

# Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

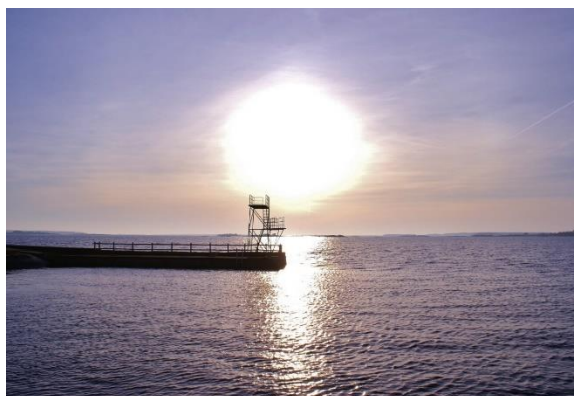
BRF Flundran 3  
Org nr: 7696141543



---

# Innehållsförteckning

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse..... | 2  |
| Resultaträkning.....        | 9  |
| Balansräkning.....          | 10 |
| Kassaflödesanalys.....      | 12 |
| Noter.....                  | 13 |



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Flundran 3 får  
härmed upprätta årsredovisning för  
räkensårsåret  
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-24.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-12-18.

Nuvarande stadgar registrerades 2023-07-31.

Föreningen har sitt säte i Karlskrona kommun.

Årets resultat är 365 542 kr.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre el, värme och vattenkostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 37% till 19%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 324% till 254%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 162 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 527 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Flundran 5, Flundran 6 och Fryshuset 11 i Karlskrona Kommun.

På fastigheterna finns 3 byggnader med 56 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2007-2008.

Fastigheternas adress är Utövägen 8A- 8C i Karlskrona.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i If försäkring.

I försäkringen ingår styrelseförsäkring

Bostadsrättstillägget ingår i föreningen fastighetsförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

**Lägenhetsfördelning**

| Standard      | Antal |
|---------------|-------|
| 2 rum och kök | 6     |
| 3 rum och kök | 18    |
| 4 rum och kök | 25    |
| 5 rum och kök | 7     |

**Dessutom tillkommer**

| Användning      | Antal |
|-----------------|-------|
| Antal garage    | 45    |
| Antal p-platser | 1     |

Total tomtarea 2 289 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 6 230 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 128 200 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 120 400 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

**Föreningen har följande avtal**

| Leverantör                      | Avtal                      |
|---------------------------------|----------------------------|
| Ekonomisk förvaltning           | Riksbyggen                 |
| Teknisk förvaltning             | Riksbyggen                 |
| Lokalvård                       | Riksbyggen                 |
| Fastighetsutveckling            | Riksbyggen                 |
| Hisservice                      | Kone AB                    |
| Hissbesiktning                  | Inspecta Sweden AB         |
| Kabel-TV                        | Sappa AB                   |
| El, fjärrvärme och sophantering | Affärsverken Karlskrona AB |

Föreningen är delaktig i Flundrans Samfällighet tillsammans med BRF Flundran 1, BRF Flundran 2 och BRF Flundran 8.

Föreningens andel är 30,77 procent.

Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar markytor samt P-platser inom området.

## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 92 tkr och planerat underhåll för 129 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

## Underhållsplan:

**Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt.** Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen överstiger reserveringen den genomsnittliga underhållskostnaden eftersom de inte har satt av tillräckligt tidigare år.

Här kan du välja att visa information om föreningens underhållsfond, t.ex. beräknad förändring av fondsaldo och kommande års kostnader för underhåll samt eventuellt tillgängliga medel för finansiering

## Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

### Tidigare utfört underhåll

| Beskrivning                                | År   |
|--------------------------------------------|------|
| Målning väggar & tak                       | 2020 |
| Dränering                                  | 2020 |
| Låsbyte                                    | 2020 |
| Stenläggning                               | 2020 |
| Laddstolpar                                | 2020 |
| Belysning                                  | 2023 |
| Nya plåttak entréer                        | 2024 |
| Byte av el, vatten och värmemätare         | 2024 |
| Byte till 5G kommunikation i hissarna      | 2024 |
| Diverse målningsarbete och yttre underhåll | 2024 |

