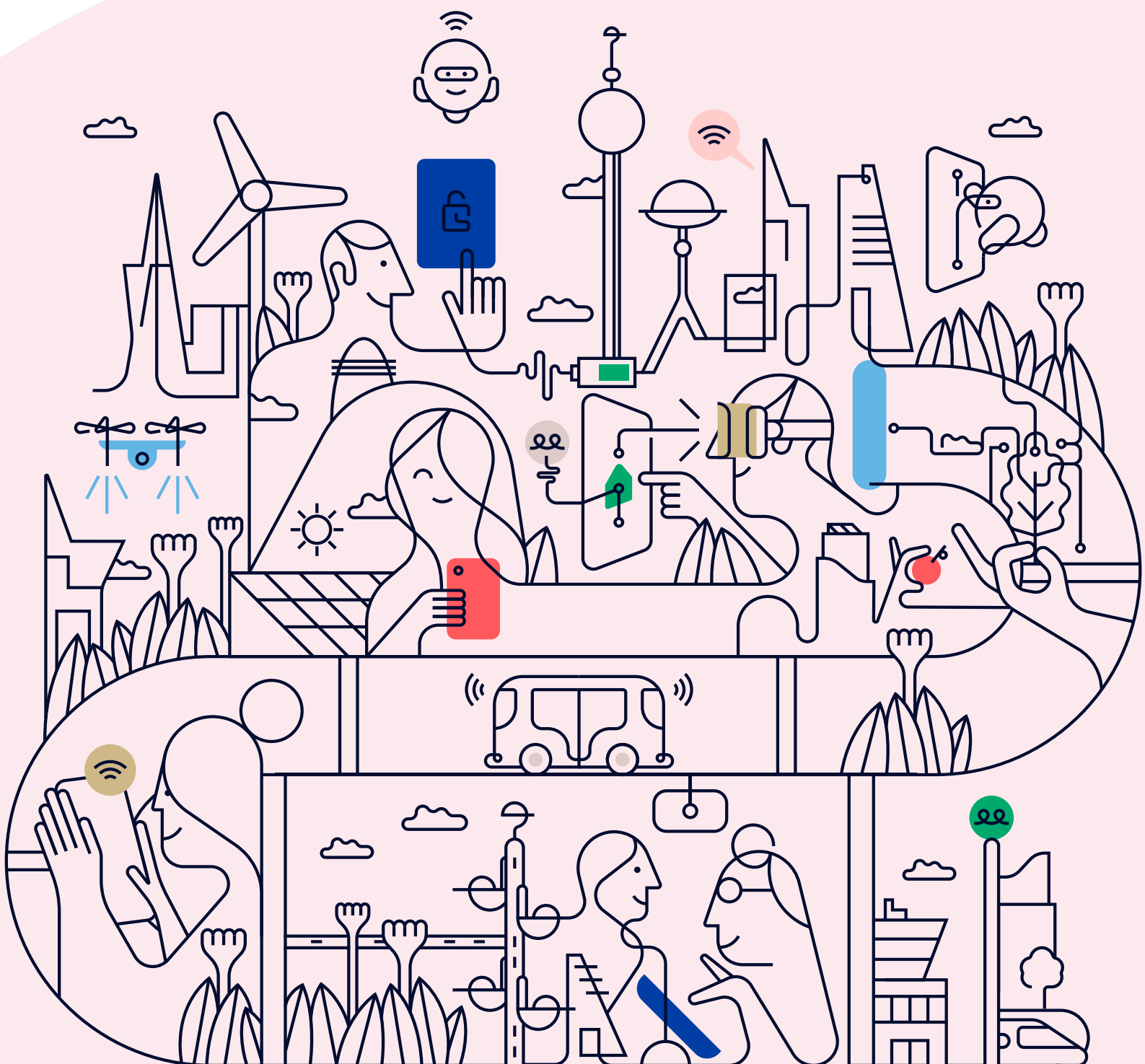




Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Falken 1 i Helsingborg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-02-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-09-11 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-30 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Falken 1	2006	Helsingborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1975.

