Årsredovisning 2025

HSB Brf Falken i Vänersborg

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Falken i Vänersborg med säte i Vänersborg org.nr. 762500-0489 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 2020-02-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Vänersborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Lärkträdet 17, 28 och 29	1961-01-01	1961-1962
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar genom upphandling via Söderberg & Partner. 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
3	förråd	34
70	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 732
10	garageplatser	150
Totalt 83 objekt		**4 916**

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 22 st 2 rok, 33 st 3 rok, 9 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Göran Stenman	Ordförande	2022-05-18	
Elisabeth Lindkvist	Ledamot	2019-06-10	
Lars Svensson	Ledamot	2022-05-18	
Per Moberg	Ledamot	2020-06-24	2026-02-03
Ove Lislerud	Ledamot	2026-02-06	
Tomas Mårtensson	Suppleant	2024-06-24	
Morgan Larsson	Suppleant	2012-07-20	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Göran Stenman, Lars Svensson, Per Moberg, Tomas Mårtensson samt Morgan Larsson.

Firman tecknas två i förening av Göran Stenman, Lars Svensson och Per Moberg.

Revisorer har varit: Thomas Essljung med Birgitta Stenberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ann Mari Olsson (sammankallande) och Barbro Ramm, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +1% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en enkel 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 2024-05-07.

Under året har styrelsen hållit sex styrelsemöten. Ett välbesökt årsmöte, där vi som vanligt bjöds på Bettans goda mat, hölls den 27 maj.

Per åreskiftet 2024/2025 höjdes föreningens avgifter med 3 %. Höjningen för 2026 uppgår till 1 %.

Under året har den första etappen av takbytet på 20-huset utförts. Arbetena har av allt att döma gått bra. Den andra etappen kommer att utföras under våren 2026. Arbetena kan genomföras utan nya lån. Under året har vidare bla
- satts upp skyltskåp med boendes namn utanför entreéerna.
- utförts injustering av fjärrvärmen; åtgärden har för de allra flesta medfört en bättre värmesituation.
- en av tvättmaskinerna i 20-husets tvättstuga bytts ut mot en ny.

Föreningen hade i samband med takrenoveringen ovälkommet besök på 18- och 20-husens tak av personer som försökte ta sig in via takfönstren. Som tur är förorsakade "bara" mindre skador på själva takfönstren. Det har även förekommit åverkan på två portkodsdosor.

I början av året förekom en anlagd brand i en av sopcontainerna i återvinningshuset. Branden kunde släcka genom ett berömvärt ingripande av boende innan alltför stora skador uppstod.

Städdagar med container för grovsopor på gården har hållits den 8 maj och den 16 oktober. Föreningens julfiranden hölls den 11 december.

Föreningsstämman antog en ny stadgebestämmelse avseende balkongavgift vid årets stämma. Bestämmelsen ska upp till nytt beslut vid årsmötet 2026 (stadgeändringar måste tas vid 2 stämmor för att gälla).

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Stambyte utfördes 1999
- Taket på 18-huset (ingång 18 A-C och 20A) har bytts till plåttak
- Halva taket på 20-huset (ingång 20B) har bytts 2025. Resterande takdel byts våren 2026

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

- Etapp 2 av takbytet på 20-huset ska utföras våren 2026
- Injustering av värmesystemet sker/har skett 2025/2026
- Andra åtgärder som planeras senare under perioden är byte av lägenhetsdörrar och lås samt byte av tak på 16-huset

Avtal
Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ- och teknisk förvaltning
- Tele 2 avseende kabel-tv och bredband
- Kone avseende hisservice
- Infometric avseende elmätning
- Nordiq avseende värmereglering
- Spikbussen avseende jourservice
- Kiwa avseende hissbesiktningar
- Anticimex avseende måssanering
- Vattenfall avseende leverans av fjärrvärme.
- Föreningskraft avseende leverans av el.
- Net4Mobility HB avseende kommunikationsantenn.

