

# Årsredovisning

för

## **Bostadsrättsföreningen Falken nr 2**

714400-0259

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Falken nr 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

#### Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret 2025 utgjorts av:

<b>Ordförande:</b>	Ida Granberg
<b>Sekreterare:</b>	Linda Olsson
<b>Ordinarie ledamöter:</b>	David Nilsson, Malin Lenke
<b>Suppleanter:</b>	Roger Johansson, Billy Nilsson, Ida Bjerkendahl

<b>Kassör:</b>	Lennart Ferngren
<b>Revisor huvudansvarig:</b>	Mikael Sjögren, Meredo AB

<b>Valberedning:</b>	Anette Helgesson
----------------------	------------------

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda styrelsemöten. Årsstämman genomfördes den 28 april 2025.

Vicevärd i föreningen är medlem David Nilsson, med stöttning av medlemmarna Billy Nilsson och Roger Johansson.

Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

Ekonomisk förvaltning sköts av LF Produkter i Norrtälje AB, Lennart Ferngren.

Trappstädning sköts av Alltjänstteamet Roslagen.

Snöröjning sköts av DKLBC.

#### Fastighet

Fastigheten Falken 2 byggdes 1956 och bostadsrättsföreningen Falken 2 registrerades 1954, nedan kallad Föreningen. Föreningen är en äkta bostadsförening. Föreningen innehar marken med äganderätt och fastigheten har inte del i någon samfällighet. Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Fastigheten består av 15 stycken lägenheter, 4 stycken garage, ett större förråd i källaren och en lokal som används som styrelsens kontor. 2 garage samt det större förrådet i källaren hyrs ut till externa hyresgäster.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar Stockholm.

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Styrelsen har arbetat aktivt med föreningens underhållsplan och det som genomförts under 2025 byte av element i allmänna utrymmen och i lägenheter.

### **Medlemsinformation**

Under 2025 har en överlåtelse ägt rum för lägenhet 1201.

### ***Övrig medlemsinformation***

Enligt föreningens stadgar debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2025 = 1450 kr). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2025 = 580 kr).

### ***Sammanfattning av ekonomi***

Fastighets taxeringsvärde 2025 uppgick till 10.956.000 kr.

Föreningens resultat för år 2025 blev -93.052 kr.

Per 2025-12 uppgår föreningens totala lånesumma till 3,020,000 kr, som är uppdelad på 3 lån;

- Lån 1: 1,960,000 kr, fast ränta (1,79 %) bundet till och med 2027-02-15
- Lån 2: 760,000 kr, fast ränta (3,23 %) bundet till och med 2027-12-30
- Lån 3: 300,000 kr, rörlig ränta

Årlig amortering uppgår till 120,000 kr/år, och amorteringen ligger på lån 3.  
Styrelsen beslutade om en avgiftshöjning på 5 % från och med 1 mars 2025.

Tack vare medlemmarnas sparsamhet, engagemang och arbetsinsatser har föreningens kostnader kunnat hållas nere. För detta tackar styrelsen medlemmarna. Ett extra tack till Linda Wikström som underhållit vår fina trädgård.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	748	725	696	669
Resultat efter finansiella poster	-93	-92	-97	-46
Soliditet (%)	11,3	13,2	14,7	16,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	870	833	792	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 780	3 930	4 080	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 922	4 078	4 234	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	101	103	173	0
Räntekänslighet (%)	4,5	4,9	5,3	5,7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	391	388	310	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89,6	88,5	87,7	88,2

### Uppllysning vid förlust

Resultatet har påverkats av kostnader hänförliga till ett oplanerat byte av element som genomfördes under 2025 samt av ökade fasta kostnader, främst avseende el och värme.

Styrelsen har tillsammans med föreningens bank genomfört en översiktlig analys av föreningens ekonomiska förutsättningar på kort och lång sikt. Trots årets resultat bedömer styrelsen att föreningens ekonomiska ställning fortsatt är tillfredsställande, med relativt låg belåningsgrad och god likviditet. Mot denna bakgrund avser styrelsen att vid behov se över amorteringstakten. Vidare planeras en uppdatering av föreningens underhållsplan i syfte att stärka den långsiktiga planeringen av framtida underhållsåtgärder. Styrelsen avser även att successivt utvärdera behovet av mindre hyreshöjningar under kommande år, med preliminär inriktning på att sådana kan inledas under 2026.

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	51 600	5 600	458 369	78 782	-91 764	<b>502 587</b>
Yttre reparationsfond			32 550	-32 550		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-91 764	91 764	<b>0</b>
Årets resultat					-93 053	<b>-93 053</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>51 600</b>	<b>5 600</b>	<b>490 919</b>	<b>-45 532</b>	<b>-93 053</b>	<b>409 534</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-45 531
årets förlust	-93 053
	<b>-138 584</b>

behandlas så att	
till fond för yttre underhåll avsättes	32 868
i ny räkning överföres	-171 452
	<b>-138 584</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	748 044	724 684
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>748 044</b>	<b>724 684</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Underhåll, drift & förvaltning	3	-493 282	-436 990
Övriga externa kostnader		-64 384	-73 308
Personalkostnader	4	-39 302	-39 074
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-173 966	-173 966
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-770 934</b>	<b>-723 338</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-22 890</b>	<b>1 346</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	2 702
Räntekostnader och liknande resultatposter		-70 174	-95 812
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-70 163</b>	<b>-93 110</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-93 053</b>	<b>-91 764</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-93 053</b>	<b>-91 764</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-93 053</b>	<b>-91 764</b>

