



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Örnen i Nässjö

MEMBER I HSB



HSB - där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Örnen i Nässjö med säte i Nässjö org.nr. 727000-0644 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1955. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nässjö kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Örnen 6		1956

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Säkra. 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
4	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	400
4	lokaler (hyresrätt)	132
13	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 185
5	garageplatser	86
Totalt 26 objekt		1 803

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 3 st 3 rok, 6 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Dag Svensson	Ordförande
Kerstin Klaeson Selin	Ledamot
Thomas Gullberg	Ledamot
Peder Lindström	HSB Ledamot



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Dag Svensson och Kerstin Klaeson Selin.

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Dag Svensson, Kerstin Klaeson Selin, Thomas Gullberg och Peder Lindström.

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

Valberedning har varit: Mona Gullberg (sammankallande) och Åsa Sandstedt, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

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

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-08-28.

Underhåll

Under året har föreningen inte haft några större underhåll.

- Målning av källarräcke, stuprör, utemöbler mm .

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Föreningen har en egen underhållsplan, som årligen uppdateras. Då föreningens fastighet är väl underhållen beräknas framtida underhållsbehov vara på en låg nivå och finansieringen av framtida underhåll bedöms kunna finansieras med föreningens egen likviditet.

Aktiviteter

Föreningen har inte haft några aktiviteter under 2025.

Antagande av HSB-koden

Föreningen har inte antagit HSB-koden.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning.
- Tekniskt avtal HSB Förvaltning.
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar via Säkra.
- Kabeltv, bredband och iptelefoni avtal med Tele2.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts

Årtal	Åtgärd
1991	Fjärrvärme anslutning
1996	Takbyte
2001	Balkonger utbyggnad och inglasning
2009	Relining avloppsrör
2010	Fasad målning
2013	Fönsterbyte till 3-glas
2015	Fasadbelysning
2017	Byte Termostater i affärslokalerna
2019	Värmejustering Byte termostater och ventiler i lägenheterna
2019	Byte Tvättmaskiner och Torktumlare
2020	Asfaltering
2021	Byte Entrédörrar till lägenheter, källare och huvudentréer
2021	Byte Styrenheter till värme- och vattensystem
2021	Totalrenovering affärslokal
2022	Byte av ventilationsaggregat i affärslokal
2023	Byte belysning på vinden
2024	Automatisering dörröppning entrédörrarna

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren

Årtal	Åtgärd
2027	Garagetak (Tvätt/Bättring)
2027	Ventilationsanläggning Uppdatering
2028	Tvättmaskin Byte
2029	Fasad Tvätt mm
2029	Innegård Plantering träd mm
2030	Värmepump/Värmeväxlare

Medlemsinformation

Under året har 0 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 18 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 18.

Föreningens ekonomi är synnerligen god.

Föreningens banklån löstes in i oktober varefter föreningen inte har något banklån.

Månadsavgiften är på en mycket låg nivå med hänsyn tagen till fastighetens standard och läge.

I månadsavgiften ingår dessutom avgiften för såväl värme, vatten, sopor, bredband, tv-kanaler via Tele2 och iptelefoni.

Tvättstugan med effektivt torkrum har hög standard och tillgängligheten är mycket god.

Föreningen äger även en samlingslokal med möjlighet för privata fester, spel som

t ex bordtennis och det finns även möjlighet för gäster till bostadsrättsinnehavare att kunna sova över där.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	106	101	121	124	151
Skuldsättning, kr/kvm	0	179	326	335	344
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	203	371	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	177	174	156	152	145
Årsavgifter, kr/kvm	560	551	541	537	537
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	90	0	0
Nettoomsättning, tkr	957	942	949	934	919
Resultat efter finansiella poster, tkr	104	96	120	99	135
Soliditet, %	92	81	73	72	70

I flerårsöversikten kan skilja från föregående år pga ändrade förutsättningar.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	98 100	0	0	98 100
Underhållsfond, kr	1 162 804	0	38 407	1 201 211
S:a bundet eget kapital, kr	1 260 904	0	38 407	1 299 311
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	834 877	95 801	-38 407	892 271
Årets resultat, kr	95 801	-95 801	103 933	103 933
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	930 678	0	65 526	996 204
S:a eget kapital, kr	2 191 582	0	103 933	2 295 515

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 50 000 kr samt ianspråktagande skett med 11 593 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	930 678
Årets resultat, kr	103 933
Reservation till underhållsfond, kr	-50 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	11 593
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	996 204

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	996 204
------------------------------------	----------------

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	957 374	941 779
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		957 374	941 779
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-631 387	-624 844
Underhåll enligt plan	Not 4	-11 593	-10 707
Övriga externa kostnader	Not 5	-88 534	-83 178
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-44 533	-45 084
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-75 039	-75 039
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-851 085	-838 852
RÖRELSERESULTAT		106 289	102 927
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		8 848	14 142
Räntekostnader och liknande resultatposter		-11 068	-21 268
Övriga finansiella poster	Not 8	-135	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-2 355	-7 126
ÅRETS RESULTAT		103 933	95 801

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	1 946 934	2 021 973
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		1 946 934	2 021 973
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		1 947 434	2 022 473
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB		327 216	285 782
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	30 875	16 855
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	84 814	84 503
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		442 905	387 141
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	100 000	300 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		100 000	300 000
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	8 585	8 015
<i>Summa kassa och bank</i>		8 585	8 015
Summa omsättningstillgångar		551 490	695 156
SUMMA TILLGÅNGAR		2 498 924	2 717 629

BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	98 100	98 100	
Fond för yttre underhåll	1 201 211	1 162 804	
Summa bundet eget kapital	1 299 311	1 260 904	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	892 271	834 877	
Årets resultat	103 933	95 801	
Summa fritt eget kapital	996 204	930 678	
Summa eget kapital	2 295 515	2 191 582	
Skulder			
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	0	322 000
Leverantörsskulder		70 333	71 045
Aktuell skatteskuld	Not 16	3 181	3 236
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	129 894	129 766
Summa kortfristiga skulder		203 408	526 047
Summa skulder		203 408	526 047
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	2 498 924	2 717 629	

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	106 289	102 927
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	75 039	75 039
	<u>181 328</u>	<u>177 966</u>
Erhållen ränta	8 078	14 142
Erlagd ränta	-13 753	-24 757
Övriga poster	-135	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>175 517</u>	<u>167 351</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 560	-17 707
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	2 046	4 710
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>164 003</u>	<u>154 353</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-322 000	-266 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-322 000</u>	<u>-266 000</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	-157 997	-111 647
Likvida medel vid årets början	593 797	705 444
Likvida medel vid årets slut	<u>435 801</u>	<u>593 797</u>
	-157 997	-111 647

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

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.

Beskattnings

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 0 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

Övrig kommentar

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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	623 496	611 256
Årsavgifter lokaler	263 748	262 776
Årsavgiftsbortfall bostäder	-18 300	-13 455
Årsavgiftsbortfall lokaler	-49 788	-48 813
Hysesintäkt lokaler	103 080	102 456
Hysesintäkt garage och bilplatser	18 000	18 000
Övriga intäkter i verksamheten	0	2 427
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	573	2 866
Övriga primära intäkter och ersättningar	16 565	4 266
	957 374	941 779

I Årsavgift ingår värme, vatten och Tv.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-9 696	-13 252
El	-28 151	-33 620
Uppvärmning	-202 396	-190 917
Vatten	-89 144	-88 746
Renhållning	-45 231	-38 306
TV, bredband, iptelefoni	-40 320	-40 316
Förvaltningskostnader	-147 516	-146 424
Försäkringar	-24 755	-22 808
Fastighetskatt	-40 340	-39 800
Övriga driftskostnader	-3 838	-10 654
	-631 387	-624 844

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll övrigt	-11 593	-10 707
	-11 593	-10 707

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-13 400	-11 550
Övriga förvaltningskostnader	-62 013	-59 364
Kontorsutrustning och -material	0	-1 484
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-180
Medlemsavgifter HSB	-13 121	-10 600
	-88 534	-83 178

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda		0
Arvode till styrelsen	-38 000	-38 000
Övriga arvoden	-1 500	-2 000
Revisionsarvode	-1 000	-1 000
Sociala avgifter	-4 033	-4 084
	-44 533	-45 084

Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-75 039	-75 039
	-75 039	-75 039

Not 8 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Swedbank avi avgifter	-135	0
	-135	0

2025-12-31 2024-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2075

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 183 181	4 183 181
Ingående anskaffningsvärde mark	71 500	71 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 254 681	4 254 681

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 232 708	-2 157 669
Årets avskrivningar byggnader	-75 039	-75 039
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 307 747	-2 232 708

Utgående redovisat värde

1 946 934 2 021 973

Redovisade värden byggnader	1 875 434	1 950 473
Redovisade värden mark	71 500	71 500

Fastighetsbeteckning: Örnen 6

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1956	22 600 000	6 800 000	29 400 000	9 569 000
Lokaler	1956	278 000	181 000	495 000	1 861 000
		22 878 000	6 981 000	29 895 000	11 430 000

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	1 625 000	1 625 000
varav i eget förvar	1 625 000	775 000
Summa ställda säkerheter	1 625 000	1 625 000

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	30 875	16 855
	30 875	16 855

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter	770	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84 043	84 503
	84 814	84 503

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån	2,35%	2026-03-04	100 000	300 000
			100 000	300 000

	2025-12-31	2024-12-31
Not 14 BANK		
Swedbank	8 585	8 015
	8 585	8 015
<hr/>		
Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT		
Låneinstitut	Belopp	
Swedbank Hypotek AB	0	322 000
Betalt lånet under året.	0	322 000
Not 16 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	3 181	3 236
	3 181	3 236
<hr/>		
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	34	2 719
Förutbetalda årsavgifter och hyror	78 567	78 960
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	51 293	48 087
	129 894	129 766

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-03-11 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

.....
Dag Svensson

.....
Peder Lindström

.....
Kerstin Klaesson Selin

.....
Thomas Gullberg

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

Mats Danielsson
Revisor vald av föreningsstämman

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Örnen i Nässjö, org.nr. 727000-0644

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Örnen 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

Mats Danielsson
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

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

Dag Svensson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 10:19:26



Kerstin Elisabet Selin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 10:47:44



Pär Anders Thomas Gullberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 18:50:00



Hans Peder Lindström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-12 kl. 15:29:55



Mats Danielsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-13 kl. 09:00:16



Malin Johannesson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 14:39:40



Revisionsberättelse 2025

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

Mats Danielsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 06:59:30



Malin Johannesson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 14:39:55



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.