Föreningen har 1 hyreslägenhet om 74 kvm och 22 bostadsrätter om totalt 2 142 kvm och 3 hyreslokaler om 117 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 333 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jacob Dybbroe	Ordförande
Anneli Samuelsson	Styrelseledamot
Ellinor Birgitta Angela Birgander	Styrelseledamot
Eric Sylvester Jongård	Styrelseledamot
Jonas Lundtoft Nielsen	Styrelseledamot
Baltasara Iglesias Karlsson	Styrelseledamot (avgick vid stämman)

Valberedning

Charlotte Aguilar, Annika Wenemark

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Christer Andersson Extern revisor Myllenberg

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.
Underhållsplanen uppdaterades 2026.

Utförda historiska underhåll

- 2013** ● Relining av stammar - Utfört av Proline
Nya källarförråd - Anledning råvind såld.
- 2014** ● Fönsterbyte - Samtliga lägenhetsfönster
Fasadrenovering - Omfogning av teglad fasad, omputsning av putsad fasad, ny sockel.
Balkongrenovering - Genomgående renovering av samtliga balkonger
Takrenovering - Underlagspapp, takpannor, plåtarbeten
- 2014-2015** ● Diverse måleriarbeten - Ommålning i samband med fasadrenovering
- 2015** ● Dränering/isolering av grund mot Karl X Gustavsgata
- 2016-2017** ● Dränering/isolering av grund mot innergård
- 2017** ● Byte av takfläkt - En takfläkt utbytt
- 2018** ● Målning av dörrar - Samtliga lägenhetsdörrar målade
- 2019** ● Inrättande av tvättstuga i källaren
- 2020** ● Energideklaration
OVK besiktning
Färdigställande av ny tvättstuga
- 2021** ● Restauration trapphus entrée Karl X Gustavs gata 6: sprickor tak, målningar och stenpartier
- 2022** ● Förbättringsmålning fönster
Underhåll och reglering värmecentral
Målning+oljning entrédörrar
- 2023** ● Underhåll termostater några lägenheter
Nytt kodlås porten Karl X Gustavs gata 6

- 2023** ● Startat spolning stammar
- 2024** ● Återställande efter vattenskada i två lägenheter
- 2025** ● Renovering hyreslägenhet - kök, badrum, ytskikt hela lägenheten
Stamspolning hela fastigheten
El-arbete: Öresundskraft installerat ny huvudkabel till fastighetens el-central
Element: nya termostater några lägenheter
Fläktsystem: service, kontroll, rengöring takfläktar och fläkthjul; infästning suglåda vind
Oljning entrédörrar
El-arbete: diverse underhåll - strömbrytare källaren och komponenter el-central
Brandskyddsarbete: nya brandsläckare och brandvarnare

Planerade underhåll

- 2026** ● OVK samtliga lägenheter och lokaler
Komponentavskrivning underhåll - byte till K3 ekonomisk redovisning
Byte 2 takfläktar (2026 eller 2027)
Förbättringsmåla fönster/balkonger utsatt läge

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
El, fjärrvärme	Öresundskraft
Gruppavtal bredband/TV	Tele2
Hiss service	Kone
Städning trapphus	Tpl Rengöringsteknik HB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samfälligheten Falken, med en andel på 25%.

Samfälligheten förvaltar miljöhus med återvinning och sophantering; gården och grindar.

Övrig verksamhetsinformation

Föreningens hyresrätt på Michael Löfmans gata 9A (4:e vån., 3:a på 74 kvm), återlämnades av dödsbo till föreningen 2025-04-01. Föreningen planerar att upplåta denna som bostadsrätt. Bostadsmarknaden var vid tidpunkten inte optimal för försäljning, pga det samhällsekonomiska läget. Styrelsen beslutade att avvakta försäljning, då möjligheten till en lösning med tidsbestämd uthyrning utan besittningsrätt godkändes av Hyresnämnden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har fortsatt stabil ekonomi, med positivt kassaflöde och årlig amortering. Rörelseresultat före Avskrivningar slutade exakt på budget och Årets Resultat något bättre än budget.