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

5

3 192 737

3 344 609

Inventarier, verktyg och installationer

6

201 406

223 500

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**3 394 143**

**3 568 109**

**Summa anläggningstillgångar**

**3 394 143**

**3 568 109**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

2 453

10 264

Övriga fordringar

54

52

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

27 210

27 302

**Summa kortfristiga fordringar**

**29 717**

**37 618**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

206 351

197 257

**Summa kassa och bank**

**206 351**

**197 257**

**Summa omsättningstillgångar**

**236 068**

**234 875**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**3 630 211**

**3 802 984**

## Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

51 600

51 600

Reservfond

5 600

5 600

Fond för yttre underhåll

490 919

458 369

**Summa bundet eget kapital**

**548 119**

**515 569**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-45 531

78 782

Årets resultat

-93 053

-91 764

**Summa fritt eget kapital**

**-138 584**

**-12 982**

**Summa eget kapital**

**409 535**

**502 587**

#### Långfristiga skulder

7

Övriga skulder till kreditinstitut

8

2 720 000

2 720 000

**Summa långfristiga skulder**

**2 720 000**

**2 720 000**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

300 000

420 000

Leverantörsskulder

89 308

43 673

Skatteskulder

1 857

1 467

Övriga skulder

9 030

10 285

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

100 481

104 972

**Summa kortfristiga skulder**

**500 676**

**580 397**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**3 630 211**

**3 802 984**

## Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01  
-2025-12-31

2024-01-01  
-2024-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-93 053 -91 764

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

173 966 173 966

Betald skatt

-2 -22 063

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital**

**80 911 60 139**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

7 811 -10 264

Förändring av kortfristiga fordringar

92 -166

Förändring av leverantörsskulder

45 635 -41 837

Förändring av kortfristiga skulder

-5 355 39 337

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**129 094 47 209**

### Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-120 000 -120 000

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-120 000 -120 000**

### Årets kassaflöde

**9 094 -72 791**

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

197 257 270 049

**Likvida medel vid årets slut**

**206 351 197 258**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2023:1) om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	40 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Fjärrvärmecentral	20 år
Sopförråd	10 år

### Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	670 004	641 644
Hyror lokaler	18 720	13 192
Hyror garage och parkeringsplatser	58 010	69 848
Övriga intäkter (örelåtelseavgift, pantsättningsavgift)	1 310	0
	<b>748 044</b>	<b>724 684</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

### Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
El	27 830	23 813
Värme	148 294	151 085
Vatten och avlopp	135 899	134 770
Städning och renhållning	38 068	40 269
Reparation och underhåll av fastighet	67 567	11 906
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	26 640	26 250
Fastighetsförsäkringspremier	21 617	21 579
Fastighetsskötsel och förvaltning	16 311	21 862
Övriga fastighetskostnader, avdragsgilla	11 056	5 456
	<b>493 282</b>	<b>436 990</b>

**Not 4 Medelantalet anställda**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Medelantalet anställda	0	0

**Not 5 Byggnader och mark**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	6 074 967	6 074 967
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 074 967</b>	<b>6 074 967</b>
Ingående avskrivningar	-2 730 358	-2 578 486
Årets avskrivningar	-151 872	-151 872
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 882 230</b>	<b>-2 730 358</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 192 737</b>	<b>3 344 609</b>
Taxeringsvärde	10 956 000	10 850 000
	<b>10 956 000</b>	<b>10 850 000</b>

**Not 6 Inventarier, verktyg och installationer**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	358 664	358 664
Inköp		0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>358 664</b>	<b>358 664</b>
Ingående avskrivningar	-135 165	-113 071
Årets avskrivningar	-22 094	-22 094
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-157 259</b>	<b>-135 165</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>201 405</b>	<b>223 499</b>

**Not 7 Långfristiga skulder**

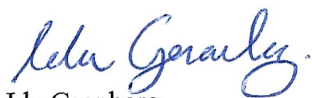
	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetslån 7 år	1 960 000	1 960 000
Fastighetslån	300 000	420 000
Fastighetslån	760 000	760 000
Fastighetslån förfaller inom 1 år	-300 000	-420 000
	<b>2 720 000</b>	<b>2 720 000</b>

**Not 8 Ställda säkerheter**

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	4 080 000	4 080 000
	<b>4 080 000</b>	<b>4 080 000</b>

Årsredovisningen beslutades den 23 april 2026

Norrtälje

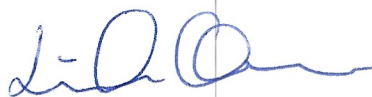


Ida Granberg  
Ordförande  
2026-04-23



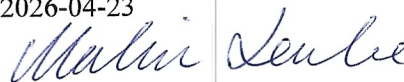
David Nilsson

2026-04-23



Linda Olsson

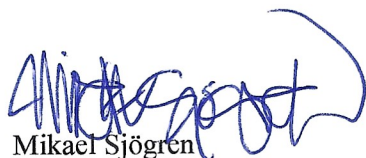
2026-04-23



Malin Lenke

2026-04-23

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 april 2026



Mikael Sjögren  
Revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Falken nr 2 Org.nr 714400-0259

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Falken nr 2 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 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.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt revisionssted i Sverige. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssted 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. De 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 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 har jag 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.

### ***Uttalanden***

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

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

**Grund för uttalanden**

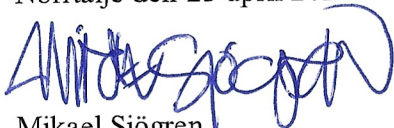
Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund 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.

Norrtälje den 23 april 2026



Mikael Sjögren  
Revisor