

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Flatås Allée

769632-8710

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Flatås Alléer 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

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostäder åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Det ingår i styrelsens uppdrag att planera underhåll och förvalta fastigheterna, fastställa årsavgifter och se till att ekonomin är god.

Till föreningen tillhör två byggnader med ett respektive två trapphus om sex våningar med underliggande källare och garage. Garaget innehåller totalt 34 parkeringsplatser varav 17 tillhör föreningen.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Vald t.o.m. årsstämman
Anton Heidemann	Ordförande	2026
Ida Olofsson	Vice ordförande	2026
Oscar Björkman	Kassör	2026
Josefina Andersson		2026
Joakim Skoglund		2026
Mathilda Pol Karlsson		2026

Ordinarie revisorer

Namn	Byrå	Vald t.o.m. årsstämman
Jakob Fors	Lundin Revisionsbyrå	2026

Fastigheter

Göteborg Järnbrott 148:4

Bostäder och lokaler

147	1 rok	4 305 kvm
1	2 rok	60 kvm
11	Förråd	

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning	TidX Förvaltning AB
Kontraktshantering	TidX Förvaltning AB
Fastighetsskötsel	TidX Förvaltning AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret 2025 har inga nya styrelseledamöter tillkommit men en ledamot har lämnat sitt uppdrag.

Styrelsen har under året skickat ut regelbundna nyhetsbrev för att hålla alla informerade om viktiga händelser inom föreningen. De digitala informationstavlorna i entréerna har huvudsakligen använts för att kommunicera med medlemmarna och ytterligare information har delats via e-post och på Mina Sidor på [Tidx.se](https://tidx.se).

Under året har föreningen fortsatt arbetet med att förbättra ekonomi och boendemiljö.

Efter räkenskapsårets utgång har föreningen inlett förhandlingar med banken avseende sänkt ränta på ett av de tre lånen till föreningen.

Brytskydd har installerats till entrédörrarna vid garaget för att förbättra säkerheten.

Föreningen har installerat 60 stycken cykelställ i källaren för att skapa bättre ordning och tillgänglighet för boende med cykel.

För att stärka gemenskapen inom föreningen anordnades två gemensamma städdagar samt julmingel.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) är inbokad till mars 2026.

Föreningen bedömer att fastigheten är i gott skick och att inga större underhållsarbeten är planerade de kommande åren.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar per 2025-12-31 var 233 st fördelat på 148 lägenheter och 9 lägenhetsöverlåtelser har genomförts under året.

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 650	5 582	4 252	1 000
Resultat efter finansiella poster	-2 512	-2 790	-4 183	-586
Balansomslutning	299 890	303 061	306 767	319 963
Föreningens lån (tkr)	61 306	61 850	62 353	62 856
Soliditet i %	79	79	79	77
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 029	1 031	748	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	14 045	14 170	14 285	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	14 045	14 170	14 285	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	377	314	31	0
Räntekänslighet (%)	13,7	13,7	19,1	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	253	249	222	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	77,9	79,5	75,3	0,0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper, not 1.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	247 415 000	510 000	-5 278 790	-2 790 046	239 856 164
Disposition av föregående års resultat:		474 000	-3 264 046	2 790 046	0
Årets resultat				-2 511 676	-2 511 676
Belopp vid årets utgång	247 415 000	984 000	-8 542 836	-2 511 676	237 344 488

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 542 836
årets förlust	-2 511 676
	-11 054 512

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgar	447 000
i ny räkning överföres	-11 501 512
	-11 054 512

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
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	5 650 261	5 582 267
Övriga intäkter		116 770	76 914
		5 767 031	5 659 181
Rörelsens kostnader			
Reparationer		-67 557	-58 346
Driftskostnader	3	-1 427 994	-1 415 607
Övriga kostnader		-526 630	-518 294
Personalkostnader	4	-165 573	-123 629
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-4 158 768	-4 158 768
		-6 346 522	-6 274 644
Rörelseresultat		-579 491	-615 463
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	7
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 932 196	-2 174 590
		-1 932 185	-2 174 583
Resultat efter finansiella poster		-2 511 676	-2 790 046
Resultat före skatt		-2 511 676	-2 790 046
Årets resultat		-2 511 676	-2 790 046

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	297 051 568	301 210 336
		297 051 568	301 210 336
Summa anläggningstillgångar		297 051 568	301 210 336
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		69 430	87 486
Övriga fordringar		594	583
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		287 331	255 912
		357 355	343 981
<i>Kassa och bank</i>		2 480 773	1 506 494
Summa omsättningstillgångar		2 838 128	1 850 475
SUMMA TILLGÅNGAR		299 889 696	303 060 811

