyte och stambyte.
Föreningen planerar att finansiera stambyte med lån och de höjda avgifterna.

Medlemsinformation

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 65 och under året har det tillkommit 10 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 65.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	180	36	114	93	175
Skuldsättning, kr/kvm	1 338	1 697	1 757	1 832	1 893
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 571	1 766	1 828	1 832	1 893
Räntekänslighet, %	2	2	2	3	3
Energikostnad, kr/kvm	302	263	244	211	187
Årsavgifter, kr/kvm	1 034	924	829	754	739
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	96	94	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	883	923	844	759	747
Nettoomsättning, tkr	4 221	3 782	3 412	3 099	3 045
Resultat efter finansiella poster, tkr	425	-349	-23	-313	331
Soliditet, %	24	19	21	21	23

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	210 990	0	0	210 990
Underhållsfond, kr	729 201	0	205 558	934 760
S:a bundet eget kapital, kr	940 191	0	205 558	1 145 750
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 247 963	-348 907	-205 558	693 497
Årets resultat, kr	-348 907	348 907	425 063	425 063
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	899 056	0	219 505	1 118 560
S:a eget kapital, kr	1 839 247	0	425 063	2 264 310

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 223 000 kr samt ianspråktagande skett med 17 442 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	899 055
Årets resultat, kr	425 063
Reservation till underhållsfond, kr	-223 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	17 442
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 118 560

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	1 118 560
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 220 961	3 781 766
Övriga rörelseintäkter		12 244	14 175
Summa Rörelseintäkter		4 233 205	3 795 941
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 814 115	-3 201 701
Övriga externa kostnader	Not 4	-192 453	-185 959
Personalkostnader	Not 5	-198 089	-192 778
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-394 645	-394 645
Summa Rörelsekostnader		-3 599 301	-3 975 084
Rörelseresultat		633 904	-179 143
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 030	37 944
Räntekostnader och liknande resultatposter		-233 870	-207 708
Summa Finansiella poster		-208 841	-169 764
Resultat efter finansiella poster		425 063	-348 907
Resultat före skatt		425 063	-348 907
Årets resultat		425 063	-348 907

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	7 404 691	7 765 736
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	168 000	201 600
Summa Materiella anläggningstillgångar		7 572 691	7 967 336

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

7 573 191 **7 967 836**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		5 797	1 433
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	13 384	7 238
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		79 098	82 408
Summa Kortfristiga fordringar		98 279	91 079

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		1 300 000	700 000
Summa Kortfristiga placeringar		1 300 000	700 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 11	516 885	1 135 678
Summa Kassa och bank		516 885	1 135 678

Summa Omsättningstillgångar

1 915 164 **1 926 757**

Summa Tillgångar

9 488 355 **9 894 593**

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	210 990	210 990
Fond för yttre underhåll	934 760	729 201
Summa Bundet eget kapital	1 145 750	940 191

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	693 497	1 247 963
Årets resultat	425 063	-348 907
Summa Fritt eget kapital	1 118 560	899 055

Summa Eget kapital

2 264 309 **1 839 247**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	3 026 650	6 120 320
Summa Långfristiga skulder		3 026 650	6 120 320

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 183 430	861 260
Leverantörsskulder		205 613	271 787
Skatteskulder		16 855	9 390
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	311 346	299 609
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	480 151	492 980
Summa Kortfristiga skulder		4 197 396	1 935 026

Summa Skulder

7 224 046 **8 055 346**

Summa Eget kapital och skulder

9 488 355 **9 894 593**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	633 904	-179 143
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	394 645	394 645
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	394 645	394 645
Erhållen ränta	24 268	38 690
Erlagd ränta	-241 794	-205 629
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	811 022	48 563
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-277	-29 053
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-51 877	126 980
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-52 154	97 927
Kassaflöde från den löpande verksamheten	758 868	146 489
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-771 500	-245 010
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-771 500	-245 010
Årets kassaflöde	-12 632	-98 521
Likvida medel vid årets början	1 842 475	1 940 996
Likvida medel vid årets slut	1 829 843	1 842 475

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.

