



Årsredovisning 2025

HSB Brf Fällan i Trångsund

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Fällan i Trångsund med säte i Huddinge org.nr. 769602-5779 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 1997. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-11-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Huddinge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Mikrofonen 2		2014
Mikrofonen GA:1		2014
Totalt 2 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
54	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 048
48	p-platser	0
Totalt 102 objekt		3 048

Föreningens lägenheter fördelas på: 47 st 2 rok, 7 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Huddinge Mikrofonen GA:1	G:A		53 / 122	Parkering, Cykelparkering, Gård med grönytor samt portik, Belysning, Tekniska anordningar, Återvinningsrum och sopbehållare samt till alla delar tillhörande anordningar.
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Håkan Peterson	Ordförande	2020-05-28	
Karl Erik Sjösten	Ledamot	2022-06-18	
Åsa Janzén	Ledamot	2022-06-18	
Misel Ivic	Ledamot	2023-06-28	2025-05-22
Rasmus Hansen	Ledamot	2022-05-23	
Anders Pettersson	Ledamot	2015-05-29	
Amalia Harutyunyan	Ledamot	2025-05-22	2025-08-20

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Åsa Janzén och Anders Pettersson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Håkan Peterson och Karl Erik Sjösten.

Revisorer har varit Linda Colarte vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron BoRevision AB.

Valberedning har varit Tim Waage (sammankallande) samt Ann Bergström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.
En förändring av årsavgiften med +7,5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov och som sträcker sig till år 2075. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering och uppdaterades senast 2025-10-01.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 23 maj 2025.

Årsberättelse 2025

Styrelsen har bestått av 6 personer varav 1 representant från HSB.

På grund av personliga anledningar så valde en styrelsemedlem att lämna sitt styrelseuppdrag vid första styrelsemötet. Styrelsen har således bestått av 5 ordinarie styrelsemedlemmar varav 1 representant från HSB.

Under räkenskapsåret har vi haft 8 ordinarie styrelsemöten, 1 budgetmöte, 1 underhållsplansmöte och 1 externt planeringsmöte med snöröjningsföretaget.

En ny valberedning valdes på stämman.

Besiktning och genomgång av fastigheten görs inför varje ändring underhållsplanen. Genomförs av förvaltaren och en styrelsemedlem.

Från och med 2025 så har vi s.k. överlåtelsebesiktningar vid utflytt. Denna tjänst säkrar kvaliteten på våra lägenheter vid vidareförsäljning.

Det har gjorts 8 st. överlåtelsebesiktningar under året och de utförs av HSB Södertörn.

Ekonomi

Vi har 3 lån varav 2 hos SBAB och 1 hos SHB (Svenska Handelsbanken).

Samtliga lån har rörlig ränta som löper över 3 månader.

Föreningen har dessutom upprättat ett sparkonto hos SBAB.

Ett beslut om avgiftshöjning med 7,5 % togs på budgetmötet, oktober 2025, och kommer att gälla fr.o.m. 1 januari 2026.

Vi har en ny el-leverantör. HSB har förhandlat centralt med företaget Solfolket och fr.o.m. 1/1-26 så handlar vi all el från dem. Nätet drivs fortfarande av Vattenfall.

Ett nytt avtal med TeleNor avseende uppgradering av vårt internet/nätverk har gjorts och kommer att gälla fr.o.m. 1/3-26. Den nya hastigheten är 1000/1000 Mbits.

Utemiljö

Entreprenören avseende snöröjningen har fungerat tillfredställande och vi fortsätter att använda oss av deras tjänster tills vidare.

Löpande utvärdering har gjorts och en slutvärdering av arbetsinsatsen kommer att göras av båda föreningarna då denna tjänst även utförs på gemensamma ytor.

Utvärdering sker efter snösäsongen dvs. våren -26.

Vi kommer även att fortsätta samarbetet med företaget som handhar våra grönområden under säsongen 2026.

Utvärdering av deras arbetsinsatser sker hösten -26.

