



Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Falken i Tranås



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Falken i Tranås med säte i Jönköping org.nr. 769623-8778 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 2011. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Tranås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Falken 8		1900

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Jönköping. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-06-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
16	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 346
Totalt 16 objekt		1 346

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 3 rok, 8 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Tranås Falken GA:2	G:A		5 / 10	Väg

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ingvar Andersson	Ordförande	2015-03-24
Ingrid Karlsson	Ledamot	2022-05-28
Gerd Karlsson	Ledamot	2022-05-28
Thomas Johansson	Sekreterare	2021-06-22
Annica Fransson	Ledamot	2024-05-26

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gerd Karlsson, Ingrid Karlsson och Annica Fransson.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Annica Fransson, Gerd Karlsson, Thomas Johansson och Ingvar Andersson.

Revisorer har varit: Revisor från BoRevision, valda vid föreningsstämman.

Valberedning har varit: Annika Carborn Andersson (sammankallande) och Lars-Uno Karlsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Årsavgiften för år 2026 är oförändrad

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-12-15.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2019	Montering av räcken vid parkeringsplatser
2019	Installation av motorvärmare- och elbilsuttag
2020	Byte av el-mätutrustning
2020	Installation av solcellsanläggning
2020	Byte av armaturer i Cykelgarage
2021	Målning av trappor i trapphus
2022	Byte av frekvensomformare till hiss-motor
2022	Byte av batteri för fuktlarm i samtliga lägenheter
2022	Byte av felaktig armatur utanför lgh 1003, 1103, 1104, 1201
2022	Besprutat mossor på papptak – cykelgarage
2023	Byte av frånluftsfläkt i undercentral
2023	Rengöring av hänggränsor samt borttagning av mossor på hela taket
2023	OVK-besiktning
2024	Installation av Mangel i fastighetsförråd
2025	Reparation av skadad nederkant samt ommålning av dörr i Cykelgarage
2025	Installation av 2st Automower gräsklippare
2025	Utbyte av alla mätare för varmvatten, kallvatten och värme
2025	Installation av automatisk IDM (individuell mätning) för Varmvatten, Kallvatten och Värme
2025	Installation av nya fuktlarm under alla diskbänkar samt byte av fuktlarm i alla nischer

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

- Tillbyggnad vid Cykelgarage för utrymme till Förpackningsinsamling
- OVK- besiktning, FTX-system
- Rensning av ventilationskanaler i alla lägenheter
- Energideklaration
- Ommålning av träpanel och takutsprång cykelgarage
- Byte av smältbläck och dämpare till rökluckor
- Ommålning nedre trapp i trapphus,
- Byte av komplett dörr-/portautomatik
- Byte av filter i samtliga FTX-aggregat
- Byte av kullager i Fläktmotorer alternativt utbyte av Fläktmotorer
- Service/underhåll av hiss
- Rengöring av alla plattor runt huset.

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 22 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 23.

Aktiviteter

Trivselkväll anordnades 2025-06-30.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	401	392	237	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	8 005	8 176	8 348	8 667	8 838
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 005	8 176	8 348	8 667	8 838
Räntekänslighet, %	8	9	13	0	0
Energikostnad, kr/kvm	135	126	106	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	982	945	659	549	549
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	98	88	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 319	1 305	1 012	891	875
Resultat efter finansiella poster, tkr	216	267	44	34	-28
Soliditet, %	62	61	60	59	59

Totala årsavgifter ska anges fr o m 2023-01-01 (dvs inkl ev IMD, kabel-TV/bredband osv). Från och med 2025-01-01 räknas ytor såsom bostäder, lokaler, förråd och garage med i nyckeltalen.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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. El ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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.

