



Välkommen till årsredovisningen för Brf Falkegården

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. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg kommun .

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2022-05-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2025-06-27 och nuvarande stadgar registrerades 2022-05-14 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fjällbacka 206:1	2023	Fjällbacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är inte fastställt.

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 1 913 kvm 4 lokaler och 1 bostadsrättslokal om totalt 301 kvm.

Styrelsens sammansättning

Magnus Johnsson	Ordförande
Boris Pejic	Styrelseledamot
Karl-Oscar Wessman	Styrelseledamot

Firmateckning

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

Revisorer

Per Martin Strömberg Revisor Signäs redovisningsbyrå

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-12.

Extra föreningsstämma hölls 2025-05-12. Godkänna uppdaterad ekonomisk plan.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 0 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel och underhåll Fjällbacka Handyman AB

Service och jouravtal hissen Kone Hiss

Övrig verksamhetsinformation

Föreningens hus färdigställdes under våren och föreningens medlemmar kunde tillträda enligt plan i juni månad 2025.

Föreningens revisor är verksam vid Signäs Redovisningsbyrå AB. En av föreningens styrelseledamöter är anställd vid samma bolag men har inte deltagit i revisionsarbetet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 0 st. Tillkommande medlemmar under året var 41 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 41 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 0 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025
Nettoomsättning	1 178 548
Resultat efter fin. poster	407 237
Yttre fond	100 000
Taxeringsvärde	28 228 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	340*
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	34,2*
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 849
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 831
Sparande / kvm totalyta, kr	671
Elkostnad / kvm totalyta, kr	33
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	31
Energikostnad / kvm totalyta, kr	64
Räntekänslighet (%)	20,4

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 vatten (totalt 6 493 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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.

*Årsavgifterna är för 6 månader då tillträden skedde 2025-06 och framåt.

,

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	300	-	143 340 700	143 341 000
Fond, yttre underhåll	0	-	100 000	100 000
Balanserat resultat	0	0	-	0
Årets resultat	0	0	407 237	407 237
Eget kapital	300	0	143 847 937	143 848 237

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	0
Årets resultat	407 237
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	0
Totalt	407 237

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	407 237

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	1 178 547	0
Summa rörelseintäkter		1 178 547	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5	-237 428	0
Övriga externa kostnader	6	-52 155	0
Summa rörelsekostnader		-289 583	0
RÖRELSERESULTAT		888 964	0
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 528	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-487 254	0
Summa finansiella poster		-481 727	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		407 237	0
ÅRETS RESULTAT		407 237	0

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	8, 16	12 147 868	12 115 193
Pågående projekt	9	159 643 132	69 387 769
Summa materiella anläggningstillgångar		171 791 000	81 502 962
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		171 791 000	81 502 962
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		147 477	0
Övriga fordringar	10	1 143 774	256 810
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	20 326	0
Summa kortfristiga fordringar		1 311 577	256 810
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	12	138 000	10 000 000
Summa kortfristiga placeringar		138 000	10 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		205 612	1 209 011
Summa kassa och bank		205 612	1 209 011
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 655 189	11 465 821
SUMMA TILLGÅNGAR		173 446 189	92 968 783

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		143 341 000	300
Fond för yttre underhåll		100 000	0
Summa bundet eget kapital		143 441 000	300
Fritt eget kapital			
Årets resultat		407 237	0
Summa fritt eget kapital		407 237	0
SUMMA EGET KAPITAL		143 848 237	300
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 16	28 407 248	73 452 303
Summa långfristiga skulder		28 407 248	73 452 303
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		20 108	0
Skatteskulder		206 376	76 180
Övriga kortfristiga skulder	14	209 902	19 440 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	754 318	0
Summa kortfristiga skulder		1 190 704	19 516 180
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		173 446 189	92 968 783

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	888 964	0
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
	888 964	0
Erhållen ränta	5 528	0
Erlagd ränta	-487 254	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	407 237	0
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-92 259	-256 510
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-18 249 297	-1 213 912
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-17 934 319	-1 470 422
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-38 897 500	-50 301 244
Förvärv av finansiella tillgångar	-41 466 718	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-80 364 218	-50 301 244
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	143 441 000	0
Upptagna lån	28 550 000	52 916 081
Amortering av lån	-73 595 055	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	98 395 945	52 916 081
ÅRETS KASSAFLÖDE	97 408	1 144 415
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 209 011	64 596
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 306 420	1 209 011

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Falkegården 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.

