



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Falken i Nässjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Falken i Nässjö med säte i Nässjö org.nr. 727000-0701 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 1962. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nässjö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Falken 9		1965
Falken 3		1970
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen INGÅR styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg INGÅR i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m.2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
29	förråd	162
62	garageplatser	2 060
62	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 180
7	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	1 960
1	Kontor	31
Totalt 161 objekt		10 393

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 2 st 2 rok, 17 st 3 rok, 37 st 4 rok, 5 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Sylve Jergefelt	Ordförande
Leif Roos	Ledamot
Maj Eriksson	Ledamot
Gunnar Nordal	Ledamot
Lars Sjölin	HSB Ledamot
Lennart Ahlstedt	Ledamot
Håkan Styrbjörn	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Håkan Styrbjörn, Lennart Ahlstedt och Gunnar Nordal.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Leif Roos, Gunnar Nordal, Håkan Styrbjörn och Sylve Jergefelt.

Revisorer har varit: Bengt Bonving med Alf Olsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Kjell Johansson (sammankallande) och Irene Pettersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10. På stämman deltog 69 medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

Årsavgiften för år 2026 är oförändrade.

Till elbilsaddningen har man fått bidrag från Naturvårdsverket i februari 2026.

Föreningen har en egen 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 2025-08-27.

Aktiviteter

Bostadsrättsföreningen har haft stämma och julfest på Hotell Högland. Även haft fikaträffa under sommaren, samt onsdagsträffar med föredrag. På torsdagar har damerna haft bastun och på fredagar herrarna.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2014	Fönster.
2018	Solceller.
2019-2021	Hissar.
2020	Relining källare.
2021	Energideklarationen.
2023	Ombyggnad soprum.
2024	Ventilation samt fläktar Rådhusgatan 26.
2024	Lagning tegelfasad.
2024	Relining dagvattenledning.
2025	Installation elbilsladdning.
2025	Fläktbyte samt rengöring ventilation Falken 3.

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

Årtal	Åtgärd
2026	Fortsatt genomgång av ventilationen samt Fläktbyte Falken 3.
2026	Slutföra relining.
2026	Renovering tegelfasad Falken 9.
2026	Obligatorisk ventilationskontroll.
2027	Täta läckage gårdsbjälklag samt ersätta lusthus på gården.

Västenliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal Veteranpoolen AB:
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar via Säkra.

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 95 och under året har det tillkommit 11 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 97.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	188	177	186	178	186
Skuldsättning, kr/kvm	197	207	217	226	236
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	252	264	276	289	301
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	1
Energikostnad, kr/kvm	121	117	105	104	101
Årsavgifter, kr/kvm	592	571	546	532	532
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	100	97	100	100
Nettoomsättning, tkr	4 873	4 662	4 560	4 305	4 261
Resultat efter finansiella poster, tkr	820	-203	-57	700	405
Soliditet, %	80	80	76	78	76

I flerårsöversikten kan skilja från föregående pga andra rutiner.

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).

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.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 540 700	0	0	1 540 700
Kapitaltillskott/extra insats, kr	2 303 116	0	0	2 303 116
Upplåtelseavgifter, kr	3 563 250	0	0	3 563 250
Underhållsfond, kr	0	0	723 437	723 437
S:a bundet eget kapital, kr	7 407 066	0	723 437	8 130 503
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 651 160	-203 211	723 437	3 724 512
Årets resultat, kr	-203 211	203 211	820 064	820 064
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 447 949	0	1 543 501	4 544 576
S:a eget kapital, kr	11 855 015	0	2 266 938	12 675 079

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 200 000 kr samt ianspråktagande skett med 476 563 kr. Föreningen äger Bostadsrätterna nr 63 (kontor) och nr 7006 (lokal) värde 40 tkr.

