

Årsredovisning 2025

Brf Flädergården

769623-0189



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Flädergården

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

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. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-04-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-05-08 och nuvarande stadgar registrerades 2022-06-21 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:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Dalgärdet 1		Stockholm
Småstaden 1		Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1944.

Föreningen har 7 hyreslägenheter och 25 bostadsrätter om totalt 1 339 kvm och 1 lokal om 67 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 406 kvm.

Styrelsens sammansättning

Håkan Slotte	Ordförande
Bo Dittmer	Styrelseledamot
Rebecca Kyrk	Styrelseledamot
Sanna Erika Reutland	Styrelseledamot
Ylva Palmgren	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisorer

Per Hammar Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Utförda historiska underhåll

- 2018** ● Byte av portkod för ökad säkerhet.
Omläggning av gräsmatta på Flädervägen 6 för att jämna ut marken och så nytt gräs.
Jensen Drift genomförde på uppdrag av styrelsen en okulär besiktning av fastigheterna och tog fram en 30-årig underhållsplan (avser 2020-2049). Planen ligger till grund för kommande reparationer och underhåll. Byte av elcentral, målning av trapphus och ny maskinpark i tvättstugan utgör de största investeringarna under en 10-årsperiod.
- 2019** ● Stamspolning av köks- och badrumsavlopp samt kanalrengöring och OVK i lägenheter.
Underhåll av tak med rengöring, avlägsnande av mossa och behandling av påväxt. Trasiga takpannor byttes ut och rännor samt stuprör rensades från löv och skräp. Nya nockband monterades.
- 2020** ● Grusgången på Flädervägen 6 restaurerad.
OVK-åtgärder utfördes i lägenhet på Flädervägen 6.
Dräneringsarbete utfördes på Flädervägen 6, norra fasaden.
- 2021** ● Taksäkerhetsarbete utfördes.
Byte av portkod för ökad säkerhet.
Ny torktumlare i tvättstuga.
- 2022** ● Brandskyddsbesiktning genomfördes.
- 2023** ● Nytt torkskåp i tvättstuga.
- 2024** ● OVK-besiktning och åtgärder utfördes.
- 2025** ● Nya energideklarationer utfördes.
Ny utomhusbelysning på Flädervägen 6A installerades.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Entrémattor	HR Björkmans Entrémattor AB
Fibernät (internet)	Bahnhof
Kabelnät (TV)	Tele2
Snöröjning	Vimed Tak & Bygg AB
Städning trapphus och tvättstuga	Skurgubben Städservice AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Nabo Group AB
Trädgårdsskötsel	AB Hägerstens Trädgård

Övrig verksamhetsinformation

Under året har energideklarationer förnyats. Energiförbrukningen är nu lägre och ligger nära det som krävs vid nybyggnation, 75 kwh/m². Belysningen utomhus har förbättrats med en helt ny armatur vid gaveln på Flädervägen 6A.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Två av föreningens tre lån har omförhandlats med ränta på ca 3 % och tvåårig bindningstid.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 33 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 34 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 721	1 658	1 431	1 356
Resultat efter fin. poster	-541	-365	-459	-516
Soliditet (%)	67	67	68	68
Yttre fond	1 242	1 069	938	765
Taxeringsvärde	30 084	29 005	29 005	29 005
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 154	1 111	939	872
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	68,0	68,0	66,1	63,3
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 147	9 147	9 152	9 184
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 629	6 629	6 410	6 336
Sparande / kvm totalyta, kr	14	61	22	-45
Elkostnad / kvm totalyta, kr	41	36	49	44
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	214	213	188	163
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	90	83	65	45
Energikostnad / kvm totalyta, kr	345	333	301	252
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,62	4,22	2,83	1,90
Räntekänslighet (%)	7,93	8,23	9,75	10,53

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.

