



BRF FALKEN 13

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Falken 13

769637-5695

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Falken 13 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstkattelagen (1999:1299) eller s.k. äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Ystad.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-17 varvid 11 röstberättigade medlemmar och totalt 16 medlemmar deltog. Extra föreningsstämma för val av ny revisor hölls 2024-03-25 varvid 11 röstberättigade medlemmar och totalt 15 medlemmar deltog.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelse efter ordinarie föreningsstämma

Anders Hassel	Ordförande, vald t.o.m. årsstämman 2026
Corfitz Nelsson	Kassör, vald t.o.m. årsstämman 2025
Elias Lindborg	Sekreterare, vald t.o.m. årsstämman 2025
Lena Öman	Ledamot, vald t.o.m. årsstämman 2026
Carina Andersson	Ledamot, vald t.o.m. årsstämman 2026
Malin Hedlund	Suppleant, vald t.o.m. årsstämman 2026
Hans Malmqvist	Suppleant, vald t.o.m. årsstämman 2026

Ordinarie revisor

Carsten Jonson, YstadÖsterlenRevision

Vald t.o.m. årsstämman 2025

Valberedning

Oliver Mårtensson
Mats Björkeby

Valda t.o.m. årsstämman 2025

Fastigheter

Flerbostadshus i 4 våningar med 35 bostadsrättslägenheter, 1 övernattningslägenhet och 21 st parkeringsplatser i garage. Föreningen är lagfaren ägare av fastigheten.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
36	Lägenheter	2257,4 m ²

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt

R o k	Antal	Yta m ²
1	8	277,5
2	14	765,8
3	8	576,9
4	4	373,4
5	2	263,8

Under 2024 har inga bostadsrätter överlåtit.

Medlemsinformation

Samtliga bostadsrättslägenheter är upplåtna med bostadsrätt och samtliga parkeringsplatser är uthyrda. Antal medlemmar vid räkenskapsårets början är 51 och vid räkenskapsårets slut 50.

Leverantörer

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

Länsförsäkringar Skåne	Fastighetsförsäkring (inkl. bostadsrättstillägg), styrelseförsäkring
E.ON	El
Zaloga	Städning
Stena Recycling	Fastighetsnära insamling (FNI) av förpackningsavfall
Telavox	Kommunikationstjänster för porttelefon
KONE	Hisservice
KIWA	Besiktning av hissar
Ring Portperfektion	Garageportservice

Utöver ovanstående är föreningen skyldiga att enligt lag betala taxor för:

Vatten och avlopp	Ystad kommun
Avfall, exkl. FNI enligt ovan	Ystad kommun
Elnät	Ystad Energi

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens medlemmar visar ett högt engagemang vilket medför att kostnaderna för ekonomisk och teknisk förvaltning kan hållas på en låg nivå. Ett effektivt uppvärmningssystem och solceller på taket bidrar också till att föreningens kostnader kan hållas låga. En höjning av månadsavgiften med 10 % beslutades inför 2025. Varmvatten debiteras individuellt från och med 2024 i syfte att alla skall kunna påverka sina kostnader vilket har sänkt de totala kostnaderna för vatten och avlopp med 10 % mellan 2023 och 2024.

I samband med ett kraftigt regn i juni drabbades föreningen av vattenskada i källarplan i såväl lägenheter som garage. Orsaken är att Ystad kommun har underlåtit att byta ut den kombiledning som fastigheten är kopplad till med resultatet att dagvatten trycktes in genom spillvattenservisen. Föreningens försäkring täckte kostnaderna och självriskan har ställts till Ystad kommun med hänvisning till att oavsett regnmängd är kombiledningar en känd riskkonstruktion som borde varit åtgärdad av kommunen.

Föreningen har låtit genomföra energideklaration samt OVK under året. OVK med godkänt resultat samt ett B i energideklarationen.

Föreningen uppvisar en, enligt den ekonomiska planen, förväntad förlust, till viss del beroende på det under 2024 höga ränteläget och bitvis höga elkostnader men framförallt till följd av avskrivningar. Samtidigt har föreningen god likviditet samt har genomfört avgiftshöjningar och arbetar kontinuerligt med olika typer av besparingsåtgärder. Amortering av föreningens fastighetslån kommer bidra till att successivt minska räntekostnaderna och då fastigheten är nybyggd ser styrelsen inga väsentliga kostnader för underhåll under de kommande 5-10 åren. Sammantaget är styrelsens bedömning att föreningen kommer kunna finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

-

Inventarieförteckning

Laddbox inköpt 2022
Hjärtstartare inköpt 2023
TV inköpt 2024

Kassaflödesanalys

Den löpande verksamheten

Inbetalningar från medlemmar och hyresgäster	1 743 725
Utbetalningar till leverantörer, Skatteverket och styrelsen	<u>-800 592</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor	943 133
Erhållen ränta	20 664
Erlagd ränta	<u>-802 600</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	161 197

Investeringsverksamheten

Förvärv anläggningstillgångar	<u>-6 480</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 480

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0
Amortering	<u>-316 036</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-316 036

Årets kassaflöde	-161 319
Likvida medel vid årets början	<u>907 183</u>
Likvida medel vid årets slut	745 864

Föreningens ekonomi

Bostadsrättsföreningens ekonomi presenteras nedan i balans - och resultaträkning.

Flerårsöversikt	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (Tkr)	1 621	1 541	1 566	760
Resultat efter finansiella poster (Tkr)	-917	-753	-1 084	-229
Eget kapital (Tkr)	59 690	60 607	61 361	62 445
Soliditet (%)	66	66	66	66
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	622	576		
Skuldsättning per kvadratmeter	10 518	10 627		
Sparande per kvadratmeter*	46	115		
Räntekänslighet	22 %	24 %		
Energikostnad per kvadratmeter**	123	139		
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	13 755	13 897		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	81 %	76 %		

*Amortering utöver nyckeltalet på 109 kr /kvm

**Kostnader för el och varmvatten vidaredebiteras bostadsrättshavaren och ingår ej i årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	62 673 800	112 870	-1 425 992	-753 333	60 607 345
Balanseras i ny räkning			-753 333	753 333	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar		112 870	-112 870		0
Årets resultat				-916 858	-916 858
Belopp vid årets utgång	62 673 800	225 740	-2 292 195	-916 858	59 690 487

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp:

ansamlad förlust	-2 292 195
årets förlust	-916 858
	- 3 209 053

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond	112 870
i ny räkning överföres	-3 321 923
	-3 209 053

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 621 480	1 541 332
Övriga rörelseintäkter	3	88 660	134 923
		1 710 140	1 676 255
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-651 381	-672 027
Övriga kostnader		-110 913	-36 951
Personalkostnader	5, 6	-3 031	-13 643
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7, 9, 10	-1 052 008	-1 050 712
Övriga rörelsekostnader		0	0
		-1 817 333	-1 773 333
Rörelseresultat		-107 193	-97 078
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-830 329	-667 260
Ränteintäkter		20 664	11 005
		-809 665	-656 255
Resultat efter finansiella poster		-916 858	-753 333
Resultat före skatt		-916 858	-753 333
Årets resultat		-916 858	-753 333

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar		2024-12-31	2023-12-31
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	89 701 052	90 744 663
Inventarier, verktyg och installationer	10	26 488	28 405
		89 727 540	90 773 068
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		0	0
		0	0
Summa anläggningstillgångar		89 727 540	90 773 068
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		103 298	72 208
Momsfordran		3 050	0
Skattekonto		9	22 406
		106 357	94 614
<i>Kassa och bank</i>		745 864	907 183
Summa omsättningstillgångar		852 221	1 001 797
SUMMA TILLGÅNGAR		90 579 761	91 774 864

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		62 673 800	62 673 800
Fond för yttre underhåll		225 740	112 870
		62 899 540	62 786 670
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 292 195	-1 425 992
Årets resultat		-916 858	-753 333
		-3 209 053	-2 179 325
Summa eget kapital		59 690 487	60 607 345
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11		
	12	9 191 379	30 576 483
Summa långfristiga skulder		9 191 379	30 576 483
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		21 385 104	316 036
Skulder arbetsgivaravgift		0	10 682
Skulder moms		0	1 504
Skulder personalskatt		0	10 200
Skulder fastighetsskatt		2 540	2 540
Förskott från kunder		3 795	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		306 456	240 074
Summa kortfristiga skulder		21 697 895	591 036
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		90 579 761	91 774 864

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Föreningen är skyldig att upprätta en underhållsplan inom fem år, d.v.s. senast 2026. Underhållsplan saknas 2024 varför reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition med 50 kr/m².

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen.