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	4 447 950
Årets resultat, kr	820 064
Reservation till underhållsfond, kr	-1 200 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	476 562
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 544 576

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 544 576

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	4 873 295	4 661 967
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		4 873 295	4 661 967
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-2 507 588	-2 391 280
Underhåll enligt plan	Not 4	-476 563	-1 386 638
Övriga externa kostnader	Not 5	-252 846	-264 337
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-92 341	-108 001
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-655 056	-655 056
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 984 393	-4 805 312
RÖRELSERESULTAT		888 901	-143 345
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 464	51 330
Räntekostnader och liknande resultatposter		-70 302	-111 197
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-68 838	-59 867
ÅRETS RESULTAT		820 064	-203 212

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	13 775 889	14 430 945
Pågående nyanläggningar	Not 9	282 750	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 058 639	14 430 945
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		14 059 139	14 431 445
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		1 386 045	853 208
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 110	721
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	232 602	197 243
Summa kortfristiga fordringar		1 619 757	1 051 172
Kassa och bank			
Bank	Not 13	150 648	143 920
Summa kassa och bank		150 648	143 920
Summa omsättningstillgångar		1 770 405	1 195 091
SUMMA TILLGÅNGAR		15 829 544	15 626 536

BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 540 700	1 540 700
Upplåtelseavgifter	3 563 250	3 563 250
Kapitaltillskott	2 303 116	2 303 116
Fond för yttre underhåll	723 437	0
<i>Summa bundet eget kapital</i>	8 130 503	7 407 066
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 724 512	4 651 161
Årets resultat	820 064	-203 212
<i>Summa fritt eget kapital</i>	4 544 576	4 447 949
Summa eget kapital	12 675 079	11 855 015
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 142 050 000	2 150 000
Leverantörsskulder	297 495	362 316
Aktuell skatteskuld	Not 1518 774	8 634
Övriga kortfristiga skulder	Not 1639 331	32 937
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17748 865	1 217 634
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	3 154 465	3 771 521
Summa skulder	3 154 465	3 771 521
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	15 829 544	15 626 536

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	888 901	-143 345
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	655 056	655 056
	1 543 957	511 711
Erhållen ränta	1 464	51 330
Erlagd ränta	-71 279	-113 048
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 474 143	449 994
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-35 748	-18 273
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	1 433 921	544 841
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	2 872 316	976 561
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-282 750	-2 171 000
Bidrag från Länsstyrelsen för soprum	0	70 625
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-282 750	-2 100 375
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-2 050 000	-100 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-2 050 000	-100 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	539 566	-1 223 814
Likvida medel vid årets början	997 127	2 220 942
Likvida medel vid årets slut	1 536 693	997 127
	539 566	-1 223 814

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

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).

Avskrivningsperioder

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: 10 - 80 år
Mark skrivs inte av.

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	kr2 891 650
Förändring jämfört med föregående år	kr0

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

Övrig kommentar

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppsättning med förra årets årsredovisning för vissa poster.

2025-01-01
2025-12-312024-01-01
2024-12-31**Not 2 NETTOOMSÄTTNING**

Årsavgifter bostäder	3 078 288	2 959 776
Årsavgifter lokaler	1 740 048	1 687 056
Årsavgiftsbortfall lokaler	-1 074 240	-1 047 564
Hysesintäkt lokaler	787 188	794 059
Hysesintäkt garage och bilplatser	216 720	200 960
Hysesbortfall förråd	-960	0
Konsumtionsavgift el	2 683	3 393
Intäkt andrahandsupplåtelse	3 430	8 126
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	7 827	6 447
Övriga fakturerade kostnader	52 876	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	59 435	49 714
	4 873 295	4 661 967

I Årsavgift ingår värme och vatten.**Not 3 DRIFTSKOSTNADER**

Reparationer	-294 735	-252 351
El	-160 360	-165 172
Uppvärmning	-792 018	-738 698
Vatten	-302 244	-315 332
Renhållning	-91 554	-118 037
Förvaltningskostnader	-457 256	-430 947
Försäkringar	-114 374	-105 378
Fastighetsskatt	-205 620	-195 480
Övriga driftskostnader	-89 427	-69 884
	-2 507 588	-2 391 280

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll övrigt	-476 563	-1 386 638
	-476 563	-1 386 638

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-13 600	-12 100
Övriga förvaltningskostnader	-174 330	-166 388
Kontorsutrustning och -material	-2 819	-3 534
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-19 030	-26 655
Förbrukningsinventarier	-8 746	-29 161
Medlemsavgifter HSB	-34 321	-26 500
	-252 846	-264 337

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda		0
Arvode till styrelsen	-78 196	-76 300
Övriga arvoden	0	-12 338
Revisionsarvode	-5 590	-5 375
Sociala avgifter	-8 555	-13 988
	-92 341	-108 001

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-655 056	-655 056
	-655 056	-655 056

2025-12-31

2024-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2063

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

28 776 336

26 892 810

Årets investering byggnader

0

2 171 000

Årets bidrag från Länsstyrelsen, soprum

0

-70 625

Årets försäljning/utrangering

0

-216 849

Ingående anskaffningsvärde mark

1 335 000

1 335 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**30 111 336****30 111 336****Accumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-15 680 391

-15 242 184

Årets avskrivningar byggnader

-655 056

-655 056

Årets försäljning/utrangering

0

216 849

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-16 335 447****-15 680 391****Utgående redovisat värde****13 775 889****14 430 945**

Redovisade värden byggnader

12 440 889

12 879 096

Redovisade värden mark

1 335 000

1 335 000

Fastighetsbeteckning för Falken 3 och 9

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1970	46 400 000	10 315 000	56 715 000	50 315 000
Lokaler	1970	5 546 000	4 910 000	10 456 000	9 442 000
		51 946 000	15 225 000	67 171 000	59 757 000

Ställda säkerheter**2025-12-31****2024-12-31**

Fastighetsinteckning

10 994 000

10 994 000

varav i eget förvar

3 179 100

3 179 100

Summa ställda säkerheter**10 994 000****10 994 000****Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**

Årets Investering

282 750

0

Utgående värde pågående nyanläggningar

282 750**0**

Pågående nyanläggningar avser elbilsladdning, kommer vara klart början av 2026.

Sökt och fått bidrag från Naturvårdsverket i februari 2026 på 120 750 kr.

Totala kostnader för föreningen blir ca 173 000 kr och skrivs av på 10 år

		2025-12-31	2024-12-31			
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
	Medlemsandel HSB	500	500			
		500	500			
Not 11	ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR					
	Skattekonto	1 110	721			
		1 110	721			
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER					
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	232 602	197 243			
		232 602	197 243			
Not 13	BANK					
	Konto hos Swedbank och Handelsbanken	150 648	143 920			
		150 648	143 920			
Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT					
			Nästa års			
	Låneinstitut	Ränteböring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering
	Stadshypotek		2,75%	2026-06-10	2 050 000	100 000
					2 050 000	100 000
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
	Lån som ska konverteras inom ett år					2 050 000
	Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					2 050 000
	Genomsnittsräntan vid årets utgång					2,75%
	Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					1 550 000
	Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej
Not 15	AKTUELL SKATTESKULD					
	Årets beräknade skatteskuld	18 774	8 634			
		18 774	8 634			
Not 16	ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER					
	Mervärdeskatt	39 331	32 937			
		39 331	32 937			
Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER					
	Upplupna räntekostnader	3 291	4 268			
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	584 740	577 301			
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	160 834	636 065			
		748 865	1 217 634			

2025-12-31

2024-12-31

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-21
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Nässjö

..... Gunnar Nordal	 Lars Sjölin	 Leif Roos
..... Lennart Ahlstedt	 Maj Eriksson	 Håkan Styrbjörn
..... Sylve Jergefelt		

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Bengt Bonving Revisor vald av föreningsstämman	Malin Johannesson BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
---	---



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Falken i Nässjö, org.nr. 727000-0701

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Falken i Nässjö för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 Nässjö för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 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.

Nässjö

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bengt Bonving
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Sylve Jergefelt

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 06:43:40



Lars Sjölin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 10:45:51



Lennart Ahlstedt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-22 kl. 14:41:57



Maj Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-23 kl. 12:25:23



Gunnar Nordal

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 13:33:08



Leif Roos

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 19:43:49



Nils Håkan Styrbjörn

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-21 kl. 11:17:12



Bengt Lennart Bonving

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-26 kl. 16:12:09



Malin Johannesson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 10:09:41



Revisionsberättelse 2025

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

Bengt Lennart Bonving

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-26 kl. 16:10:43



Malin Johannesson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 10:09:22



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.