Föreningen har en god kassa placerad hos SBAB med sparränta, som är en buffert för framtida underhåll och möjliggör att styrelsen kan välja mer fördelaktiga låneräntor. Föreningens nyckeltal lån/kvm ligger på en bra nivå, vilket medför att banken fortsatt inte har några amorterings krav.

Under 2025 har styrelsen genomfört flera underhållsåtgärder, hanterat en mindre vattenskada i en lägenhet samt diverse reparationer, där renoveringen av hyresrätten var det största underhållet. Det sistnämnda finansierades till betydande del av den ökade intäkten från uthyrning av hyresrätten.

Riksbankens fortsatta räntesänkningar har lett till lägre räntekostnader. 2025-04-01 återgick årsavgiften per kvm till nyckeltalet 580 kr/kvm. Från 2025-07-01 utgår tillsvidare en självkostnad för WiFi/TV-basbud (16 kanaler) med 200 kr/lägenhet.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-04-01 med -10%.

Förändringar i avtal

Omförhandling Tele2 gruppavtal till lägre kostnad från 2025-07-01.

Uthyrning av lokal bredvid tvättstugan till medlem i föreningen.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 28 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 29 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 591 393	1 667 598	1 511 911	1 435 961
Resultat efter fin. poster	-162 015	-250 949	-89 372	13 544
Soliditet (%)	60	60	60	60
Yttre fond	689 458	539 752	415 110	344 376
Taxeringsvärde	49 902 000	46 293 000	46 293 000	46 293 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr*	594	638	609	580
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)*	79,4	82,2	85,5	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 708	7 754	7 766	7 813
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 077	7 120	7 130	7 173
Sparande / kvm totalyta, kr	143	52	138	220
Elkostnad / kvm totalyta, kr	20	17	23	27
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	107	108	92	90
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	46	39	29	26
Energikostnad / kvm totalyta, kr	173	163	144	143
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,95	4,32	2,74	-
Räntekänslighet (%)*	12,97	12,18	12,76	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

* Nyckeltalen inkluderar inte självkostnaden för TV/bredband pga det är samma kostnad/månad per lägenhet oavsett storlek (inte per kvadratmeter).

Upplysning vid förlust

Föreningen har ett positivt kassaflöde som används till amortering och till sparande. En stark kassan är buffert för framtida större investeringar.

Under året har hyreslägenheten, som återlämnats från dödsbo, renoverats för att möjliggöra tillfällig

uthyrning innan den upplåts som bostadsrätt.

Ränteläget har fortsatt varit högt vilket påverkar räntekostnaderna.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	28 468 232	-	-	28 468 232
Upplåtelseavgifter	507 880	-	-	507 880
Fond, yttre underhåll	539 752	-	149 706	689 458
Balanserat resultat	-3 937 673	-250 949	-149 706	-4 338 329
Årets resultat	-250 949	250 949	-162 015	-162 015
Eget kapital	25 327 241	0	-162 015	25 165 226

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 188 622
Årets resultat	-162 015
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-149 706
Totalt	-4 500 344

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	142 101
Balanseras i ny räkning	-4 358 242

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 591 393	1 667 598
Övriga rörelseintäkter	3	12 094	-6 175
Summa rörelseintäkter		1 603 487	1 661 423
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-873 296	-778 275
Övriga externa kostnader	9	-74 160	-73 281
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-353 820	-377 157
Summa rörelsekostnader		-1 301 276	-1 228 713
RÖRELSERESULTAT		302 211	432 710
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 882	33 973
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-488 108	-717 632
Summa finansiella poster		-464 226	-683 659
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-162 015	-250 949
ÅRETS RESULTAT		-162 015	-250 949

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	40 407 656	40 744 916
Markanläggningar	12	119 053	135 613
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		40 526 709	40 880 529
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		40 526 709	40 880 529
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		42	128
Övriga fordringar	14	533 290	708 538
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	5 081	4 308
Summa kortfristiga fordringar		538 413	712 974
Kassa och bank			
Kassa och bank		841 456	619 313
Summa kassa och bank		841 456	619 313
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 379 868	1 332 287
SUMMA TILLGÅNGAR		41 906 577	42 212 816