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

Byggnader under uppförande beskattas med 0,4% av fastighetens taxeringsvärde. 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	640 372	0
Årsavgifter lokaler	10 726	0
Hysesintäkter lokaler, moms	225 527	0
Hysesintäkter p-plats	74 532	0
Deb. fastighetsskatt, moms	11 214	0
Hyses- och avgiftsrabatt	-482 863	0
Kallvatten, moms	4 722	0
Varmvatten, moms	2 139	0
Elintäkter laddstolpe	700	0
Avfallshantering, moms	209	0
Påminnelseavgift	1 200	0
Dröjsmålsränta	196	0
Pantsättningsavgift	10 584	0
Administrativ avgift, moms	147	0
Administrativ avgift	294	0
Vidarefakturerade kostnader	678 459	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	390	0
Öres- och kronutjämning	-1	0
Summa	1 178 547	0

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	10 700	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	7 601	0
Serviceavtal, hissar	3 593	0
Summa	21 894	0

NOT 4, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	72 316	0
Vatten	68 592	0
Sophämtning/renhållning	29 213	0
Summa	170 121	0

NOT 5, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	18 229	0
Bredband	1 534	0
Fastighetsskatt	25 650	0
Summa	45 413	0

NOT 6, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Juridiska åtgärder	8 750	0
Inkassokostnader	1 433	0
Förvaltningsarvode enl avtal	19 983	0
Pantsättningskostnad	15 876	0
Övriga förvaltningsarvoden	4 650	0
Administration	1 463	0
Summa	52 155	0

NOT 7, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Utdelning från aktier och andelar	3 295 000	0
Resultat försäljning av långa värdepapper	51 328 718	0
Nedskrivning långa placeringar	-54 623 718	0
Räntekostnader fastighetslån	487 250	0
Dröjsmålsränta	4	0
Summa	487 254	0

NOT 8, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	12 115 193	12 115 193
Årets inköp	32 675	
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 147 868	12 115 193
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Utgående ackumulerad avskrivning	0	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	12 147 868	12 115 193
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	22 003 000	0
Taxeringsvärde mark	6 225 000	0
Summa	28 228 000	0

NOT 9, PÅGÅENDE NYBYGGNATION

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	69 311 589	19 086 525
Årets investeringar	39 770 594	50 301 244
Omfört till Byggnad	-905 769	0
Summa pågående arbeten	108 176 414	69 387 769

NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	240	0
Avräkning byggare	42 726	0
Transaktionskonto	127 577	0
Borgo räntekonto	973 231	0
Summa	1 143 774	0

NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet försäkr premier	13 360	0
Förutbet bredband	212	0
Upplupna intäkter	6 754	0
Summa	20 326	0

NOT 12, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Verkligt värde 2025-12-31	Bokfört värde 2025-12-31	Bokfört värde 2024-12-31
Pulsatilla AB org.nr 556469-4858	138 000	138 000	10 000 000
Summa	138 000	138 000	10 000 000

NOT 13, SKULDER

TILL

KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Sparbanken Tanum	Rörligt	3,07 %	28 407 248	0
Summa			28 407 248	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 968 928 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 14, ÖVRIGA

KORTFRISTIGA

SKULDER

	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Momsavräkning	18 494	
Pulsatilla AB	164 690	
Pegonia AB	26 717	19 440 000
Summa	209 902	19 440 000

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	219	0
Uppl kostn el	16 039	0
Förutbet hyror/avgifter	738 060	0
Summa	754 318	0

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	28 550 000	Inga

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-22.

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

Göteborg kommun

Boris Pejic
Styrelseledamot

Karl-Oscar Wessman
Styrelseledamot

Magnus Johnsson
Ordförande

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

Signäs redovisningsbyrå
Per Martin Strömberg
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

22.04.2026 17:04

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 22.04.2026 14:20

DOCUMENT ID:

r1xqm6EL6bx

ENVELOPE ID:

H1c76NUa-g-r1xqm6EL6bx

DOCUMENT NAME:

Brf Falkegården, 769641-2282 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

8704c0e26e22be304eb16bf08df90b9539394ad280b18c
9d7808a312b37319a7712bc844c141afbe641ef1a18260
2b5d63519abe829c5ee46ec95b09e240a008

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. Bo Karl-Oscar Wessman karl-oscar@signas.se	 Signed Authenticated	22.04.2026 14:25 22.04.2026 14:24	eID Low	Swedish BankID IP: 212.85.67.178
2. MAGNUS JOHNSON magnus@pegonia.se	 Signed Authenticated	22.04.2026 15:27 22.04.2026 14:22	eID Low	Swedish BankID IP: 2.66.97.76
3. Boris Pejic pejic.boris@gmail.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 15:42 22.04.2026 15:41	eID Low	Swedish BankID IP: 212.3.15.171
4. Per Martin Strömberg per-martin@signas.se	 Signed Authenticated	22.04.2026 17:04 22.04.2026 17:03	eID Low	Swedish BankID IP: 212.85.67.178

* 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