



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Orion i Nässjö

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Orion i Nässjö med säte i Nässjö org.nr. 727000-0750 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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nässjö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kosmos 1	1963-10-21	1966 och 1967
Kosmos 3	1963-10-21	1968 och 1969
Orion 5	1963-10-21	1965
Orion 6	1963-10-21	1967
Orion 7	1963-10-21	1968

Totalt 5 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
28	förråd	0
191	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	14 602
128	garageplatser	1 675
Totalt 347 objekt		16 277

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 72 st 2 rok, 85 st 3 rok, 18 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Max-Göran Forsström	Ordförande
Rolf Lind	HSB Ledamot
Marie Jarl	Ledamot
Michael Söderström	Ledamot
Margit Kemmeter	Ledamot
Henric Larsson	Ledamot
Jenny Sandberg	Ledamot
Sara Bäckman	Ledamot
Wiktor Johnsson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Jenny Sandberg, Henric Larsson, Michael Söderström och Margit Kemmeter.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Marie Jarl, Max-Göran Forsström, Margit Kemmeter och extern firmatecknare Bengt Laveklint.

Revisorer har varit: Berndt Gustafsson med Lena Gunnarsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Inger Myrlander (sammankallande), Rosemarie Grankvist samt Lina Pettersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02. På stämman deltog 69 medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +3% 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 2025-09-11.

Aktiviteter.

Bostadsrättsföreningen anordnade en grillkväll 2025-08-28. Fullt med aktiviteter i vävstugorna, motionsgymmet, i biljard- och dartrummet. Aktiviteter även i bordtennisrummet och i stickcaféet.

Underhåll.

- Reliningen av avloppsstammarna på Hagtornsgatan 4 och Hagtornsgatan 6 är klara, liksom på Södra Skogsvägen 13.
- Översyn av ventilationen är gjort på Hagtornsgatan 2, Hagtornsgatan 4 och Hagtornsgatan 6.
- Målning av källare på Södra Koltorpsplan 36.
- Ny källartrappa till Koltorpsplan 4.

Medlemsinformation

- Informationsblad har regelbundet delats ut till medlemmar och även publicerats på hemsidan.
- Allmänt informationsmöte hölls 2025-01-13, där låg fokus på information om relingsprojektet.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- 2007-2008, ombyggnad av balkongerna till inglasade.
- 2014-2015, ny värmeanläggning.
- 2016, byte till LED-lampor med rörelsesensorer i samtliga trapphus.
- 2017-2022, solpaneler på samtliga småhus.
- 2018-2019, byte av fönster och fasadrenovering.
- 2023- relining av avloppsstammar.

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

Fortsatt relining av avloppsstammar. Målning av garagelängor och källare. Nya lägenhetsdörrar. Göra klart de sista 30% av asfalteringen och samtidigt byte av kantsten. Fortsatt översyn 2026 av ventilationen. Byte av tvättmaskiner och torktumlare fortgår. Installation av digitala bokningtavlor. Elledningar till lägenhetsnätet byts ut.

Väsentliga avtal

- Administrativt, städ och skötsel med HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar via Säkra.
- Tele2 avtal avseende TV och bredband.
- Boo Energi avseende elhandel.

Medlemsinformation

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 233 och under året har det tillkommit 15 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 234.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	151	210	225	240	217
Skuldsättning, kr/kvm	2 417	1 875	1 627	1 684	1 741
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 694	2 090	1 814	1 877	1 941
Räntekänslighet, %	4	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	228	210	192	178	181
Årsavgifter, kr/kvm	677	648	625	609	598
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	88	89	90	91
Nettoomsättning, tkr	11 162	10 786	10 244	9 846	9 545
Resultat efter finansiella poster, tkr	-81	755	-340	666	263
Soliditet, %	30	34	36	36	34

I flerårsöversikten kan det skilja mot tidigare pga nya 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.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på att man gjort många mindre underhåll som täcks till del av underhållsfonden.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 151 kr/m².