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		247 415 000	247 415 000
Fond för yttre underhåll	6	984 000	510 000
		248 399 000	247 925 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-8 542 836	-5 278 790
Årets resultat		-2 511 676	-2 790 046
		-11 054 512	-8 068 836
Summa eget kapital		237 344 488	239 856 164
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	20 784 384	41 568 768
Summa långfristiga skulder		20 784 384	41 568 768
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	40 521 168	20 281 536
Förskott från kunder		10	47
Leverantörsskulder		168 436	198 124
Övriga skulder		37 250	230 195
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	1 033 960	925 977
Summa kortfristiga skulder		41 760 824	21 635 879
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		299 889 696	303 060 811

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 511 676	-2 790 046
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	4 158 768	4 158 768
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 647 092	1 368 722
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	18 056	-22 710
Förändring av kortfristiga fordringar	-31 430	7 624
Förändring av leverantörsskulder	-29 688	-52 163
Förändring av kortfristiga skulder	-84 999	-361 531
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 519 031	939 942
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-544 752	-502 848
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-544 752	-502 848
Årets kassaflöde	974 279	437 094
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 506 494	1 069 400
Likvida medel vid årets slut	2 480 773	1 506 494

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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 föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital efter att beslut fattats av föreningsstämman. Uttag från fonden görs för att täcka årets underhållskostnader, också efter beslut på föreningsstämma.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande huvudkomponenter av komponenter har identifierats och kommer att ligga till grund för avskrivningen på byggnaden framöver:

Tak	40 år
Fönster	40 år
Fasad	60 år
Hiss	25 år
Stammar	60 år
Entrédörrar, entrépartier	30 år
Tekniska installationer	35 år
Vitvaror	25 år
Kök, bostäder	40 år
Ytskikt lägenheter, exkl. badrum	40 år
Ytskikt badrum	30 år
Ytskikt allmänna utrymmen	50 år
Markanläggning	20 år
Stomme	100 år

För att tillmötesgå BFN (Bokföringsnämnden) men ändå inte skapa en överksam kassa tillämpas alltså en linjär avskrivning men föreningen tar inte ut någon ökad månadsavgift p.g.a. detta. Det innebär att det uppkommer ett bokföringsmässigt negativt resultat i föreningen, men detta är planerat och inget som behöver åtgärdas. Föreningen kan år efter år ha ett bokföringsmässigt negativt resultat utan att något händer. Det är dock viktigt att beakta att föreningens kassaflöde går ihop och att det är beräknat utifrån det faktiska underhållsbehovet.

De faktiska avskrivningarna kommer att skilja sig från de beräknade avskrivningarna i ekonomisk plan. Avvikelseberor på skillnaden mellan uppskattat beräkningsunderlag och verkligt utfall i samband med komponentfördelningen. Avvikelsen medför dock inga ekonomiska nackdelar för föreningen utan är endast redovisningsmässig.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äka 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.

Bostadsrättsföreningen har inga skattepliktiga vinster utöver årsavgifter och betalar därför ingen inkomstskatt. I den mån övrig inkomst av kapital eller annan förvärvskälla förekommer beskattas den med statlig inkomstskatt.

Den latent skatteskuld som uppstår vid överföringen av fastigheten beräknas som skillnaden mellan bokfört värde och skattemässigt värde och faller ut först vid eventuell likvidering av föreningen. Någon reservering för latent skatt görs ej.

Föreningen belastas under byggtiden med fastighetsskatt på både tomtmarken och byggnaden under uppförande. Efter byggnadens färdigställande är föreningen befriad från fastighetsskatt i 15 år.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentlig och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor. både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 490 114	4 500 027
Förbrukning VA	284 247	260 759
Förbrukning el	571 400	527 886
Parkeringsavgifter	268 200	275 450
Förråd	36 300	18 145
	5 650 261	5 582 267

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Uppvärmning	106 826	166 855
Elkostnader	665 265	626 713
Vatten	119 703	93 731
Fastighetskötsel	117 934	116 111
Förvaltningskostnader	333 238	277 926
Försäkring	64 760	60 033
Hissar	17 538	14 606
Besiktning	0	59 034
Övrigt	2 730	598
	1 427 994	1 415 607

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	127 602	97 300
Sociala avgifter	37 971	26 329
	165 573	123 629
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	165 573	123 629

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	310 221 000	310 221 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	310 221 000	310 221 000
Ingående avskrivningar	-9 010 664	-4 851 896
Årets avskrivningar	-4 158 768	-4 158 768
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 169 432	-9 010 664
Utgående redovisat värde	297 051 568	301 210 336
Taxeringsvärden byggnader	119 000 000	116 000 000
Taxeringsvärden mark	30 000 000	42 000 000
	149 000 000	158 000 000
Bokfört värde byggnader	242 695 460	246 854 228
Bokfört värde mark	54 356 108	54 356 108
	297 051 568	301 210 336

Not 6 Fond för yttre underhåll

	2025-12-31	2024-12-31
Belopp vid årets början	510 000	36 000
Reservering enligt stadgar	474 000	474 000
	984 000	510 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av lån:

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Handelsbanken	3,06	2026-02-26	19 736 784	20 281 536
Handelsbanken	3,73	2026-03-01	20 784 384	20 784 384
Handelsbanken	3,53	2028-03-01	20 784 384	20 784 384
			61 305 552	61 850 304
Kortfristig del av långfristig skuld			40 521 168	20 281 536

Lån som har slutförfallodag eller amorteras inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte som avsikt att avsluta belåningen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

I föreningens ekonomiska plan framgick att banklånen skulle delas upp i tre lika stora delar. En tredjedel skulle tecknas med 3-årig bindningstid, en tredjedel med 5-årig bindningstid och den sista tredjedelen skulle tecknas med rörlig ränta. Vid tidpunkten för tecknandet av banklånen var dock ränteläget sådant att både tre- och femårig bunden ränta skulle vara väsentligt högre än vad den ekonomiska planen visade. Exploatören valde då att genom en utfästelse garantera de räntenivåer som den ekonomiska planen visade avseende de bägge lånen med bunden ränta. Exploatören ersätter föreningen för den eventuella merkostnad som de rörliga räntorna orsakar föreningen jämfört med den ekonomiska planen. Den tredjedel av lånen som i den ekonomiska planen utgick med rörlig ränta ingår inte i utfästelsen. Lånet med 3-årig löptid kommer från 2026-03-01 ej att omfattas av merkostnadsersättning längre.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	204 843	241 823
Förutbetalda avgiftsintäkter	489 413	481 570
Upplupna elkostnader	78 805	86 352
Upplupna värmekostnader	10 347	16 974
Upplupen kostnad förvaltning	37 836	24 167
Upplupen kostnad vatten	84 384	4 009
Upplupen kostnad övrigt	10 732	13 782
Upplupet styrelsearvode	117 600	57 300
	1 033 960	925 977

Not 9 Upplupen förlust

Föreningens förlust 2025 är -2 511 676 kr. Den enskilt största kostnaden för föreningen är avskrivningar som under året uppgått till -4 158 768 kr.

Avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad som påverkar det redovisade resultatet men inte föreningens likviditet eller betalningsförmåga. Avgifterna i föreningen är enligt den ekonomiska planen ej satta för att täcka avskrivningar, vilket medför att föreningen prognostiseras att redovisa ett årligt negativt resultat. Föreningens förmåga att finansiera framtida utgifter för underhåll säkerställs istället i form av dels amortering på föreningsbelåningen och dels årlig avsättning till underhållsfond.

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	62 856 000	62 856 000
	62 856 000	62 856 000

Årsredovisningen beslutades den 21 maj 2026

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Anton Heidemann
Ordförande

Josefina Andersson

Oscar Björkman

Ida Olofsson

Mathilda Pol Karlsson

Joakim Skoglund

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jakob Fors
Auktoriserad revisor

Deltagare

TIDX FÖRVALTNING AB 556743-8345 Sverige

ANTON HEIDEMANN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-22 10:35:23 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANTON HEIDEMANN

Anton Heidemann
anton.heidemann@hotmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 87.227.7.37

JOSEFINA ANDERSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-21 10:04:06 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOSEFINA ANDERSSON

Josefina Andersson
josefinaandersson_@hotmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 88.131.7.250

OSCAR BJÖRKMAN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-22 06:46:29 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: OSCAR BJÖRKMAN

Oscar Björkman
oscar.bjorkman@outlook.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.191.153.117

IDA OLOFSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-21 07:46:46 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ida Alexandra Olofsson

Ida Olofsson
idaalexandra.olofsson@gmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 176.188.16.77

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-21 08:34:04 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Mathilda Betty J Pol Karlsson

Mathilda Pol Karlsson
mathildapk@gmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 87.227.7.37

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-21 09:49:27 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOAKIM SKOGLUND

Joakim Skoglund
joakim.skoglund01@gmail.com

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 195.67.43.180

Signerat med Svenskt BankID

2026-05-22 12:25:14 UTC

Undertecknare

Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jakob Erik Christer Fors

Jakob Fors
jakob.fors@lundin.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.218.66.132