### Årets utförda underhåll och investeringar

| Beskrivning                 | Belopp  |
|-----------------------------|---------|
| Spolning av samtliga avlopp | 47 951  |
| Balkonger                   | 80 691  |
| Byte av DUC                 | 300 000 |

### Planerat underhåll

|                              | År   |
|------------------------------|------|
| Diverse målning/reparationer | 2026 |

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

| <b>Ordinarie ledamöter</b> | <b>Uppdrag</b> | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
|----------------------------|----------------|--------------------------------------|
| Richard Mahrle             | Ordförande     | 2026                                 |
| Johan Åkesson              | Sekreterare    | 2026                                 |
| Roman Antonenko            | Ledamot        | 2027                                 |
| Helene Karlsson            | Ledamot        | 2027                                 |
| Jan Elmqvist               | Ledamot        | 2027                                 |
| <b>Styrelsesuppleanter</b> | <b>Uppdrag</b> | <b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b> |
| Carl-Christer Drangel      | Suppleant      | 2026                                 |
| Lars Haller                | Suppleant      | 2026                                 |
| Lars Möller                | Suppleant      | 2026                                 |

#### Revisorer och övriga funktionärer

| <b>Ordinarie revisorer</b> | <b>Uppdrag</b>       |
|----------------------------|----------------------|
| Ernst & Young Ab           | Auktoriserad revisor |

#### Valberedning

Bengt Petersson  
Petra Hammarin  
Mats Lindvall

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 92 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 93 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 4,3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 814 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

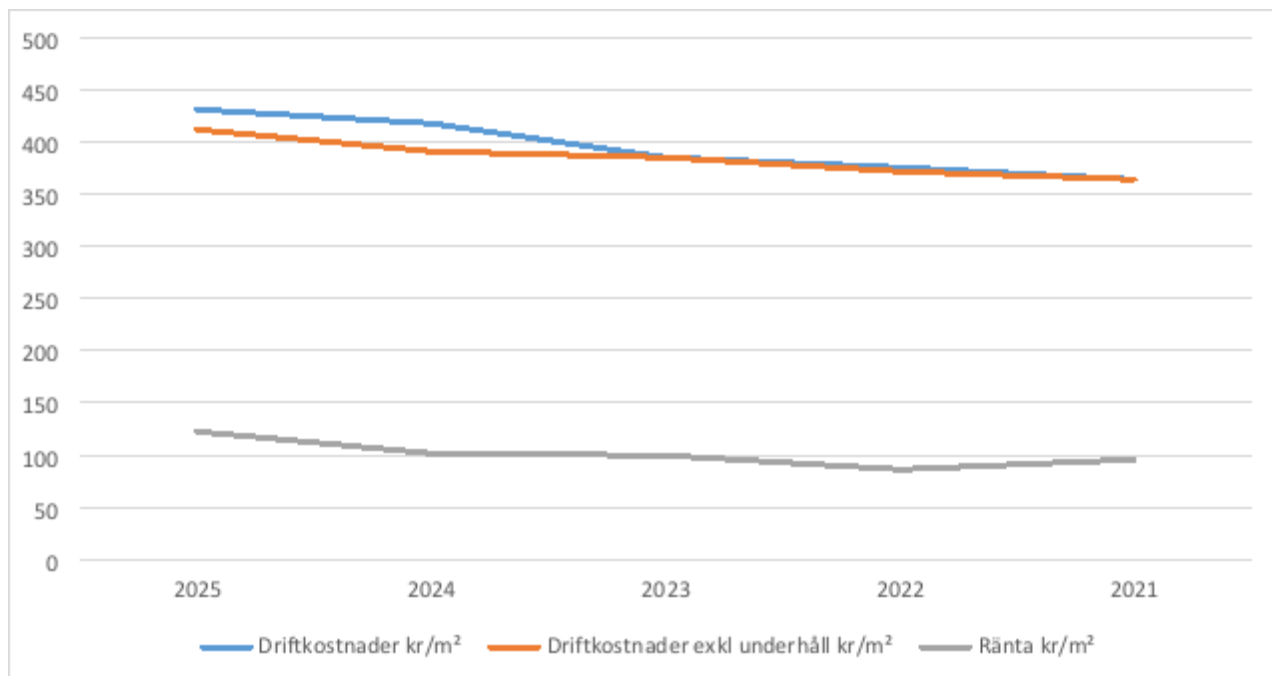
Under året har bostadsrättsföreningen använt x kWh fastighetsel och y kWh värmeenergi. Det är en ökning/minskning sedan föregående år med z kWh el yz kWh värme.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