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	16 940 000	0	0	16 940 000
Underhållsfond, kr	461 832	0	147 561	609 393
S:a bundet eget kapital, kr	17 401 832	0	147 561	17 549 393
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-72 550	267 238	-147 561	47 127
Årets resultat, kr	267 238	-267 238	215 733	215 733
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	194 688	0	68 172	262 860
S:a eget kapital, kr	17 596 520	0	215 733	17 812 253

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 205 000 kr samt ianspråktagande skett med 57 439 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	194 688
Årets resultat, kr	215 733
Reservation till underhållsfond, kr	-205 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	57 439
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	262 860

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	262 860
------------------------------------	----------------

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

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 319 090	1 305 054
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 319 090	1 305 054
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-313 362	-307 631
Underhåll enligt plan		-57 439	-5 648
Övriga externa kostnader	Not 4	-82 642	-41 387
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-41 633	-22 724
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-266 275	-255 367
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-761 351	-632 756
RÖRELSERESULTAT		557 739	672 297
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		12 329	10 949
Räntekostnader och liknande resultatposter		-354 335	-416 008
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-342 005	-405 059
ÅRETS RESULTAT		215 733	267 238



BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	27 829 164	28 004 659
Inventarier och installationer	Not 8	30 320	0
Summa materiella anläggningstillgångar		27 859 484	28 004 659
Summa anläggningstillgångar		27 859 484	28 004 659
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		566 155	384 891
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	23 957	25 250
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	6 533	7 562
Summa kortfristiga fordringar		596 645	417 704
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	400 000	400 000
Summa kortfristiga placeringar		400 000	400 000
Kassa och bank			
Bank	Not 12	2 809	54 404
Summa kassa och bank		2 809	54 404
Summa omsättningstillgångar		999 454	872 107
SUMMA TILLGÅNGAR		28 858 938	28 876 766

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 940 000	16 940 000
Fond för yttre underhåll		609 393	461 832
<i>Summa bundet eget kapital</i>		17 549 393	17 401 832
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		47 127	-72 550
Årets resultat		215 733	267 238
<i>Summa fritt eget kapital</i>		262 860	194 688
Summa eget kapital		17 812 253	17 596 520
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	2 824 850	8 324 850
<i>Summa långfristiga skulder</i>		2 824 850	8 324 850
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	7 950 500	2 680 700
Leverantörsskulder		56 550	39 367
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	-8 141	4 826
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	222 926	230 504
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		8 221 835	2 955 397
Summa skulder		11 046 685	11 280 247
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 858 938	28 876 766

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	557 739	672 297
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	266 275	255 367
	824 014	927 664
Erhållen ränta	5 796	10 949
Erlagd ränta	-351 513	-424 385
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	478 297	514 228
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	8 856	-15 249
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-6 184	-36 829
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	480 968	462 151
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-83 200	0
Investeringar i maskiner/inventarier	-37 900	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-121 100	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-230 200	-230 200
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-230 200	-230 200
ÅRETS KASSAFLÖDE	129 668	231 951
Likvida medel vid årets början	839 295	607 344
Likvida medel vid årets slut	968 963	839 295
	129 668	231 951

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	25 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

Övrig kommentar

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning för vissa poster.

2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
--------------------------	--------------------------

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	1 134 528	1 134 528
Årsavgift el	63 899	0
Årsavgift värme	89 053	0
Årsavgift vatten	24 672	0
Hysesrabatter	-15 000	0
Konsumtionsavgift vatten	0	25 962
Konsumtionsavgift el	4 597	65 363
Konsumtionsavgift värme	0	46 780
Försäljning egenproducerad el	5 579	0
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	2 021	0
Övriga primära intäkter och ersättningar	9 741	32 421
	1 319 090	1 305 054

Varm- och kallvatten, värme samt el debiteras efter förbrukning.