Uppllysning vid förlust

Förlusten beror på generell ökade kostnader för föreningen. Styrelsen har beslutat om avgiftshöjning 10 % från 1 april 2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	23 209	-	-	23 209
Upplåtelseavgifter	2 128	-	-	2 128
Fond, yttre underhåll	1 069	-	173	1 242
Balanserat resultat	-5 844	-365	-173	-6 381
Årets resultat	-365	365	-541	-541
Eget kapital	20 198	0	-541	19 657

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 381
Årets resultat	-541
Totalt	-6 923

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	173
Balanseras i ny räkning	-7 096
	-6 923

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	1 721	1 658
Övriga rörelseintäkter	3	7	7
Summa rörelseintäkter		1 728	1 666
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 176	-1 032
Övriga externa kostnader	8	-157	-142
Personalkostnader	9	-46	-29
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-561	-450
Summa rörelsekostnader		-1 941	-1 652
RÖRELSERESULTAT		-212	13
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8	16
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-337	-394
Summa finansiella poster		-329	-378
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-541	-365
ÅRETS RESULTAT		-541	-365

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	28 487	29 040
Maskiner och inventarier	12	1	8
Summa materiella anläggningstillgångar		28 487	29 048
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		28 487	29 048
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13	43
Övriga fordringar	13	338	208
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	115	108
Summa kortfristiga fordringar		466	359
Kassa och bank			
Kassa och bank		428	540
Summa kassa och bank		428	540
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		893	899
SUMMA TILLGÅNGAR		29 381	29 947

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 337	25 337
Fond för yttre underhåll		1 242	1 069
Summa bundet eget kapital		26 580	26 406
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 381	-5 844
Årets resultat		-541	-365
Summa ansamlad förlust		-6 923	-6 208
SUMMA EGET KAPITAL		19 657	20 198
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	5 800	0
Summa långfristiga skulder		5 800	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	3 521	9 321
Leverantörsskulder		96	135
Skatteskulder		6	5
Övriga kortfristiga skulder		7	6
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	295	282
Summa kortfristiga skulder		3 924	9 749
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 381	29 947

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-212	13
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	561	450
	348	463
Erhållen ränta	8	16
Erlagd ränta	-336	-367
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	20	112
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	24	-20
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-26	34
Kassaflöde från den löpande verksamheten	18	126
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-5
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-5
ÅRETS KASSAFLÖDE	18	120
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	738	617
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	756	738

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Flädergården är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, 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	1,99 %
El	2,49 %
Fasader	2,49 %
Fönster	2,49 %
Yttertak	2,49 %
Ventilation	4,98 %
Stomme och grund	0,83 %
Fastighetsförbättringar	10,00 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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	1 137	1 094
Hysesintäkter, bostäder	486	480
Hysesintäkter, lokaler	42	42
Kabel-TV/Bredband	41	41
Intäktssreduktion	0	-10
Övriga intäkter	15	12
Summa	1 721	1 658

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-0	0
Övriga rörelseintäkter	7	7
Summa	7	7

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	37	36
Städning	71	69
Besiktning och service	38	18
Trädgårdsarbete	47	25
Snöskottning	9	19
Summa	201	168

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	18	0
Bostäder	45	10
Tvättstuga	0	-7
Dörrar och lås/porttele	0	6
VA	10	0
El	21	10
Fasader	1	0
Gård/markytor	6	0
Summa	101	19

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	57	51
Uppvärmning	301	299
Vatten	126	117
Sophämtning	44	47
Summa	529	514

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	58	55
Tomträttsavgälder	123	113
Kabel-TV	11	11
Bredband	54	55
Arvode teknisk förvaltning	40	39
Fastighetsskatt	60	58
Summa	346	331

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	5	7
Övriga förvaltningskostnader	24	25
Juridiska kostnader	36	13
Revisionsarvoden	28	33
Ekonomisk förvaltning	65	64
Summa	157	142

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	35	22
Sociala avgifter	11	7
Summa	46	29

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	337	394
Summa	337	394

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	33 925	33 925
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	33 925	33 925
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 884	-4 442
Årets avskrivning	-554	-442
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 438	-4 884
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	28 487	29 040
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 340	16 701
Taxeringsvärde mark	11 744	12 304
Summa	30 084	29 005

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	36	36
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	36	36
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-28	-21
Årets avskrivning	-7	-7
Utgående ackumulerad avskrivning	-36	-28
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	1	8