| Nyckeltal i tkr                                | 2025  | 2024  | 2023   | 2022  | 2021  |
|------------------------------------------------|-------|-------|--------|-------|-------|
| Nettoomsättning*                               | 5 442 | 4 927 | 4 868  | 4 842 | 4 715 |
| Resultat efter finansiella poster*             | 365   | 156   | 528    | 499   | 360   |
| Resultat exkl avskrivningar                    | 1 527 | 1 320 | 1 679  | 1 636 | 1 471 |
| Årets kassaflöde                               | 39    | 416   | -2 876 | 932   | 1 057 |
| Soliditet %*                                   | 72    | 72    | 71     | 69    | 69    |
| Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter* | 93    | 93    | 89     | 92    | 93    |
| Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*     | 814   | 736   | 731    | 721   | 703   |
| Driftkostnader kr/kvm                          | 431   | 417   | 384    | 374   | 364   |
| Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm           | 411   | 389   | 384    | 371   | 364   |
| Energikostnad kr/kvm*                          | 250   | 240   | 241    | 232   | 231   |
| Underhållsfond kr/kvm                          | 237   | 226   | 189    | 125   | 64    |
| Sparande kr/kvm*                               | 266   | 239   | 270    | 266   | 236   |
| Skuldsättning kr/kvm*                          | 6 126 | 6 368 | 6 451  | 7 096 | 7 180 |
| Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt* | 6 126 | 6 368 | 6 451  | 7 096 | 7 180 |
| Räntekänslighet %*                             | 7,5   | 8,6   | 8,8    | 9,8   | 10,2  |

\* obligatoriska nyckeltal



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Förändringar i eget kapital

| Eget kapital i kr                 | Bundet            |                    |                  | Fritt               |                |
|-----------------------------------|-------------------|--------------------|------------------|---------------------|----------------|
|                                   | Medlemsinsatser   | Upplåtelseavgifter | Underhållsfond   | Balanserat resultat | Årets resultat |
| Belopp vid årets början           | 99 588 700        | 1 457 500          | 1 406 605        | -123 180            | 155 882        |
| Disposition enl. årsstämmobeslut  |                   |                    |                  | 155 882             | -155 882       |
| Reservering underhållsfond        |                   |                    | 200 000          | -200 000            |                |
| Ianspråktagande av underhållsfond |                   |                    | -128 642         | 128 642             |                |
| Årets resultat                    |                   |                    |                  |                     | 364 542        |
| <b>Vid årets slut</b>             | <b>99 588 700</b> | <b>1 457 500</b>   | <b>1 477 963</b> | <b>-38 656</b>      | <b>364 542</b> |

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

|                                         |                |
|-----------------------------------------|----------------|
| Balanserat resultat                     | 32 702         |
| Årets resultat                          | 364 542        |
| Årets fondreservering enligt stadgarna  | -200 000       |
| Årets ianspråktagande av underhållsfond | 128 642        |
| <b>Summa</b>                            | <b>325 885</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr** **325 885**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