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		28 976 112	28 976 112
Fond för yttre underhåll		689 458	539 752
Summa bundet eget kapital		29 665 570	29 515 864
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 338 329	-3 937 673
Årets resultat		-162 015	-250 949
Summa fritt eget kapital		-4 500 344	-4 188 623
SUMMA EGET KAPITAL		25 165 226	25 327 241
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	16 510 000	16 610 000
Leverantörsskulder		5 296	39 197
Skatteskulder		87 092	83 897
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	138 963	152 481
Summa kortfristiga skulder		16 741 351	16 885 575
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 906 577	42 212 816

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	302 211	432 710
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	353 820	377 157
	656 031	809 867
Erhållen ränta	25 168	33 973
Erlagd ränta	-488 108	-717 632
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	193 090	126 208
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 739	-5 141
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-44 224	38 241
Kassaflöde från den löpande verksamheten	146 127	159 308
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-100 000	-25 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-100 000	-25 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	46 127	134 308
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 285 287	1 150 979
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 331 415	1 285 287

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Falken 1 i Helsingborg är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,02 - 1,04 %
Markanläggningar	5,15 - 5,20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 273 083	1 366 260
Hysesintäkter bostäder	121 076	97 103
Hysesintäkter lokaler	102 384	101 484
Hysesintäkter förråd	7 350	4 200
Bredband	66 000	79 200
Gemensamhetslokal	0	1 063
Påminnelseavgift	180	0
Pantsättningsavgift	4 366	2 580
Överlåtelseavgift	4 116	3 844
Administrativ avgift	98	392
Andrahandsuthyrning	12 740	11 472
Summa	1 591 393	1 667 598

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	12 094	-13 690
Försäkringersättning	0	7 515
Summa	12 094	-6 175

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning enligt avtal	42 094	39 412
Städning utöver avtal	2 532	4 860
Besiktningar	0	3 714
Hissbesiktning	0	4 610
Brandskydd	2 769	0
Gårdkostnader	761	557
Gemensamma utrymmen	179	0
Serviceavtal	6 600	9 086
Förbrukningsmaterial	450	0
Summa	55 384	62 239

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	0	744
VVS	18 690	2 363
Elinstallationer	16 170	0
Fönster	1 063	3 109
Vattenskada	0	7 515
Summa	35 923	13 731

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Hyseslägenheter	94 040	0
Tvättstuga	8 118	0
VVS	31 793	0
Ventilation	8 150	0
Summa	142 101	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	47 747	39 246
Uppvärmning	249 466	251 118
Vatten	107 377	90 244
Summa	404 590	380 608

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	50 891	48 697
Självrisk	0	74 250
Kabel-TV	0	79 788
Bredband	63 191	0
Samfällighetsavgifter	76 544	76 542
Fastighetsskatt	44 672	42 420
Summa	235 298	321 697

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Revisionsarvoden extern revisor	13 125	13 438
Styrelseomkostnader	1 917	0
Fritids och trivselkostnader	1 047	732
Föreningskostnader	955	2 691
Förvaltningsarvode enl avtal	44 253	42 461
Överlåtelsekostnad	4 116	2 006
Pantsättningskostnad	2 646	4 300
Administration	1 802	2 873
Bostadsrätterna Sverige	4 300	4 780
Summa	74 160	73 281

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	488 108	717 589
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	43
Summa	488 108	717 632

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	46 103 384	46 103 384
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	46 103 384	46 103 384
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 358 468	-5 021 208
Årets avskrivning	-337 260	-337 260
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 695 728	-5 358 468
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	40 407 656	40 744 916
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>13 187 500</i>	<i>13 187 500</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	31 502 000	27 493 000
Taxeringsvärde mark	18 400 000	18 800 000
Summa	49 902 000	46 293 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	320 077	320 077
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	320 077	320 077
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-184 464	-167 904
Årets avskrivning	-16 560	-16 560
Utgående ackumulerad avskrivning	-201 024	-184 464
Utgående restvärde enligt plan	119 053	135 613