Övriga nyckeltal

I enlighet med Vägledning till BFNAR 2023:1.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	-1 195 287	-1 108 845
Hyra garage	-202 800	-201 800
Årsavgifter el	0	0
Försäljning el medlemmar	-156 271	-172 238
Försäljning varmvatten	-30 810	0
Såld el till elnätet	-2 952	-10 838
Övrig försäljning, momsfri	-33 360	-43 985
Överlåtelseavgift	0	-3 626
	-1 621 480	-1 541 332

Not 3 Exceptionella intäkter

	2024	2023
Försäkringsersättning	-88 660	0
Elstöd	0	- 134 923

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
El till fastighet	120 846	173 789
El till medlemmar	153 002	184 982
El till varmvatten	10 560	0
Vatten & avlopp	53 374	78 110
Vatten till varmvatten	20 242	0
Städning	27 244	26 678
Sophämtning	26 715	36 524
Reparation och underhåll av fastighet	107 762	74 921
Övr fastighetskostnader	11 898	55 373
Översvämningsskada	74 949	0
Fastighetsförsäkring	43 520	40 380
Fastighets katt/-avgift	1 270	1 270
	651 381	672 027

Not 5 Medelantalet anställda

	2024	2023
Medelantalet anställda	0	0

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Män	0	0,4
	0	0,4
Löner och andra ersättningar		
Ersättningar till övriga förtroendevalda	0	10 000
	0	10 000
Övriga personalkostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	0	3 143
Personalrepresentation	3 031	500
	3 031	3 642
Totala personalkostnader	3 031	13 643

Not 7 Avskrivningar och nedskrivningar

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Inventarier och verktyg skrivs av under 5 år.

Följande huvudgrupper av byggnadskomponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen.

Materiella anläggningstillgångar

Solceller	3,33 %
Inre ytskikt (golv, väggar, tak)	3,33 %
Installationer (ventilation, hiss)	3,33 %
Hiresgästanpassning	3,33 %
Kök, badrumsinredning	3,33 %
Yttertak, tegelpannor	3,33 %
Fönster 3 glas trä/aluminium	1,25 %
Fasad betong målad	2,50 %
Vattenstammar	1,66 %
Elstammar	1,66 %
Stomme	1,00 %

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	830 063	667 260
Räntekostnader skatter och avgifter	266	0
	830 329	667 260

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	93 693 950	93 693 950
Byggnader	82 450 676	82 450 676
Mark	11 243 274	11 243 274
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	93 693 950	93 693 950
Ingående avskrivningar	-2 949 287	-1 905 676
Årets avskrivningar	- 1 043 611	- 1 043 611
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 992 898	-2 949 287
Utgående redovisat värde	89 701 052	90 744 663

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 506	22 297
Inköp	6 480	13 209
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 986	35 506
Ingående avskrivningar	- 7 101	0
Årets avskrivningar	- 8 397	- 7 101
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 15 498	- 7 101
Utgående redovisat värde	26 488	28 496

Not 11 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	28 996 309	29 312 345
	28 996 309	29 312 345

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av fastighetslån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp	Lånebelopp
			2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek AB	3,54	2025-01-31	10 534 534	10 534 534
Stadshypotek AB	3,40	2025-02-18	10 534 433	10 534 433
Stadshypotek AB	1,15	2026-07-30	9 507 416	9 823 452
			30 576 483	30 892 519
Kortfristig del av långfristig skuld			21 385 104	316 036

Not 13 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	31 603 600	31 603 600
	31 603 600	31 603 600

Ystad 2025- -

Anders Hassel
Ordförande

Elias Lindborg

Corfitz Nelsson

Lena Öman

Carina Andersson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Carsten Jonson
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

CORFITZ NELSSON

Styrelseledamot

Serienummer: de62d053122c6f[...]24950e8330f1d

IP: 84.78.xxx.xxx

2025-05-12 15:17:21 UTC



Anders Hassel

Styrelseledamot

Serienummer: 30b1731776e9f5[...]3e05bf306501c

IP: 94.255.xxx.xxx

2025-05-12 15:22:21 UTC



CARINA ANDERSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 95b4da30c3eca6[...]50fe1aee4b46

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-05-12 18:53:36 UTC



Elias Agaton Lindborg

Styrelseledamot

Serienummer: 2ba31c1b9d4c4d[...]3831fd0b46ca3

IP: 83.187.xxx.xxx

2025-05-13 15:12:57 UTC



Lena Marian Öman

Styrelseledamot

Serienummer: 2e3931b29e3110[...]66e09f4dbe6b7

IP: 2.69.xxx.xxx

2025-05-14 11:25:29 UTC



Mats Anders Carsten Jonsson

Revisor

Serienummer: 0adbf347f0fe6e[...]6ad75b8eb7c80

IP: 85.30.xxx.xxx

2025-05-14 11:59:57 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.