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	10	10
Nabo Klientmedelskonto	328	198
Summa	338	208

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	12
Fastighetsskötsel	9	9
El	0	5
Försäkringspremier	24	23
Kabel-TV	3	3
Tomträtt	31	31
Bredband	7	8
Förvaltning	16	17
Summa	115	108

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2027-10-31	3,22 %	2 200	2 200
Stadshypotek	2027-10-30	3,15 %	3 600	3 600
Stadshypotek	2026-02-12	3,01 %	3 521	3 521
Summa			9 321	9 321
Varav kortfristig del			3 521	9 321

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 321 tkr.

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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	11
Städning	6	0
El	5	4
Uppvärmning	39	39
Utgiftsräntor	42	42
Vatten	31	29
Förutbetalda avgifter/hyror	145	142
Beräknat revisionsarvode	15	15
Summa	295	282

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	15 500	15 500

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftsändring den 1 april 2026. Højning med 10 %.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-27.

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

Stockholm

Bo Dittmer
Styrelseledamot

Håkan Slotte
Ordförande

Rebecca Kyrk
Styrelseledamot

Sanna Erika Reutland
Styrelseledamot

Ylva Palmgren
Styrelseledamot

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

Per Hammar
Revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.05.2026 09:31

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 28.04.2026 10:05

DOCUMENT ID:

S1s4cyC6be

ENVELOPE ID:

Hk5E9k06Ze-S1s4cyC6be

DOCUMENT NAME:

Brf Flädergården, 769623-0189 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

cacc879a19bf9dd16de62aaea5d96d4d86b7fd4f2fa43f3d1df0d8d7c8aec77f25428e59a4f1f0f2959f185c40910d8f674638f755fb41a93c635dc68aa08697

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. Sanna Erika Reutland sannareutland@live.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 13:43 29.04.2026 13:27	eID Low	Swedish BankID IP: 194.237.0.122
2. Ylva Palmgren palmgrenylva98@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 10:19 30.04.2026 10:18	eID Low	Swedish BankID IP: 130.237.240.169
3. REBECCA KYRK rebeccalily.kyrk@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 14:53 30.04.2026 14:51	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.205
4. CARL HÅKAN SLOTTE hakan.slotte@gmail.com	 Signed Authenticated	01.05.2026 08:34 01.05.2026 08:33	eID Low	Swedish BankID IP: 5.150.234.105
5. BO GEORG DITTMER bo.dittmer@hotmail.com	 Signed Authenticated	01.05.2026 14:37 01.05.2026 14:32	eID Low	Swedish BankID IP: 5.150.234.122
6. PER G HAMMAR per.hammar@azets.com	 Signed Authenticated	03.05.2026 09:31 03.05.2026 09:31	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.62

* 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 Bostadsrättsföreningen Flädergården

Org.nr 769623-0189

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Flädergården för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Flädergårdens 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 och andra författningar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 Bostadsrättsföreningen Flådergården 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 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 ersättningskyldighet 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.

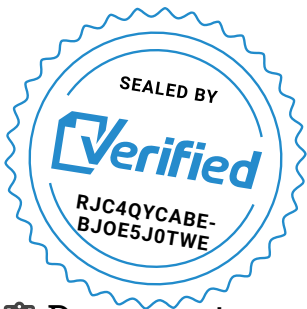
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 överträdelse 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.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per Hammar

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.05.2026 09:30

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 28.04.2026 10:05

DOCUMENT ID:

BJoE5J0TWe

ENVELOPE ID:

rJc4qyCabe-BJoE5J0TWe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Flädergården 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

9aff520de5e13ae38080d8b31ad653a8562783d51216a9bef726d0b39818adbbf6f4105c58d737cc55a7cb830ce7

1db5ca5c666970e485207f3bb0839b92691d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PER G HAMMAR	Signed	03.05.2026 09:30	eID	Swedish BankID
per.hammar@azets.com	Authenticated	03.05.2026 09:27	Low	IP: 208.56.29.11

* 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



PAeS
sealed