Beskattning

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

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

gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	863 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 895 704	3 607 284
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	191 520	47 880
	Hyror lokaler	60 396	57 772
	Hyror garage och parkeringsplatser	143 105	136 150
	Hyror övrigt	4 300	0
	Övriga primära intäkter	17 295	12 404
	Summa Bruttoomsättning	4 312 320	3 861 490
	Avgiftsbortfall	-1 433	0
	Hysesbortfall	-55 426	-45 224
	Avsatt till inre fond	-34 500	-34 500
	Summa	-91 359	-79 724
	Summa Nettoomsättning	4 220 961	3 781 766

I årsavgiften ingår värme, vatten och tv.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-819 186	-775 827
	Snö och halk-bekämpning	-8 772	-5 638
	Reparationer	-246 155	-838 538
	Planerat underhåll	-17 442	-102 938
	El	-89 113	-88 938
	Uppvärmning	-877 648	-829 651
	Vatten	-282 013	-163 382
	Sophämtning	-29 335	-118 274
	Fastighetsförsäkring	-46 192	-44 191
	Kabel-TV och bredband	-268 027	-125 021
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-104 858	-95 410
	Övriga driftkostnader	-25 373	-13 895
	Summa Driftskostnader	-2 814 115	-3 201 701

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 342	-38 305
	Administrationskostnader	-144 772	-68 174
	Extern revision	-14 535	-15 890
	Konsultkostnader	0	-6 000
	Medlemsavgifter	-18 100	-18 100
	Föreningsverksamhet	-3 117	-1 125
	Övriga förvaltningskostnader	-10 586	-38 365
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-192 453	-185 959
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-133 494	-109 900
	Revisionsarvode	-7 500	-6 500
	Övriga arvoden	-16 796	-28 410
	Löner och övriga ersättningar	-595	-500
	Sociala avgifter	-39 704	-39 693
	Övriga personalkostnader	0	-7 775
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-198 089	-192 778
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-361 045	-361 045
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-33 600	-33 600
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-394 645	-394 645

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 780 503	13 780 503
	Ingående anskaffningsvärde mark	39 000	39 000
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	13 819 503	13 819 503
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 053 767	-5 692 722
	Årets avskrivningar	-361 045	-361 045
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-6 414 812	-6 053 767
	<i>Utgående redovisat värde</i>	7 404 691	7 765 736
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	25 000 000	28 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	659 000	250 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	7 800 000	7 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	33 459 000	36 050 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	8 469 000	8 469 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	8 469 000	8 469 000
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	504 013	504 013
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	504 013	504 013
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-302 413	-268 813
	Årets avskrivningar	-33 600	-33 600
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-336 013	-302 413
	<i>Utgående redovisat värde</i>	168 000	201 600
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	12 958	6 797
Övriga fordringar	426	441
Summa Övriga fordringar	13 384	7 238

Not 11	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 1	505 797	1 132 678
Bankkonto 2	11 088	0
Bankkonto 7	0	3 000
Summa Kassa och bank	516 885	1 135 678

Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,48%	2027-12-30	2 334 610	120 460
Stadshypotek AB	2,90%	2026-12-01	3 032 970	0
Stadshypotek AB	3,93%	2027-01-30	842 500	30 000
			6 210 080	150 460

Långfristig del	3 026 650
Nästa års amortering av långfristig skuld	150 460
Lån som ska konverteras inom ett år	3 032 970
Kortfristig del	3 183 430
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	150 460
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	601 840
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,63%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	2 416	2 964
Inre fond	308 930	295 832
Övriga kortfristiga skulder	0	813
Summa Övriga skulder	311 346	299 609

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	352 169	355 092
	Upplupna räntekostnader	2 751	10 675
	Övriga upplupna kostnader	125 231	127 213
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	480 151	492 980

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-02. 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 Falken i Sjöbo, org.nr. 748000-2257

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Falken i Sjöbo för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 Falken i Sjöbo för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Barbro Olsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Falken i Sjöbo signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Roland Andersson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 11:37:18



Jennika Evald

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 11:18:51



Eddie Nilsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 10:18:10



Rita Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 12:00:32



Magnus Johnsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 11:26:47



Barbro Olsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 15:49:23



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 16:16:32



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Falken i Sjöbo signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Barbro Olsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 15:56:59



Morgan Nilsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-08 kl. 16:16:14



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.