| Belopp i kr                                                                 |       | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter m.m.</b>                                                 |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 5 442 157                | 4 927 478                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 2 938                    | 22 474                   |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>5 445 095</b>         | <b>4 949 952</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -2 686 553               | -2 597 654               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -340 205                 | -319 672                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -143 710                 | -107 465                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -1 162 015               | -1 164 539               |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-4 332 483</b>        | <b>-4 189 331</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>1 112 612</b>         | <b>760 622</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |       | 11 059                   | 31 031                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |       | -759 130                 | -635 771                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |       | <b>-748 070</b>          | <b>-604 740</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>364 542</b>           | <b>155 882</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>364 542</b>           | <b>155 882</b>           |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                   |       | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-----------------------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |       |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |       |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |       |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | Not 7 | 136 952 979        | 138 051 181        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | Not 8 | 388 891            | 452 704            |
| Pågående ny- och ombyggnation samt förskott   |       | 472 475            | 157 850            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |       | <b>137 814 345</b> | <b>138 661 735</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |       | <b>137 814 345</b> | <b>138 661 735</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |       |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |       |                    |                    |
| Kund-, avgifts- och hyresfordringar           |       | 3 340              | 0                  |
| Övriga fordringar                             |       | 35 048             | 34 948             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | Not 9 | 428 522            | 309 456            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |       | <b>466 910</b>     | <b>344 404</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |       |                    |                    |
| Kassa och bank                                |       | 3 994 103          | 3 954 783          |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |       | <b>3 994 103</b>   | <b>3 954 783</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |       | <b>4 461 013</b>   | <b>4 299 187</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                       |       | <b>142 275 359</b> | <b>142 960 922</b> |



# Balansräkning

| Belopp i kr                                  |        | 2025-12-31  | 2024-12-31  |
|----------------------------------------------|--------|-------------|-------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |        |             |             |
| Eget kapital                                 |        |             |             |
| Bundet eget kapital                          |        |             |             |
| Medlemsinsatser                              |        | 101 046 200 | 101 046 200 |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 1 477 963   | 1 406 605   |
| Summa bundet eget kapital                    |        | 102 524 163 | 102 452 805 |
| Fritt eget kapital                           |        |             |             |
| Balanserat resultat                          |        | -38 656     | −123 180    |
| Årets resultat                               |        | 364 542     | 155 882     |
| Summa fritt eget kapital                     |        | 325 885     | 32 702      |
| Summa eget kapital                           |        | 102 850 049 | 102 485 507 |
| SKULDER                                      |        |             |             |
| Långfristiga skulder                         |        |             |             |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 10 | 16 146 160  | 28 749 766  |
| Summa långfristiga skulder                   |        | 16 146 160  | 28 749 766  |
| Kortfristiga skulder                         |        |             |             |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | Not 10 | 496 480     | 520 000     |
| Lån som ska ränteomskrivas                   | Not 10 | 21 524 766  | 10 400 000  |
| Leverantörsskulder                           |        | 323 232     | 158 001     |
| Skatteskulder                                |        | 187 824     | 174 132     |
| Övriga skulder                               |        | 147 499     | 0           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 11 | 599 349     | 473 516     |
| Summa kortfristiga skulder                   |        | 23 279 150  | 11 725 649  |
| Summa eget kapital och skulder               |        | 142 275 359 | 142 960 922 |



# Kassaflödesanalys

| Belopp i kr                                                                                   | 2025/2025                   | 2024/2024                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| <strong>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</strong>                                                     |                             |                            |
| Rörelseresultat                                                                               | 1 112 612                   | 760 622                    |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                                           |                             |                            |
| Avskrivningar                                                                                 | 1 162 015                   | 1 164 539                  |
| Erhållen ränta                                                                                | 11 059                      | 31 031                     |
| Erlagd ränta                                                                                  | -759 130                    | -635 771                   |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</strong> | <strong>1 526 556</strong>  | <strong>1 320 421</strong> |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital                                                 |                             |                            |
| Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)                                                     | -122 506                    | -24 759                    |
| Rörelseskulder (ökning +, minskning -)                                                        | 452 255                     | -77 027                    |
| <strong>Kassaflöde från den löpande verksamheten</strong>                                     | <strong>1 856 305</strong>  | <strong>1 218 635</strong> |
| <strong>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                     |                             |                            |
| Investeringar i inventarier                                                                   | 0                           | -125 000                   |
| Investeringar i pågående byggnation                                                           | -314 625                    | -157 850                   |
| <strong>Kassaflöde från investeringsverksamheten</strong>                                     | <strong>-314 625</strong>   | <strong>-282 850</strong>  |
| <strong>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</strong>                                                    |                             |                            |
| Amortering av lån                                                                             | -1 502 360                  | -520 000                   |
| <strong>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</strong>                                    | <strong>-1 502 360</strong> | <strong>-520 000</strong>  |
| <strong>ÅRETS KASSAFLÖDE</strong>                                                             |                             |                            |
| Årets kassaflöde                                                                              | 39 320                      | 415 785                    |
| Likvida medel vid årets början                                                                | 3 954 783                   | 3 538 998                  |
| Likvida medel vid årets slut                                                                  | 3 994 103                   | 3 954 783                  |
| Kassa och Bank BR                                                                             | 3 994 103                   | 3 954 783                  |



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

| Anläggningstillgångar | Avskrivningsprincip | Antal år |
|-----------------------|---------------------|----------|
| Byggnader             | Linjär              | 120      |
| Standardförbättringar | Linjär              | 50       |

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                        | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter, bostäder                  | 4 282 872                | 4 046 067                |
| Hyror, garage                          | 327 403                  | 318 176                  |
| Hyror, p-platser                       | 9 300                    | 4 800                    |
| Hyses- och avgiftsbortfall, garage     | -10 450                  | -13 945                  |
| Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser  | -3 600                   | -4 800                   |
| Bränsleavgifter, bostäder              | 319 607                  | 199 395                  |
| Vattenavgifter                         | 189 556                  | 131 685                  |
| Elavgifter                             | 279 426                  | 210 030                  |
| Övriga lokalintäkter                   | 32 350                   | 6 200                    |
| Övriga ersättningar                    | 15 700                   | 29 877                   |
| Rörelsens sidointäkter & korrigeringar | -7                       | -7                       |
| <b>Summa nettoomsättning</b>           | <b>5 442 157</b>         | <b>4 927 478</b>         |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                     | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Övriga rörelseintäkter              | 2 938                    | 22 474                   |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>2 938</b>             | <b>22 474</b>            |

## Not 4 Driftskostnader

|                                      | 2025-01-01<br>2025-12-31 | 2024-01-01<br>2024-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Underhåll                            | -128 642                 | -171 299                 |
| Reparationer                         | -91 863                  | -88 057                  |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | -96 544                  | -91 280                  |
| Samfällighetsavgifter                | -359 207                 | -336 545                 |
| Försäkringspremier                   | -72 743                  | -68 474                  |
| Kabel- och digital-TV                | -91 207                  | -87 738                  |
| Systematiskt brandskyddsarbete       | -6 544                   | -13 623                  |
| Serviceavtal                         | -79 850                  | -72 290                  |
| Obligatoriska besiktningar           | -27 800                  | -10 220                  |
| Övriga utgifter, köpta tjänster      | -45 049                  | -23 000                  |
| Drift och förbrukning, övrigt        | -20 363                  | 0                        |
| Förbrukningsinventarier              | -9 505                   | -17 519                  |
| Vatten                               | -450 933                 | -448 913                 |
| Fastighetsel                         | -485 196                 | -453 639                 |
| Uppvärmning                          | -620 424                 | -591 718                 |
| Sophantering och återvinning         | -54 604                  | -80 296                  |
| Förvaltningsarvode drift             | -46 080                  | -43 043                  |
| <b>Summa driftskostnader</b>         | <b>-2 686 553</b>        | <b>-2 597 654</b>        |



**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                            | <b>2025-01-01</b><br><b>2025-12-31</b> | <b>2024-01-01</b><br><b>2024-12-31</b> |
|--------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Förvaltningsarvode                         | -295 513                               | -282 530                               |
| IT-kostnader                               | -374                                   | 0                                      |
| Arvode, yrkesrevisorer                     | -16 375                                | -6 625                                 |
| Övriga förvaltningskostnader               | -6 035                                 | -6 000                                 |
| Inkassokostnader                           | -1 125                                 | 0                                      |
| Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter | -6 710                                 | -8 475                                 |
| Möteskostnader och samkväm                 | -2 390                                 | -6 297                                 |
| Kontorsmateriel                            | -4 652                                 | 0                                      |
| Telefon och porto                          | -1 990                                 | -2 171                                 |
| Bankkostnader                              | -3 409                                 | -5 277                                 |
| Övriga externa kostnader                   | -1 632                                 | -2 297                                 |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>      | <b>-340 205</b>                        | <b>-319 672</b>                        |