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	2 266 000	0	0	2 266 000
Underhållsfond, kr	2 632 779	0	-173 738	2 459 041
S:a bundet eget kapital, kr	4 898 779	0	-173 738	4 725 041
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	12 228 466	754 531	173 738	13 156 735
Årets resultat, kr	754 531	-754 531	-81 274	-81 274
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	12 982 997	0	92 464	13 075 461
S:a eget kapital, kr	17 881 776	0	-81 274	17 800 502

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 856 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 029 738 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	12 982 997
Årets resultat, kr	-81 274
Reservation till underhållsfond, kr	-856 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 029 738
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	13 075 461

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	13 075 461

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	11 162 008	10 786 417
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		11 162 008	10 786 417
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-6 716 178	-5 386 302
Underhåll enligt plan	Not 4	-1 029 738	-1 011 992
Övriga externa kostnader	Not 5	-568 798	-458 640
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-414 672	-950 535
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 512 138	-1 650 368
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-10 241 524	-9 457 837
RÖRELSERESULTAT		920 484	1 328 580
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 953	54 144
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 006 052	-628 193
Övriga finansiella poster	Not 8	-660	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 001 759	-574 049
ÅRETS RESULTAT		-81 274	754 531

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	47 777 295	49 282 538
Inventarier och installationer	Not 10	0	6 895
Pågående nyanläggningar	Not 11	7 103 904	0
Summa materiella anläggningstillgångar		54 881 199	49 289 433
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		54 881 699	49 289 933
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		7 347	8 228
Avräkningskonto HSB		4 783 740	2 377 741
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	79 012	137 005
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	790 357	743 373
Summa kortfristiga fordringar		5 660 456	3 266 347
Kassa och bank			
Bank	Not 15	103 503	105 045
Summa kassa och bank		103 503	105 045
Summa omsättningstillgångar		5 763 959	3 371 392
SUMMA TILLGÅNGAR		60 645 657	52 661 324

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 266 000	2 266 000
Fond för yttre underhåll		2 459 041	2 632 779
<i>Summa bundet eget kapital</i>		4 725 041	4 898 779
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		13 156 735	12 228 466
Årets resultat		-81 274	754 531
<i>Summa fritt eget kapital</i>		13 075 461	12 982 997
Summa eget kapital		17 800 502	17 881 776
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	16 332 000	13 151 800
<i>Summa långfristiga skulder</i>		16 332 000	13 151 800
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	23 008 623	17 369 575
Medlemmarnas inre fond	Not 17	703 075	797 802
Leverantörsskulder		1 239 089	2 112 574
Aktuell skatteskuld	Not 18	0	62 671
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	97 107	321 826
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 465 262	963 301
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		26 513 156	21 627 748
Summa skulder		42 845 156	34 779 548
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 645 657	52 661 324

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	920 484	1 328 580
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 512 138	1 650 368
	2 432 622	2 978 948
Erhållen ränta	4 953	54 144
Erlagd ränta	-1 006 052	-628 193
Övriga poster	-660	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 430 863	2 404 899
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	11 890	-424 729
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-753 641	597 107
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	689 112	2 577 276
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-7 103 904	-7 917 659
Investeringar i maskiner/inventarier	0	156 000
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-7 103 904	-7 761 659
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	8 819 248	4 039 300
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	8 819 248	4 039 300
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 404 456	-1 145 083
Likvida medel vid årets början	2 482 787	3 627 869
Likvida medel vid årets slut	4 887 243	2 482 787
	2 404 456	-1 145 083

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 - 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 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	1 976 796 KR
Förändring jämfört med föregående år	0 KR

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 visa poster.

