



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Falken i Luleå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Falken i Luleå med säte i LULEÅ org.nr. 797000-0829 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 1949. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Luleå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Falken 11	1949-01-01	1950
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
4	lokaler (hyresrätt)	207
6	förråd	53
33	p-platser	0
53	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 309
Totalt 96 objekt		3 569

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 20 st 2 rok, 14 st 3 rok, 8 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ann-Louise Vikman	Ordförande	2023-09-18	2025-05-27
Jan Smeds	Ordförande	2025-05-27	
Per-Mats Öhberg	Ledamot	2016-04-29	2025-05-27
Mikael Pettersson	Ledamot	2025-05-27	
Mikael Pettersson	Suppleant	2023-09-18	2025-05-27
Anna Gelfgren	Ledamot	2016-04-29	
John Viklund	Ledamot	2021-06-10	
Petter Nergård	Ledamot	2023-09-18	2026-02-20
Jacob Röhl	Ledamot	2025-05-27	
Eva Lindström	Suppleant	2024-06-11	
Maria Sundbom	Suppleant	2025-05-27	
Markus Rosenbrand	Suppleant	2021-06-10	2025-05-27

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan Smeds, Jacob Röhl och Eva Lindström.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av: Mikael Pettersson, Jan Smeds och John Viklund.

Revisorer har varit: Ulf Nordekqvist med Maria Brändström som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Roger Andersson (sammankallande), Monica Öhrn Sarri samt David Sundström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +9% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell 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 2025-09-11.

Installation av ny motorvärmare- och laddanläggning (Zpark) med individuell fakturering av elförbrukning och fått investeringsbidrag från Naturvårdsverket.

Relinat horisontella avloppsstammen i grunden på hus C (Tullgatan).

Generationsväxling i styrelsen.

Rekrytering av ny vicevärd.

Spolat två vertikala avloppsstammar.

Låtit fixa inläckage vid takfläkten på hus C.
Avtal om fastighetsförvaltning med ny leverantör.
Sotning av eldstäder.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2010	Nytt värmesystem, värmeväxlare
2011	Tilläggsisolering vindsvåning, nytt torkskåp, IV inneklimat och ventilation
2012	Inköp tvättmaskin, inköp montering frånluftsdon
2013	Reparation av träpanel
2015	Byte av ytterbelysning
2017	Ommålning dörrar i källare
2018	Nytt boknings-/passagesystem
2020	Underhåll av markytor (gårdsplan och parkeringsplatser) inkl inkoppling till dagvattenavlopp
2021	Två nya tvättmaskiner
2023	Installerat IMD el, spolning av avloppsledningar
2024	Byte av en takfläkt för centralventilation i hus C
2025	Installation av ny motorvärmare- och laddanläggning
2025	Relinat horisontella avloppsstammen i hus C

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

Årtal	Åtgärd
2026	Relina resterande två vertikala avloppsstammar, relina alla stick
2026	Måla trappuppgångar och golv källarutrymmen, modernisera informationstavlor i entréer.
2027-29	Byta fönster
2027-29	Byta entrépartier/ytterdörrar inkl passagesystem

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 70 och under året har det tillkommit 7 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 70.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	215	155	72	58	117
Skuldsättning, kr/kvm	1 039	1 051	1 065	1 091	1 246
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 120	1 134	1 148	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	2	0	0
Energikostnad, kr/kvm	253	241	225	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	743	677	579	502	502
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	89	87	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	785	707	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 792	2 526	2 205	2 002	2 009
Resultat efter finansiella poster, tkr	522	149	-76	-24	109
Soliditet, %	55	52	51	49	49

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	81 095	0	0	81 095
Upplåtelseavgifter, kr	936 050	0	0	936 050
Underhållsfond, kr	1 405 022	0	111 000	1 516 022
S:a bundet eget kapital, kr	2 422 167	0	111 000	2 533 167
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 017 507	148 788	-111 000	2 055 295
Årets resultat, kr	148 788	-148 788	522 132	522 132
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 166 295	0	411 132	2 577 427
S:a eget kapital, kr	4 588 462	0	522 132	5 110 594

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 111 000 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	2 166 295
Årets resultat, kr	522 132
Reservation till underhållsfond, kr	-111 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 577 427

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 577 427

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter och kassaflödesanalys.

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 792 063	2 525 590
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 845	0
Summa Rörelseintäkter		2 799 908	2 525 590
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 729 479	-1 684 825
Övriga externa kostnader	Not 5	-64 305	-127 274
Personalkostnader	Not 6	-112 715	-226 050
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-246 948	-226 755
Summa Rörelsekostnader		-2 153 447	-2 264 904
Rörelseresultat		646 461	260 686
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 323	18 286
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-128 652	-130 184
Summa Finansiella poster		-124 329	-111 898
Resultat efter finansiella poster		522 132	148 788
Resultat före skatt		522 132	148 788
Årets resultat		522 132	148 788

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	7 374 614	7 335 991
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	252 919	467 298
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		7 627 533	7 803 289
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		450	450
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		450	450
Summa Anläggningstillgångar		7 627 983	7 803 739
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 546	1 984
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 078 940	363 112
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	92 326	72 382
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 172 812	437 478
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	500 000	500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		500 000	500 000
Summa Omsättningstillgångar		1 672 812	937 478
Summa Tillgångar		9 300 795	8 741 216

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 017 145	1 017 145
Fond för yttre underhåll	1 516 022	1 405 022
Summa Bundet eget kapital	2 533 167	2 422 167
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 055 295	2 017 507
Årets resultat	522 132	148 788
Summa Fritt eget kapital	2 577 426	2 166 295
Summa Eget kapital	5 110 593	4 588 462

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	2 312 5003 707 500
Summa Långfristiga skulder		2 312 5003 707 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 395 00045 000
Leverantörsskulder		83 66875 285
Skatteskulder		7 3317 458
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	34 4984 156
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	357 205313 356
Summa Kortfristiga skulder		1 877 702445 255
Summa Skulder		4 190 2024 152 755
Summa Eget kapital och skulder		9 300 7958 741 216

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2025-12-31

2024-01-01

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	646 461	260 686
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	246 948	226 755
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	246 948	226 755
Erhållen ränta	4 467	24 814
Erlagd ränta	-128 851	-130 384
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	769 024	381 871
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	91 338	-69 220
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	82 646	-72 019
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	173 984	-141 239
Kassaflöde från den löpande verksamheten	943 008	240 632
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-71 192	-708 004
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-71 192	-708 004
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-45 000	-45 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-45 000	-45 000
Årets kassaflöde	826 816	-512 372
Likvida medel vid årets början	677 967	1 190 339
Likvida medel vid årets slut	1 504 783	677 967



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

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

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20-40 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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	0 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 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: 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
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 310 420	2 100 408
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	67 194	60 573
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	79 500	79 500
	Hyror lokaler	140 362	120 612
	Hyror garage och parkeringsplatser	173 250	159 600
	Hyror förbrukningsbaserad	254	0
	Hyror övrigt	12 899	12 900
	Övriga primära intäkter	16 784	21 300
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 800 663	2 554 893
	Hysesbortfall	-8 600	-29 303
	<i>Summa</i>	-8 600	-29 303
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 792 063	2 525 590

I årsavgifter ingår kabel-tv, bredband, kall- och varmvatten, värme, el.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	7 650	0
	Övriga sekundära intäkter	195	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	7 845	0

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-265 403	-183 402
	Snö och halk-bekämpning	-88 025	-81 288
	Reparationer	-52 381	-29 279
	Planerat underhåll	0	-176 233
	Försäkringsskador	-44 592	-2 500
	El	-157 091	-142 642
	Uppvärmning	-428 040	-419 052
	Vatten	-318 845	-299 450
	Sophämtning	-90 646	-80 813
	Fastighetsförsäkring	-66 826	-61 342
	Kabel-TV och bredband	-114 919	-112 053
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-102 712	-96 770
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 729 479	-1 684 825
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	-2 678	-2 299
	Administrationskostnader	-14 866	-58 062
	Extern revision	-21 250	-15 325
	Medlemsavgifter	-19 900	-28 063
	Föreningsverksamhet	-2 200	-7 333
	Övriga förvaltningskostnader	-3 411	-16 193
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-64 305	-127 274
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-47 500	-42 000
	Revisionsarvode	-2 500	-2 500
	Övriga arvoden	-38 142	-120 000
	Löner och övriga ersättningar	0	-33 389
	Sociala avgifter	-24 573	-28 161
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-112 715	-226 050

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	-168 540	-161 436
	Avskrivning på markanläggning	-78 408	-65 319
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-246 948	-226 755
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 placeringar	3 286	16 791
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 037	1 495
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	4 323	18 286
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	-128 602	-130 184
	Övriga räntekostnader	-50	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-128 652	-130 184

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 915 525	10 674 819
	Ingående anskaffningsvärde mark	76 110	76 110
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 612 764	2 612 764
	Årets investeringar	285 571	240 706
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	13 889 970	13 604 399
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 268 408	-6 041 654
	Årets avskrivningar	-246 948	-226 755
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 515 356	-6 268 408
	<i>Utgående redovisat värde</i>	7 374 614	7 335 991
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	35 000 000	33 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	658 000	562 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	16 600 000	19 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	476 000	476 000
	<i>Summa</i>	52 734 000	53 038 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	5 033 850	5 033 850
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	5 033 850	5 033 850
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	467 298	0
	Årets investeringar	71 192	467 298
	Omklassificering till byggnad	-285 571	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	252 919	467 298
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 004 783	177 967
	Övriga fordringar	74 157	185 145
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 078 940	363 112

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	---	-------------------	-------------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	46 581	43 536
Upplupna ränteintäkter	708	852
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 037	27 994
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	92 326	72 382

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	-------------------	-------------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	500 000	500 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	500 000	500 000

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>
Stadshypotek 164-4251	3,10%	2027-06-01	2 337 500	25 000
Stadshypotek 164-4251	4,04%	2026-12-30	1 370 000	20 000
			3 707 500	45 000

Långfristig del	2 312 500
Nästa års amortering av långfristig skuld	25 000
Lån som ska konverteras inom ett år	1 370 000
Kortfristig del	1 395 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	45 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	180 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,45%
Finns swap-avtal	Nej

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

Övriga skulder

Källskatt	33 393	4 021
Övriga kortfristiga skulder	1 105	135
<i>Summa Övriga skulder</i>	34 498	4 156

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	235 725	196 717
	Upplupna räntekostnader	15 263	15 462
	Övriga upplupna kostnader	106 217	101 177
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	357 205	313 356

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-22.

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 Falken i Luleå, org.nr. 797000-0829

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Falken i Luleå 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 Falken i Luleå 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

Laila Pedersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ulf Nordekvist
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

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

Jan Smeds

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 14:55:02



Jacob Röhl

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 19:36:04



Mikael Pettersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 19:54:37



Anna Gelfgren

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 14:27:27



John Viklund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 20:06:40



Ulf Nordekvist

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 13:24:27



Laila Pedersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 09:56:18



Revisionsberättelse 2025

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

Ulf Nordekvist

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 13:25:48



Laila Pedersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 09:55:45



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.