Vi har ingått ett avtal med företaget Klottrets Fiende nr 1. De arbetar förebyggande genom att bereda ytor med ett medel där klotter inte fastnar. Vid borttagning används enbart hetvatten vilket gör att inga starka gifter/lösningsmedel kommer ut i mark eller dagvatten dvs vi försöker att ha en fortsatt "grön" inriktning av Fällans miljöarbete.

Denna vinter har vi haft en julgran på gården för att höja trevlighetsfaktorn. Detta initiativ att bli en återkommande tradition.

Efter diskussioner med Hammartorp så kommer det att monteras extra fartgupp på innegården.

Genomförda arbeten

Det har varit ytterligare några takläckage under året och ett externt företag (Nynäs Tak) har utfört en grundlig besiktning och åtgärdat de problemen som fanns.

Radonmätningen som påbörjades december 2024 och avslutades 2025 har visat goda resultat då samtliga mätningar klart hamnar under de gränsvärden som är satta.

Brandskyddsronder och s.k. OVK har gjorts löpande.

Informationsarbetet avseende miljöhusets användande fortsätter. Det som fortfarande gäller är att enbart sånt material som det finns avsedda kärl för får användas.

Kostnaderna för hämtning av ej godkänt "släng" ökar dessvärre.

En grundlig service av tvättstugeutrustningen har gjorts och den är nu i ett mycket bra skick.

Framtida satsningar

Diskussioner om diverse energiåtgärder har förts i styrelsen.

Ekonomi i föreningen börjar bli bättre och vi kan ånyo börja att titta på åtgärder som ska/kan göra föreningen "grönare".

Ett av förslagen från föregående år som fortfarande är aktuellt, och som vi nu tittar närmare på, är återvinning av energin från avloppsvattnet.

Vi kommer också att göra en analys av vattnet som finns i radiatorkretsarna. Detta för att säkerställa kvaliteten på vattnets parametrar såsom pH-värde, syrehalt och ev. föroreningar.

Denna åtgärd görs för att förlänga livstiden på radiatorkretsens rörsystem.

De tidigare förslagen (solceller och batterilagring) är för närvarande inte aktuella då dessa kräver stora ekonomiska investeringar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

(2019) Ett 40-tal badrum har gjorts om i fastigheten eftersom de inte var godkänt monterade från början. Åtgärden var ett garantiärende.

(2020) Samtliga parkeringsplatser på det övre planet, förutom de två som är närmast fastigheten (brandsäkerhetssynpunkt) har gjorts om till carportar.

12 platser är reserverade för laddningsbara bilar. (2023) Montering och driftsatta laddstationer.

1 parkeringsplats konverterades till 4 platser för motorcyklar. Denna åtgärd då marken närmast fastigheten inte är förberedd för tyngden av motorcyklar.

(2020) Montage av inbrottsgaller har gjorts i tre källarförråd. Det är i de förråden som rökevakeringen finns.

(2020) Samtliga utebelysningar har bytts ut mot moderna och mer energiriktiga lampor. Innegården har också fått ny belysning. Gemensamhet med Brf Hammartorp.

(2020) Dörrarna i och karmen till dessa i den s.k. Portalen, vid miljöhuset, har tagits bort och två trafik hinder (betongsugor) har placerats. Detta för att försvåra snabb genomfart av bl.a. cyklister.

Åtgärdats gemensamt med Brf Hammartorp.

(2020) Gemensamt med Brf Hammartorp. Dörren till miljöhuset har bytts ut pga. flertalet inbrottsförsök.

(2023) Byte av fastighetens samtliga lysrörsarmaturer. LED-belysning samt rörelsestyrning för optimal ekonomi.

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

Föreningen har en underhållsplan vilken uppdateras löpande varje år.

Enligt upprättad underhållsplan finns det inte några större åtgärder planerade inom den kommande 5-årsperioden.

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 64 och under året har det tillkommit 14 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 69.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	172	94	-8	125	142
Skuldsättning, kr/kvm	10 309	10 309	10 309	10 309	10 309
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 309	10 309	10 309	0	0
Räntekänslighet, %	9	9	13	14	14
Energikostnad, kr/kvm	261	241	283	245	197
Årsavgifter, kr/kvm	1 210	1 155	775	752	737
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	93	73	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 356	1 248	1 062	961	950
Nettoomsättning, tkr	3 966	3 780	3 148	2 929	2 899
Resultat efter finansiella poster, tkr	-488	-692	-1 075	-575	-512
Soliditet, %	72	72	72	73	73

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på föreningens räntekostnader på fastighetslånen.

Föreningens kassaflöde är positivt med 288 750 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 172 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har

styrelsen beslutat om höjning av årsavgiften med 7,5% .

Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	88 840 000	0	0	88 840 000
Underhållsfond, kr	5 596 921	0	1 247 000	6 843 921
S:a bundet eget kapital, kr	94 436 921	0	1 247 000	95 683 921
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-10 452 123	-692 213	-1 247 000	-12 391 335
Årets resultat, kr	-692 213	692 213	-487 661	-487 661
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-11 144 336	0	-1 734 661	-12 878 996
S:a eget kapital, kr	83 292 585	0	-487 661	82 804 925

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 247 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-11 144 335
Årets resultat, kr	-487 661
Reservation till underhållsfond, kr	-1 247 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-12 878 996

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-12 878 996

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	3 966 476	3 780 393
Övriga rörelseintäkter	Not 3	166 333	24 982
Summa Rörelseintäkter		4 132 809	3 805 375
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 222 385	-1 997 497
Övriga externa kostnader	Not 5	-132 661	-154 324
Personalkostnader	Not 6	-233 051	-265 559
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-904 794	-907 829
Summa Rörelsekostnader		-3 492 891	-3 325 208
Rörelseresultat		639 918	480 167
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 761	5 071
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 131 340	-1 177 451
Summa Finansiella poster		-1 127 579	-1 172 380
Resultat efter finansiella poster		-487 661	-692 213
Resultat före skatt		-487 661	-692 213
Årets resultat		-487 661	-692 213

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	112 601 286	113 504 946
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	2 268	3 401
Summa Materiella anläggningstillgångar		112 603 554	113 508 348

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

112 604 054

113 508 848

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		124 442	138 446
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	996 095	1 755 345
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	248 025	181 348
Summa Kortfristiga fordringar		1 368 562	2 075 139

Kassa och bank

Kassa och bank		1 050 000	0
Summa Kassa och bank		1 050 000	0

Summa Omsättningstillgångar

2 418 562

2 075 139

Summa Tillgångar

115 022 615

115 583 987



Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	88 840 000	88 840 000
Fond för yttre underhåll	6 843 921	5 596 921
Summa Bundet eget kapital	95 683 921	94 436 921

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-12 391 335	-10 452 123
Årets resultat	-487 661	-692 213
Summa Ansamlad förlust	-12 878 996	-11 144 335

Summa Eget kapital

82 804 925

83 292 586

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	0	10 307 000
Summa Långfristiga skulder		0	10 307 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		31 421 000	21 114 000
Leverantörsskulder		193 391	306 888
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	43 175	61 008
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	560 124	502 505
Summa Kortfristiga skulder		32 217 691	21 984 401

Summa Skulder

32 217 691

32 291 401

Summa Eget kapital och skulder

115 022 615

115 583 987



Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	639 918	480 167
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	904 794	907 829
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	904 794	907 829
Erhållen ränta	3 761	5 071
Erlagd ränta	-1 131 340	-1 191 975
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	417 133	201 092
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-54 672	-37 816
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-73 710	-45 993
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-128 383	-83 809
Kassaflöde från den löpande verksamheten	288 750	117 283
Årets kassaflöde	288 750	117 283
Likvida medel vid årets början	1 581 521	1 464 238
Likvida medel vid årets slut	1 870 271	1 581 521



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 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	25 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: Nytt nyckeltal from år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. 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: Från år 2024 är aviserad el avseende IMD inkluderad i nyckeltalet. Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Nytt nyckeltal from år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. 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	3 098 676	2 951 232
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	443 794	424 913
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	145 152	145 152
	Hyror garage och parkeringsplatser	237 600	237 600
	Hyror förbrukningsbaserad	18 096	5 693
	Övriga primära intäkter	31 408	23 503
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 974 726	3 788 093
	Hyresbortfall	-8 250	-7 700
	<i>Summa</i>	-8 250	-7 700
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 966 476	3 780 393