Medlemsinformation

Under året har 8 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 88 och under året har det tillkommit 7 och avgått 11 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 84.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	346	334	402	334	345
Skuldsättning, kr/kvm	1 557	1 595	1 631	1 756	2 080
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 618	1 657	1 696	1 756	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	262	242	205	234	220
Årsavgifter, kr/kvm	951	924	902	761	746
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	97	97	97	0
Totala intäkter, kr/kvm	981	914	891	881	848
Nettoomsättning, tkr	4 627	4 494	4 382	4 167	4 012
Resultat efter finansiella poster, tkr	65	140	-763	-108	755
Soliditet, %	23	22	21	25	22

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	269 235	0	0	269 235
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	0	0
S:a bundet eget kapital, kr	**269 235**	**0**	**0**	**269 235**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 016 020	139 559	0	2 155 579
Årets resultat, kr	139 559	-139 559	65 384	65 384
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**2 155 579**	**0**	**65 384**	**2 220 963**
S:a eget kapital, kr	**2 424 814**	**0**	**65 384**	**2 490 198**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 968 000 kr samt ianspråktagande skett med 968 000 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	2 155 579
Årets resultat, kr	65 384
Reservation till underhållsfond, kr	-968 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	968 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**2 220 963**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**2 220 963**

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	4 626 560	4 493 578
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 028	6 394
Summa Rörelseintäkter		**4 640 588**	**4 499 972**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 686 990	-3 438 660
Övriga externa kostnader	Not 5	-103 949	-103 565
Personalkostnader	Not 6	-90 856	-92 638
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-511 434	-531 434
Summa Rörelsekostnader		**-4 393 230**	**-4 166 296**
Rörelseresultat		**247 358**	**333 676**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10 092	11 160
Räntekostnader och liknande resultatposter		-192 066	-205 276
Summa Finansiella poster		**-181 974**	**-194 117**
Resultat efter finansiella poster		**65 384**	**139 559**
Resultat före skatt		**65 384**	**139 559**
Årets resultat		**65 384**	**139 559**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	7 819 163	8 324 672
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	5 925	11 850
Summa Materiella anläggningstillgångar		**7 825 088**	**8 336 522**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**7 825 588**	**8 337 022**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 516	60
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 998 090	2 052 231
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	102 879	110 279
Summa Kortfristiga fordringar		**2 102 485**	**2 162 569**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 000 000	400 000
Summa Kortfristiga placeringar		**1 000 000**	**400 000**
Summa Omsättningstillgångar		**3 102 485**	**2 562 569**
Summa Tillgångar		**10 928 072**	**10 899 591**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		269 235	269 235
Fond för yttre underhåll		0	0
Summa Bundet eget kapital		**269 235**	**269 235**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 155 579	2 016 020
Årets resultat		65 384	139 559
Summa Fritt eget kapital		**2 220 964**	**2 155 579**
Summa Eget kapital		**2 490 199**	**2 424 814**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	2 490 116	2 553 352
Summa Långfristiga skulder		**2 490 116**	**2 553 352**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 162 406	5 285 510
Leverantörsskulder		143 731	68 229
Skatteskulder		17 502	11 297
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	16 470	10 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	607 649	546 389
Summa Kortfristiga skulder		**5 947 757**	**5 921 424**
Summa Skulder		**8 437 873**	**8 474 776**
Summa Eget kapital och skulder		**10 928 072**	**10 899 591**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	247 358	333 676
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	511 434	531 434
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**511 434**	**531 434**
Erhållen ränta	10 092	11 160
Erlagd ränta	-192 066	-207 818
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**576 818**	**668 451**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-7 297	-22 958
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	149 437	-197 317
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**142 140**	**-220 276**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**718 958**	**448 176**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-186 340	-186 340
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-186 340**	**-186 340**
Årets kassaflöde	**532 618**	**261 836**
Likvida medel vid årets början	**2 431 742**	**2 169 906**
Likvida medel vid årets slut	**2 964 360**	**2 431 742**