2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
--------------------------	--------------------------

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	9 049 433	8 618 433
Årsavgifter balkonger	839 850	839 850
Årsavgiftsbortfall bostäder	-29 477	-28 209
Årsavgift el	660	0
Hysesintäkt lokaler	136 665	90 438
Hysesintäkt garage och bilplatser	447 300	434 910
Hysesintäkt övrigt	45 445	75 650
Konsumtionsavgift el	270 766	219 334
Konsumtionsavgift värme	304 241	255 764
Övriga intäkter i verksamheten	0	19 422
Reavinst försäljning traktor och en del andra maskiner	0	167 750
Intäkt andrahandsupplåtelse	1 483	1 670
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	35 967	31 473
Övriga primära intäkter och ersättningar	59 675	59 932
	11 162 008	10 786 417

I Årsavgift ingår värme, vatten och Tv.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-414 608	-430 675
El	-474 038	-490 653
Uppvärmning	-2 211 161	-1 932 288
Vatten	-1 023 237	-993 399
Renhållning	-231 321	-220 691
TV, bredband, iptelefoni	-69 248	-51 900
Förvaltningskostnader	-1 588 259	-571 542
Försäkringar	-235 124	-220 216
Fastighetsskatt	-329 170	-329 200
Övriga driftskostnader	-140 013	-145 738
	-6 716 178	-5 386 302

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll övrigt	-1 029 738	-1 011 992
	-1 029 738	-1 011 992

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-28 100	-19 900
Övriga förvaltningskostnader	-294 339	-283 376
Kontorsutrustning och -material	-32 853	-15 634
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-51 001	-70 674
Förbrukningsinventarier	-79 783	-6 256
Medlemsavgifter HSB	-82 721	-62 800
	-568 798	-458 640

2025-01-01	2024-01-01
2025-12-31	2024-12-31

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda		0
Arvode till styrelsen	-116 018	-131 020
Löner för anställda	-16 010	-320 877
Vicevärdsarvode	-178 800	-178 800
Övriga arvoden	-36 118	-33 099
Revisionsarvode	-8 066	-8 066
Sociala avgifter	-59 660	-172 808
Uttagsskatt	0	-105 865
	-414 672	-950 535

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-1 505 243	-1 565 473
Installationer och inventarier	-6 895	-84 895
	-1 512 138	-1 650 368

Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER

Avi avgifter från banker	-660	0
	-660	0

2025-12-31

2024-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2086

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

69 246 457

61 423 545

Årets försäljning/utrangering

0

-682 997

Årets investering byggnader

0

8 505 909

Ingående anskaffningsvärde mark

426 600

426 600

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**69 673 057****69 673 057****Accumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-20 390 520

-19 508 044

Årets försäljning, utrangering byggnad

0

682 997

Årets avskrivningar byggnader

-1 505 243

-1 565 473

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-21 895 763****-20 390 520****Utgående redovisat värde****47 777 295****49 282 538**

Redovisade värden byggnader

47 350 695

48 855 938

Redovisade värden mark

426 600

426 600

Fastighetsbeteckning: Kosmos 1 och 3, Orion 5-7**Taxeringsvärde****Värdeår****Byggnad****Mark****Totalt****Föreg år**

Bostäder hyreshus

1967

94 000 000

28 000 000

122 000 000

104 000 000

Lokaler

1967

1 267 000

517 000

1 784 000

1 787 000

95 267 000**28 517 000****123 784 000****105 787 000****Ställda säkerheter****2025-12-31****2024-12-31**

Fastighetsinteckning

41 217 100

36 717 100

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**41 217 100****36 717 100****Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden

251 096

1 067 346

Årets försäljning

0

-156 000

Årets utrangeringar

0

-660 250

Utgående anskaffningsvärden

251 096**251 096**

Ingående avskrivningar

-244 201

-819 556

Årets avskrivningar

-6 895

-84 895

Årets försäljning, utrangering

0

660 250

Utgående avskrivningar

-251 096**-244 201****Utgående redovisat värde****0****6 895**

2025-12-31 2024-12-31

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	588 250
Årets Investering	7 103 904	7 917 659
Omklassificering till Byggnader	0	-8 505 909
Utgående värde pågående nyanläggningar	7 103 904	0

Pågående nyanläggningar avser Relining. Och planeras i etappvis tills allt är klart.
Etapp 2 beräknas till 11 miljoner kronor. Nyttjandeperioden är beräknad till 30 år.