I årsavgiften ingår värme och kallvatten.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	111 137	24 256
	Övriga sekundära intäkter	55 196	726
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	166 333	24 982
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-638 973	-620 265
	Snö och halk-bekämpning	-77 582	-103 637
	Reparationer	-139 128	-59 767
	Planerat underhåll	0	-69 425
	Försäkringsskador	-218 597	-71 810
	El	-302 698	-254 571
	Uppvärmning	-325 986	-314 349
	Vatten	-165 442	-165 232
	Sophämtning	-145 351	-127 027
	Fastighetsförsäkring	-39 503	-36 936
	Kabel-TV och bredband	-154 557	-157 365
	Övriga driftkostnader	-14 568	-17 113
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 222 385	-1 997 497
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-13 001	-16 251
	Administrationskostnader	-51 628	-54 273
	Extern revision	-16 500	-16 000
	Medlemsavgifter	-33 132	-32 850
	Föreningsverksamhet	-14 840	-32 079
	Övriga förvaltningskostnader	-3 561	-2 871
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-132 661	-154 324

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-187 814	-199 900
	Revisionsarvode	0	-6 000
	Övriga arvoden	-7 250	-12 000
	Sociala avgifter	-31 487	-47 659
	Övriga personalkostnader	-6 500	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-233 051	-265 559
Not 7	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	-903 660	-903 660
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-1 134	-4 169
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-904 794	-907 829
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 762	2 098
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 999	2 973
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	3 761	5 071
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 131 265	-1 177 283
	Övriga räntekostnader	-75	-168
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 131 340	-1 177 451

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	102 787 096	102 787 096
	Ingående anskaffningsvärde mark	19 825 351	19 825 351
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	122 612 447	122 612 447
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 107 501	-8 203 841
	Årets avskrivningar	-903 660	-903 660
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-10 011 161	-9 107 501
	<i>Utgående redovisat värde</i>	112 601 286	113 504 946
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	61 000 000	57 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	11 200 000	15 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	72 200 000	72 200 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	32 421 000	32 421 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	32 421 000	32 421 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	31 956	31 956
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	31 956	31 956
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-28 555	-24 386
	Årets avskrivningar	-1 134	-4 169
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-29 688	-28 555
	<i>Utgående redovisat värde</i>	2 268	3 401
Not 12	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 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	820 271	1 581 521
Övriga fordringar	175 823	173 824
Summa Övriga fordringar	996 095	1 755 345

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	248 025	181 348
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	248 025	181 348

Not 15	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>
SBAB Bank AB	2,51%	2026-11-17	10 807 000	0
SBAB Bank AB	2,51%	2026-11-17	10 307 000	0
Svenska Handelsbanken AB	3,82%	2026-03-01	10 307 000	0
			31 421 000	0

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	31 421 000
Kortfristig del	31 421 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,94%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Källskatt	41 783	59 616
Övriga kortfristiga skulder	1 392	1 392
Summa Övriga skulder	43 175	61 008

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	346 472	324 129
	Upplupna räntekostnader	31 717	31 717
	Övriga upplupna kostnader	181 935	146 659
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	560 124	502 505

Årsredovisningen är godkänd av styrelsen 2026-04-17.

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 Bostadsrättsförening Fållan i Trångsund

Org.nr 769602-5779

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Fållan i Trångsund för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Fållan i Trångsunds 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 dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 beslut har fattats om att iverkliga verksamheten.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE 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, 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Fällan i Trångsund för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Agnes Milton

Kungsbron Borevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Linda Colarte

Förtroendevald revisor



Årsredovisning 2025

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

Håkan Petersson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 23:53:29



Åsa Janzén

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 17:54:39



Anders Valentin Pettersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 00:13:19



Rasmus Hansen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 20:13:18



Karl Erik Sjösten

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 09:37:42



Linda Colarte

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 21:00:59



Agnes Milton

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 14:51:26



Revisionsberättelse 2025

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

Linda Colarte

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 21:02:11



Agnes Milton

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 14:51:09