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:	78 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	19 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	3 926 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 möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	**Nettoomsättning**	**2025-01-01 2025-12-31**	**2024-01-01 2024-12-31**
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 047 528	3 929 544
	Årsavgift balkong	239 760	239 760
	Hyror garage och parkeringsplatser	69 300	67 500
	Årsavgift IMD el	213 420	204 958
	Hyror övrigt	48 840	46 848
	Övriga primära intäkter	10 412	7 520
	Summa Bruttoomsättning	**4 629 260**	**4 496 130**
	Avgiftsbortfall	0	-32
	Hyresbortfall	-2 700	-2 520
	Summa	**-2 700**	**-2 552**
	Summa Nettoomsättning	**4 626 560**	**4 493 578**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	3 360	3 310
	Övriga sekundära intäkter	10 668	3 084
	Summa Övriga rörelseintäkter	**14 028**	**6 394**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-765 416	-711 413
	Snö och halk-bekämpning	-9 596	-6 590
	Reparationer	-90 833	-161 317
	Planerat underhåll	-1 126 824	-970 454
	El	-248 666	-221 136
	Uppvärmning	-795 020	-755 964
	Vatten	-245 711	-212 260
	Sophämtning	-65 943	-78 442
	Fastighetsförsäkring	-57 264	-49 579
	Kabel-TV och bredband	-156 708	-155 123
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-125 010	-116 380
	Summa Driftskostnader	**-3 686 990**	**-3 438 660**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-14 477	-15 668
	Administrationskostnader	-5 293	-1 172
	Extern revision	-16 000	-14 375
	Konsultkostnader	-23 324	-14 401
	Medlemsavgifter	-37 437	-36 474
	Föreningsverksamhet	-5 006	-12 664
	Övriga förvaltningskostnader	-2 413	-8 811
	Summa Övriga externa kostnader	**-103 949**	**-103 565**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Medelantalet anställda	**0**	**0**
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-58 400	-60 800
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Övriga arvoden	-13 550	-4 500
	Sociala avgifter	-16 906	-15 963
	Övriga personalkostnader	0	-9 375
	Summa Personalkostnader	**-90 856**	**-92 638**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-496 509	-516 509
	Avskrivning på markanläggning	-9 000	-9 000
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-5 925	-5 925
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-511 434**	**-531 434**

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	22 431 841	22 431 841
	Ingående anskaffningsvärde mark	311 840	311 840
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	180 000	180 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**22 923 681**	**22 923 681**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-14 599 009	-14 073 500
	Årets avskrivningar	-505 509	-525 509
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-15 104 518**	**-14 599 009**
	Utgående redovisat värde	**7 819 163**	**8 324 672**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	37 000 000	35 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	433 000	228 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	11 800 000	14 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	**49 233 000**	**49 228 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	15 551 000	15 551 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**15 551 000**	**15 551 000**

Fastighetsbeteckning: Lärkträdet 17, 28 och 29 Värdeår: 1962

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	124 385	0
	Årets investeringar	0	124 385
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**124 385**	**124 385**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-112 535	-106 610
	Årets avskrivningar	-5 925	-5 925
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-118 460**	**-112 535**
	Utgående redovisat värde	**5 925**	**11 850**

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	1 964 360	2 031 742
	Övriga fordringar	33 730	20 489
	Summa Övriga fordringar	**1 998 090**	**2 052 231**

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	102 879	110 279
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**102 879**	**110 279**

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	1 000 000	400 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**1 000 000**	**400 000**

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	1,00%	2027-09-30	1 293 352	16 256
Stadshypotek AB	1,37%	2026-12-30	1 260 000	40 000
Stadshypotek AB	3,25%	2026-01-02	728 571	10 000
Stadshypotek AB	3,25%	2026-02-05	1 040 218	12 648
Stadshypotek AB	2,92%	2027-12-01	1 253 456	40 436
Stadshypotek AB	2,72%	2026-12-01	2 076 925	67 000
			7 652 522	**186 340**

Långfristig del	2 490 116
Nästa års amortering av långfristig skuld	56 692
Lån som ska konverteras inom ett år	5 105 714
Kortfristig del	5 162 406
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	186 340
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	745 360
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,36%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder		
Momsskuld	10 103	9 997
Inre fond	3	3
Övriga kortfristiga skulder	6 364	0
Summa Övriga skulder	**16 470**	**10 000**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	399 099	377 822
Upplupna räntekostnader	21 126	25 637
Övriga upplupna kostnader	187 424	142 930
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**607 649**	**546 389**

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.

Årsredovisningens innehåll blev beslutat 2026-04-27 i Vänersborg.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSBs Brf Falken i Vänersborg, org.nr. 762500–0489

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSBs Brf Falken i Vänersborg 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSBs Brf Falken i Vänersborg 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Thomas Essljung
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

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

Göran Stenman
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 18:15:09

Ove Lislerud
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 18:16:53

Elisabeth Lindkvist
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 18:10:51

Lars Svensson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 18:12:12

Thomas Essljung
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 18:32:52

Emil Persson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 20:42:24

Revisionsberättelse 2025

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

Thomas Essljung
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 18:31:03

Emil Persson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 20:41:59

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. Likvideiteten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likvideiteten 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.