På grund av nytt ekonomisystem har vissa poster bokförts i ny kontomall och uppställningen avviker mot tidigare år.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-19 059	-34 213
El	-74 144	-70 228
Uppvärmning	-82 622	-78 219
Vatten	-24 431	-21 259
Renhållning	-29 280	-22 189
TV, bredband, iptelefoni	-2 388	0
Förvaltningskostnader	-51 147	-58 385
Försäkringar	-16 080	-14 761
Fastighetsskatt	-11	-12
Övriga driftskostnader	-14 201	-8 365
	-313 362	-307 631

Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-16 650	-14 000
Övriga förvaltningskostnader	-59 406	-24 411
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-588	-2 976
Förbrukningsinventarier	-5 980	0
Kundförluster m m	-18	0
	-82 642	-41 387

Not 5 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-17 000	-17 000
Övriga arvoden	-19 750	-1 500
Sociala avgifter	-4 883	-4 224
	-41 633	-22 724

Not 6 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-233 695	-230 367
Markanläggningar	-25 000	-25 000
Installationer och inventarier	-7 580	0
	-266 275	-255 367

2025-12-31

2024-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2134

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

26 129 379

26 129 379

Årets investering byggnader

83 200

0

Ingående anskaffningsvärde mark

3 999 230

3 999 230

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

250 000

250 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**30 461 809****30 378 609****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-2 223 950

-1 993 583

Årets avskrivningar byggnader

-233 695

-230 367

Ingående avskrivningar markanläggningar

-150 000

-125 000

Årets avskrivningar markanläggningar

-25 000

-25 000

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-2 632 645****-2 373 950****Utgående redovisat värde****27 829 164****28 004 659**

Redovisade värden byggnader

23 754 934

23 905 429

Redovisade värden mark

3 999 230

3 999 230

Redovisade värden markanläggningar

75 000

100 000

Fastighetsbeteckning: Falken 8

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2014	18 000 000	3 017 000	21 017 000	21 029 000
		18 000 000	3 017 000	21 017 000	21 029 000

Ställda säkerheter**2025-12-31****2024-12-31**

Fastighetsinteckning

13 000 000

13 000 000

Summa ställda säkerheter**13 000 000****13 000 000****Not 8 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Årets investeringar

37 900

0

Utgående anskaffningsvärden

37 900

0

Årets avskrivningar

-7 580

0

Utgående avskrivningar

-7 580

0

Utgående redovisat värde**30 320****0**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 9 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto

23 957

23 225

Övriga kortfristiga fordringar

0

2 025

23 957**25 250****Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Upplupna ränteintäkter

6 533

0

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

0

7 562

6 533**7 562****Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 12 mån	2,80%	2026-06-04	400 000	400 000
			400 000	400 000

Not 12 BANK

Handelsbanken

2 809

54 404

2 809**54 404**

2025-12-31

2024-12-31

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		4,02%	2026-01-30	2 500 000	160 000
Stadshypotek AB		3,05%	2026-10-30	2 977 900	22 100
Stadshypotek AB		3,14%	2027-10-30	2 846 950	22 100
Stadshypotek AB		3,05%	2026-01-30	2 450 500	26 000
				10 775 350	230 200
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					2 824 850
Nästa års amortering av långfristig skuld					22 100
Lån som ska konverteras inom ett år					7 928 400
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					7 950 500
Genomsnittsräntan vid årets utgång					3,30%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					920 800
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					9 624 350
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0
Finns det Swap-avtal i föreningen?					Nej

Not 14 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt	-12 142	4 826
Personalens källskatt	2 550	0
Arbetsgivaravgifter	1 451	0
	-8 141	4 826

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	51 863	49 041
Förutbetalda årsavgifter och hyror	102 906	96 020
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	68 157	85 443
	222 926	230 504

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-04-28
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.
Tranås

Annica Fransson

Gerd Ester Birgitta Karlsson

Ingrid Karlsson

Ingvar Andersson

Thomas Johansson

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

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Falken i Tranås, org.nr. 769623-8778

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Falken i Tranås för räkenskapsåret 2025.

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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Falken i Tranås för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Falken i Tranås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557576791519**

Ingvar Andersson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 22:04:59



Annica Fransson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 09:27:04



Gerd Ester Birg Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 16:36:00



Ingrid Karlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-04 kl. 16:08:56



Thomas Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 19:24:35



Malin Johannesson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 08:35:16



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Falken i Tranås signerades av följande personer med HSB e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577177473**

Malin Johannesson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-05 kl. 08:35:02