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	140 000	140 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	140 000	140 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-140 000	-116 663
Årets avskrivning	0	-23 337
Utgående ackumulerad avskrivning	-140 000	-140 000
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	43 331	42 564
Transaktionskonto	129 051	121 267
Borgo räntekonto	360 908	544 707
Summa	533 290	708 538

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet förvaltning	2 058	0
Upplupna ränteintäkter	3 023	4 308
Summa	5 081	4 308

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-09-30	2,56 %	2 362 500	2 362 500
Handelsbanken	2027-03-01	2,45 %	1 712 500	1 712 500
Handelsbanken	2026-12-30	2,39 %	5 200 000	5 200 000
Handelsbanken	2026-09-30	2,56 %	5 075 000	5 175 000
Handelsbanken	2027-03-01	2,45 %	2 160 000	2 160 000
Summa			16 510 000	16 610 000
Varav kortfristig del			16 510 000	16 610 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 010 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Uppl kostn räntor	9 206	14 072
Förutbet hyror/avgifter	129 757	138 409
Summa	138 963	152 481

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	27 500 000	27 500 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under 2026 måste föreningen enligt nya lagkrav frångå den förenklade K2 redovisningen och istället införa K3. Det innebär att underhållet aktiveras som tillgångar och skrivs av över tid, istället för att belasta resultatet direkt. Övergången kräver att styrelsen tar fram en ny komponentisering av fastighetens avskrivningar.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-11.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Helsingborg

Jacob Dybbroe
Ordförande

Anneli Samuelsson
Styrelseledamot

Ellinor Birgitta Angela Birgander
Styrelseledamot

Eric Sylvester Jongård
Styrelseledamot

Jonas Lundtoft Nielsen
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Myllenberg
Christer Andersson
Extern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.05.2026 14:06

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 11.05.2026 15:26

DOCUMENT ID:

HyldztUJ1Mx

ENVELOPE ID:

Bk_fKIJkGx-HyldztUJ1Mx

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Falken 1 i Helsingborg, 769612-2303 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

2cd8cbeaabb7c56921b8d505958f49efbe2a0e1394b53b
a31c8fd71cb91ab3f3dfc43e1267da2403a0838c6be18ef
d4f1bf6607a8df298815f71b052b58eeeb7

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jonas Lundtoft Nielsen jonaslundtoft@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 20:01 11.05.2026 20:00	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.67.224
2. Eric Sylvester Jongård eric_jongard@hotmail.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 21:46 11.05.2026 21:46	eID Low	Swedish BankID IP: 90.143.26.88
3. ANNELI SAMUELSSON anneli.m.samuelsson@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 09:30 11.05.2026 15:43	eID Low	Swedish BankID IP: 213.50.242.18
4. Jacob Dybbroe jacobdybbroe@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 10:46 11.05.2026 15:28	eID Low	Swedish BankID IP: 212.214.153.186
5. Ellinor Birgitta Angela Birgander elli_hb5@hotmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 12:23 12.05.2026 12:23	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.112.68
6. Christer Andersson can@myllenbergs.se	 Signed Authenticated	12.05.2026 14:06 12.05.2026 13:52	eID Low	Swedish BankID IP: 77.91.216.110

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

 Attachments

No attachments related to this document

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Falken 1 i Helsingborg org.nr 769612-2303.

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Falken 1 i Helsingborg för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för Brf Falken 1 i Helsingborg för år 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens resultat har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften

Christer Andersson

Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.05.2026 14:07

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 11.05.2026 15:26

DOCUMENT ID:

BJ_MF8JkGg

ENVELOPE ID:

BJI_zFIJyzg-BJ_MF8JkGg

DOCUMENT NAME:

DOC260511-005.pdf

2 pages

SHA-512:

1110b8ac80f102c928cde2656235375193c9261b337d0
0edc403ebdd36170ac843b45e11c0e22da6b79915063e
153f62d11a47354ad59358e19b5fca417c71ae

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Christer Andersson	Signed	12.05.2026 14:07	eID	Swedish BankID
can@myllenbergs.se	Authenticated	12.05.2026 13:58	Low	IP: 77.91.216.110

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed