BRF FALKEN 13

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Falken 13

769637-5695

Räkenskapsåret

2025

Digitally signed and sealed via Zigned. Reference: cmp5ob9kv04kmzbcg37bj2e5d
Zigned

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Falken 13 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. 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 inkomstskattelagen (1999:1299) eller s.k. äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Ystad.

Stämma
Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09 varvid 12 röstberättigade medlemmar och totalt 14 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 2027
Elias Lindborg	Sekreterare, vald t.o.m. årsstämman 2026
Lena Öman	Ledamot, vald t.o.m. årsstämman 2027
Carina Andersson	Ledamot, vald t.o.m. årsstämman 2026
Malin Hedlund	Suppleant, vald t.o.m. årsstämman 2027
Hans Malmqvist	Suppleant, vald t.o.m. årsstämman 2026
Ordinarie revisor	**Vald t.o.m. årsstämman 2026**
Carsten Jonson, YstadÖsterlenRevision	
Valberedning	**Valda t.o.m. årsstämman 2026**
Oliver Mårtensson	
Mats Björkeby	

Digitally signed and sealed via Zigned. Reference: cmp5ob9kv04kmzbcg37bj2e5d
Zigned

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 2025 har fyra bostadsrätter överlåtits.

Medlemsinformation
Samtliga bostadsrättslägenheter är upplåtna med bostadsrätt och samtliga parkeringsplatser är uthyrda. Antal medlemmar vid räkenskapsårets början är 50 och vid räkenskapsårets slut 47.

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 9 % beslutades inför 2026.

Upplysning vid förlust
Föreningen uppvisar en, enligt den ekonomiska planen, förväntad förlust, till viss del beroende på det under 2025 höga ränteläget och bitvis höga elkostnader men framförallt till följd av avskrivningar. Samtidigt har föreningen god likviditet, positivt kassaflöde 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
-

Digitally signed and sealed via Zigned. Reference: cmp5ob9kv04kmzbcg37bj2e5d
Zigned

Inventarieförteckning

Laddbox	inköpt 2022
Hjärtstartare	inköpt 2023
TV	inköpt 2024

Kassaflödesanalys

Den löpande verksamheten

Inbetalningar från medlemmar, Skattverket och hyresgäster	1 967 206
Utbetalningar till leverantörer, Skatteverket och styrelsen	-716 511
Kassaflöde från den löpande verksamheten före betalda räntor	**1 250 694**
Erhållen ränta	12 788
Erlagd ränta	−755 350
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**508 133**
Investeringsverksamheten	
Förvärv anläggningstillgångar	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**
Finansieringsverksamheten	
Upptagna lån	0
Amortering	−316 036
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−316 036**
Årets kassaflöde	**192 097**
Likvida medel vid årets början	**745 864**
Likvida medel vid årets slut	**937 961**

Digitally signed and sealed via Zigned. Reference: cmp5ob9kv04kmzbcg37bj2e5d
Zigned

Föreningens ekonomi

Bostadsrättsföreningens ekonomi presenteras nedan i balans - och resultaträkning.

Flerårsöversikt	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Nettoomsättning (Tkr)	1 788	1 621	1 541	1 566
Resultat efter finansiella poster (Tkr)	-627	-917	-753	-1 084
Eget kapital (Tkr)	59 064	59 690	60 607	61 361
Soliditet (%)	66	66	66	66
Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	689	622	576	
Skuldsättning per kvadratmeter	10 410	10 518	10 627	
Sparande per kvadratmeter*	147	46	115	
Räntekänslighet	20 %	22 %	24 %	
Energikostnad per kvadratmeter**	135	123	139	
Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	13 612	13 755	13 897	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	85 %	81 %	76 %	

*Amortering utöver nyckeltalet på 140 kr /kvm
**Varav kostnader för el och varmvatten, 87 kr/kvm, som vidaredebiteras bostadsrättshavaren

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	62 673 800	225 740	-2 292 195	-916 858	**59 690 487**
Balanseras i ny räkning			-916 858	916 858	**0**
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar		112 870	-112 870		**0**
Årets resultat				-626 598	**-626 598**
Belopp vid årets utgång	**62 673 800**	**338 610**	**-3 321 923**	**-626 598**	**59 063 889**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp:

ansamlad förlust	-3 321 923
årets förlust	-626 598
	- 3 948 521

behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	112 870
i ny räkning överföres	-4 061 391
	-3 948 521

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

Digitally signed and sealed via Zigned. Reference: cmp5ob9kv04kmzbcg37bj2e5d
Zigned

Resultaträkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 788 601	1 621 480
Övriga rörelseintäkter	3	4 613	88 660
		1 793 214	**1 710 140**
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-606 472	-651 381
Övriga kostnader		-50 236	-110 913
Personalkostnader	5, 6	-1 113	-3 031
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7, 9, 10	-1 047 798	-1 052 008
Övriga rörelsekostnader		0	0
		-1 705 619	**-1 817 333**
Rörelseresultat		**87 596**	**-107 193**
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-726 982	-830 329
Ränteintäkter		12 788	20 664
		-714 194	**-809 665**
Resultat efter finansiella poster		**-626 598**	**-916 858**
Resultat före skatt		**-626 598**	**-916 858**
Årets resultat		**-626 598**	**-916 858**

Digitally signed and sealed via Zigned. Reference: cmp5ob9kv04kmzbcg37bj2e5d
Zigned

TILLGÅNGAR

		2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	88 537 351	89 701 052
Inventarier, verktyg och installationer	10	18 091	26 488
		88 555 442	**89 727 540**
Finansiella anläggningstillgångar		**0**	**0**
Summa anläggningstillgångar		**88 555 442**	**89 727 540**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		126 264	103 298
Momsfordran		527	3 050
Skattekonto		613	9
		127 404	**106 357**
Kassa och bank		937 961	745 864
Summa omsättningstillgångar		**1 065 365**	**852 221**
SUMMA TILLGÅNGAR		**89 620 807**	**90 579 761**

Digitally signed and sealed via Zigned. Reference: cmp5ob9kv04kmzbcg37bj2e5d
Zigned

Balansräkning	Not	**2025-12-31**	**2024-12-31**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		62 673 800	62 673 800
Fond för yttre underhåll		338 610	225 740
		63 012 410	**62 899 540**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-3 321 923	-2 292 195
Årets resultat		-626 598	-916 858
		-3 948 881	**-3 209 053**
Summa eget kapital		**59 063 889**	**59 690 487**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	0	9 191 379
Summa långfristiga skulder		**0**	**9 191 379**
Kortfristiga skulder	12		
Skulder till kreditinstitut		30 260 447	21 385 104
Skulder arbetsgivaravgift		0	0
Skulder moms		0	0
Skulder personalskatt		0	0
Skulder fastighetsskatt		2 540	2 540
Förskott från kunder		1 025	3 795
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		292 906	306 456
Summa kortfristiga skulder		**30 556 918**	**21 697 895**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**89 620 807**	**90 579 761**

Digitally signed and sealed via Zigned. Reference: cmp5ob9kv04kmzbcg37bj2e5d
Zigned

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 2025 varför reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition med 50 kr/m^2.

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 (äkta 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.

Digitally signed and sealed via Zigned. Reference: cmp5ob9kv04kmzbcg37bj2e5d
Zigned

Not 2 Nettoomsättning	**2025**	**2024**
Årsavgifter bostäder	-1 332 701	-1 195 287
Uthyrningslägenhet*	-23 990	0
Hyra garage	-204 800	-202 800
Försäljning el medlemmar	-164 044	-156 271
Försäljning varmvatten	-33 393	-30 810
Såld el till elnätet	2 437	-2 952
Övrig försäljning, momsfri	-26 230	-33 360
Överlåtelseavgift	-5 880	0
	-1 788 601	**-1 621 480**

* Redovisades under övrig försäljning 2024

Not 3 Övriga intäkter	**2025**	**2024**
Försäkringsersättning	0	-88 660
Återbäring försäkring	4 613	0

Not 4 Driftskostnader

	2025	**2024**
El till fastighet	129 932	120 846
El till medlemmar	172 518	153 002
El till varmvatten	12 344	10 560
Vatten & avlopp	56 675	53 374
Vatten till varmvatten	20 119	20 242
Städning	27 934	27 244
Sophämtning	25 175	26 715
Reparation och underhåll av fastighet	47 054	107 762
Underhåll av hiss*	66 425	0
Övr fastighetskostnader	9 172	11 898
Översvämningsskada	0	74 949
Fastighetsförsäkring	37 854	43 520
Fastighetsskatt/-avgift	1 270	1 270
	606 472	**651 381**

*Redovisades under reparation och underhåll av fastighet 2024

Not 5 Medelantalet anställda	**2025**	**2024**
Medelantalet anställda	0	0

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2025	**2024**
Medelantalet anställda		
Män	0	0
	0	**0**
Löner och andra ersättningar		
Ersättningar till övriga förtroendevalda	0	
	0	**0**
Övriga personalkostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	0	0
Personalrepresentation	1 113	3 031
	1 113	**3 031**
Totala personalkostnader		
	1 113	**3 031**

Digitally signed and sealed via Zigned. Reference: cmp5ob9kv04kmzbcg37bj2e5d
Zigned

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 %
Hyresgästanpassning	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

	2025	**2024**
Räntekostnader fastighetslån	726 982	830 063
Räntekostnader skatter och avgifter	0	0
	726 982	**830 063**

Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	**2024-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	93 693 950	93 693 950
Byggnader	82 450 676	82 450 676
Korrigerad aktivering p.g.a. momsåterbetalning	-124 300	0
Mark	11 243 274	11 243 274
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**93 569 650**	**93 693 950**
Ingående avskrivningar	-3 992 898	-2 949 287
Årets avskrivningar	- 1 039 401	- 1 043 611
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-5 032 299**	**-3 992 898**
Utgående redovisat värde	**88 537 351**	**89 701 052**

Digitally signed and sealed via Zigned. Reference: cmp5ob9kv04kmzbcg37bj2e5d
Zigned

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 986	35 506
Inköp	0	6 480
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**41 986**	**41 986**
Ingående avskrivningar	- 15 498	- 7 101
Årets avskrivningar	- 8 397	- 8 397
Utgående ackumulerade avskrivningar	**- 23 895**	**- 15 498**
Utgående redovisat värde	**18 091**	**26 488**

Not 11 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	7 611 199
	0	**0**

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av fastighetslån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek AB	2,55	2026-01-31	10 534 534	10 534 534
Stadshypotek AB	2,57	2026-02-18	10 534 433	10 534 433
Stadshypotek AB	1,15	2026-07-30	9 191 380	9 507 416
			30 260 447	**30 576 483**
Kortfristig del av långfristig skuld			30 260 447	9 191 379

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	31 603 600	31 603 600
	31 603 600	**31 603 600**

Digitally signed and sealed via Zigned. Reference: cmp5ob9kv04kmzbcg37bj2e5d
Zigned

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-12

Ystad 2026- -

Anders Hassel
Ordförande

Elias Lindborg

Corfitz Nelsson

Lena Öman

Hans Malmqvist
Suppleant för ordinarie ledamot Carina Andersson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2026 - -

Carsten Jonson
Auktoriserad revisor

Digitally signed and sealed via Zigned. Reference: cmp5ob9kv04kmzbcg37bj2e5d
Zigned

Certification

Reference: cmp5ob9kv04kmzbcg37bj2e5d

Document

Filename: Årsredovisning_2025_Falken_13.pdf

Fingerprint: ZWms6AR47hSsUunK4zI1qYnL5EgHhLCxktMsBJDGx1w=

Anders Hassel

Signer

Personal number
19670215-****
Signed with
Swedish Mobile BankID (AES)
Signed at
2026-05-14 18:07:57

Corfitz Nelsson

Signer

Personal number
19720718-****
Signed with
Swedish Mobile BankID (AES)
Signed at
2026-05-14 18:08:43

Elias Agaton Lindborg

Signer

Personal number
19960603-****
Signed with
Swedish Mobile BankID (AES)
Signed at
2026-05-14 20:07:38

Lena Marian Öman

Signer

Personal number
19530521-****
Signed with
Swedish Mobile BankID (AES)
Signed at
2026-05-15 15:53:50

Hans Anders Malmqvist

Signer

Personal number
19510715-****
Signed with
Swedish Mobile BankID (AES)
Signed at
2026-05-15 16:04:59

Mats Anders Carsten Jonsson

Signer

Personal number
19620705-****
Signed with
Swedish Mobile BankID (AES)
Signed at
2026-05-18 09:11:12

The complete audit trail and signature data is embedded within this PDF file. Please handle with care, as it contains sensitive and Personal Identifiable Information (PII).

Save Evidence Package

Zigned

Important Information About Your Digitally Signed Document

Treat with Care

This document contains Personally Identifiable Information (PII). It is crucial to manage it with utmost care to prevent any unauthorized access or exposure.

Always Keep a Digital Copy of This Document

This document contains critical digital signatures and security features that are only preserved in its digital format. To ensure the integrity of the document, you must retain a digital copy for your records.

Handling and Storage

This digitally signed document is considered an original. Any alterations to the document will compromise its validity. It is your responsibility to ensure that it is stored securely to maintain its original condition.

Verification

Independently verify the document using industry-standard tools such as Adobe Acrobat. For added convenience, Zigned provides a validation service to confirm the integrity and validity of your signed document. Visit **zigned.se/verify** to access this feature.

Document Contents

Included within this digitally signed document are:

- All signature information
- Original documents
- Comprehensive audit logs

Each of these components is secured with a digital signature and timestamp, backed by certificates accredited on the European Union Trusted Lists (EUTL), ensuring compliance with EU regulations and providing unparalleled security.

About Zigned

Zigned AB (Reg. no. 559279-9224), established in Sweden in 2020, is a leader in web-based digital signing technologies. We are dedicated to delivering secure, efficient, and user-friendly digital signing solutions. Learn more at **zigned.se.**

Zigned