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	32 609	137 005
Övrig skattefordran	46 403	0
	79 012	137 005

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	790 357	743 373
	790 357	743 373

Not 15 BANK

Swedbank	103 503	105 045
	103 503	105 045

2025-12-31

2024-12-31

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar Hypotek AB		4,29%	2026-02-28	2 388 000	64 000
Länsförsäkringar Hypotek AB		3,34%	2026-04-30	2 437 500	50 000
Länsförsäkringar Hypotek AB		2,84%	2026-04-30	4 900 000	100 000
Länsförsäkringar Hypotek AB		2,54%	2028-12-31	4 958 325	166 700
SBAB (SCBC)		2,65%	2026-08-17	835 000	40 000
SBAB (SCBC)		3,55%	2027-11-17	1 551 800	72 200
SBAB (SCBC)		1,79%	2026-05-11	5 818 750	175 000
SBAB (SCBC)		1,14%	2026-10-12	1 687 500	50 000
SBAB (SCBC)		2,80%	2026-12-08	873	873
SBAB (SCBC)		2,62%	2026-02-16	4 941 000	266 000
SBAB (SCBC)		4,32%	2028-09-15	4 093 750	125 000
Stadshypotek AB		2,98%	2028-12-01	1 603 125	75 500
Stadshypotek AB		2,52%	2027-09-30	4 125 000	125 000
				39 340 623	1 310 273
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					16 332 000
Nästa års amortering av långfristig skuld					564 400
Lån som ska konverteras inom ett år					22 444 223
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					23 008 623
Genomsnittsräntan vid årets utgång					2,00%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					5 241 092
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					32 789 258
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde	797 802	970 350
Uttag	-94 726	-172 549
	703 075	797 802

	2025-12-31	2024-12-31
Not 18 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	0	62 671
	0	62 671
Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	80 923	72 698
Personalens källskatt	4 862	12 102
Arbetsgivaravgifter	1 654	9 921
Övriga kortfristiga skulder	9 668	227 105
	97 107	321 826
Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	0	47 398
Upplupna sociala avgifter	0	13 245
Upplupna räntekostnader	67 058	49 086
Förutbetalda årsavgifter och hyror	905 476	824 357
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	492 728	29 215
	1 465 262	963 301

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-16
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.
Nässjö

..... Henric Larsson	 Jenny Sandberg	 Margit Kemmeter
..... Marie Jarl	 Max-Göran Forsström	 Michael Söderström
..... Rolf Lind	 Sara Bäckman	 Wiktor Johnsson

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

Berndt Gustafsson Revisor vald av föreningsstämman	Malin Johannesson BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
---	---

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Orion i Nässjö, org.nr. 727000-0750

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Orion i Nässjö 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 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. Risker 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 Bostadsrättsförening Orion i Nässjö 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.

Nässjö

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Berndt Gustafsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Max-Göran Forsström

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 18:43:12



Michael Söderström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 20:15:12



Marie Jarl

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 18:45:14



Wiktor Johnsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 18:43:14



Sara Bäckman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 09:53:01



Henric Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 18:43:31



Jenny Elisabet Sandberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 17:47:59



Rolf Lind

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 18:43:42



Margit Martha Kemmeter

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 18:45:44



Berndt Gustafsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 20:36:18



Malin Johannesson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 07:57:11



Revisionsberättelse 2025

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

Berndt Gustafsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-16 kl. 20:31:45



Malin Johannesson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-17 kl. 07:56:57



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.