**Not 6 Personalkostnader**

|                                       | <b>2025-01-01</b><br><b>2025-12-31</b> | <b>2024-01-01</b><br><b>2024-12-31</b> |
|---------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| Styrelsearvoden (del av 2024 på 2025) | -115 000                               | -85 000                                |
| Sociala kostnader                     | -28 710                                | -22 465                                |
| <b>Summa personalkostnader</b>        | <b>-143 710</b>                        | <b>-107 465</b>                        |



**Not 7 Byggnader och mark****Anskaffningsvärden**

|                                               | 2025-12-31         | 2024-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                    |                    |
| Byggnader                                     | 101 554 735        | 101 554 735        |
| Mark                                          | 37 788 484         | 37 788 484         |
| Standardförbättringar                         | 8 550 161          | 8 550 161          |
| Markanläggning                                | 3 522 840          | 3 522 840          |
|                                               | <b>151 416 220</b> | <b>151 416 220</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>151 416 220</b> | <b>151 416 220</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

|                                                        |                    |                    |
|--------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Vid årets början</b>                                |                    |                    |
| Byggnader                                              | -11 388 645        | -10 501 452        |
| Standardförbättringar                                  | -1 201 368         | -1 054 124         |
| Markanläggningar                                       | -775 026           | -704 569           |
|                                                        | <b>-13 365 039</b> | <b>-12 260 145</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                             |                    |                    |
| Årets avskrivning byggnader                            | -880 502           | -887 193           |
| Årets avskrivning standardförbättringar                | -147 243           | -147 243           |
| Årets avskrivning markanläggningar                     | -70 457            | -70 457            |
|                                                        | <b>-1 098 202</b>  | <b>-1 104 893</b>  |
| <b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b> | <b>-14 463 241</b> | <b>-13 365 038</b> |

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

|                       |                    |                    |
|-----------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Varav</b>          | <b>136 952 978</b> | <b>138 051 181</b> |
| Byggnader             | 89 285 587         | 90 166 090         |
| Mark                  | 37 788 484         | 37 788 484         |
| Standardförbättringar | 7 201 550          | 7 348 793          |
| Markanläggningar      | 2 677 357          | 2 747 814          |

**Taxeringsvärden**

|                              |                    |                    |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
| Bostäder                     | 128 200 000        | 120 400 000        |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b> | <b>128 200 000</b> | <b>120 400 000</b> |
| <i>varav byggnader</i>       | <i>105 000 000</i> | <i>96 000 000</i>  |
| <i>varav mark</i>            | <i>23 200 000</i>  | <i>24 400 000</i>  |

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

|                                               | 2025-12-31      | 2024-12-31     |
|-----------------------------------------------|-----------------|----------------|
| <b>Vid årets början</b>                       |                 |                |
| Installationer                                | 577 218         | 452 218        |
|                                               | <b>577 218</b>  | <b>452 218</b> |
| <b>Årets anskaffningar</b>                    |                 |                |
| Installationer                                | 0               | 125 000        |
|                                               | <b>0</b>        | <b>125 000</b> |
| <b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b> | <b>577 218</b>  | <b>577 218</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                 |                |
| <b>Vid årets början</b>                       |                 |                |
| Installationer                                | -124 514        | -64 868        |
|                                               | <b>-124 514</b> | <b>-64 868</b> |
| <b>Årets avskrivningar</b>                    |                 |                |
| Laddstolpar                                   | -63 813         | -59 645        |
|                                               | <b>-63 813</b>  | <b>-59 645</b> |
| <b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>   | <b>388 891</b>  | <b>452 704</b> |
| <b>Varav</b>                                  |                 |                |
| Laddstolpar                                   | 388 891         | 452 704        |

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna ränteintäkter                                    | 137            | 21             |
| Förutbetalda försäkringspremier                           | 70 888         | 66 299         |
| Förutbetalt förvaltningsarvode                            | 73 377         | 35 028         |
| Förutbetald kabel-tv-avgift                               | 23 008         | 22 802         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 261 113        | 185 306        |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>428 522</b> | <b>309 456</b> |

**Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut**

|                                                                  | 2025-12-31       | 2024-12-31        |
|------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| Inteckningslån                                                   | 38 167 406       | 39 669 766        |
| Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut | -496 480         | -520 000          |
| Avbetalning av lån                                               | -1 000 000       | 0                 |
| Lån som ska ränteomskrivs                                        | -21 524 766      | -10 400 000       |
| <b>Långfristig skuld vid årets slut</b>                          | <b>1 146 160</b> | <b>28 749 766</b> |

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

| Kreditgivare | Räntesats* | Villkorsändringsdag | Ing.skuld            | Nya lån/<br>Omsatta lån | Årets amorteringar  | Utg.skuld            |
|--------------|------------|---------------------|----------------------|-------------------------|---------------------|----------------------|
| SEB          |            | 2025-01-28          | 10 400 000,00        | -9 400 000,00           | 1 000 000,00        | 0,00                 |
| NORDEA       | 1,04%      | 2026-10-21          | 21 524 766,00        | 0,00                    | 0,00                | 21 524 766,00        |
| SEB          | 2,54%      | 2027-06-28          | 0,00                 | 9 400 000,00            | 242 360,00          | 9 157 640,00         |
| STADSHYPOTEK | 3,86%      | 2028-03-30          | 7 745 000,00         | 0,00                    | 260 000,00          | 7 485 000,00         |
| <b>Summa</b> |            |                     | <b>39 669 766,00</b> | <b>0,00</b>             | <b>1 502 360,00</b> | <b>38 167 406,00</b> |

\*Senast kända räntesatser

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2025-12-31     | 2024-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 48 551         | 47 481         |
| Upplupna elkostnader                                      | 50 470         | 60 142         |
| Upplupna värmekostnader                                   | 108 324        | 98 033         |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter       | 1 499          | 0              |
| Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter                | 390 505        | 267 861        |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>599 349</b> | <b>473 516</b> |

| <b>Not Ställda säkerheter</b> | <b>2025-12-31</b> | <b>2024-12-31</b> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar        | 26 470 000        | 26 470 000        |



## Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den

Årsredovisningen undertecknas den dag som framgår av min elektroniska signering

Namnförtydligande, den dag som framgår av min elektroniska signering

Richard Mahrle,

Namnförtydligande, den dag som framgår av min elektroniska signering

Johan Åkesson,

Namnförtydligande, den dag som framgår av min elektroniska signering

Roman Antonenko,

Namnförtydligande, den dag som framgår av min elektroniska signering

Jan Elmqvist,

Namnförtydligande, den dag som framgår av min elektroniska signering

Helene Karlsson,

Ernst & Young AB  
Karlskrona den dag som framgår av min elektroniska signering

Anders Håkansson  
Auktoriserad revisor



Shape the future  
with confidence

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Flundran 3, org.nr 769614-1543

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Flundran 3 för år 2025.

Enligt vår 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.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



**Shape the future  
with confidence**

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Flundran 3 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 trygghande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Karlskrona, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Anders Håkansson  
Auktoriserad revisor



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557576027482

## Dokument

### ÅR Flundran 3 2025

Huvuddokument

30 sidor

Startades 2026-04-21 16:02:01 CEST (+0200) av Helen Petersson (HP)

Färdigställt 2026-04-22 15:27:18 CEST (+0200)

## Signerare

### Helen Petersson (HP)

Riksbyggen

helen.petersson@riksbyggen.se

Signerade 2026-04-21 16:02:03 CEST (+0200)

### Richard Mahrle (RM)

richard@heba.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "RICHARD MAHRLE"

Signerade 2026-04-22 09:11:07 CEST (+0200)

### Johan Åkesson (JÅ)

johan.kg.akesson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Johan Karl-Gustav Åkesson"

Signerade 2026-04-22 13:54:06 CEST (+0200)

### Roman Antonenko (RA)

roman.antonenko@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ROMAN ANTONENKO"

Signerade 2026-04-22 09:21:54 CEST (+0200)



# Verifikat

Dokument-ID 09222115557576027482

Helene Karlsson (HK)  
heleneb.karlsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Britt Annika Helene Karlsson"  
Signerade 2026-04-21 16:08:46 CEST (+0200)

Jan Elmqvist (JE)  
jan.elmqvist@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jan Gunnar Elmqvist"  
Signerade 2026-04-22 10:02:50 CEST (+0200)

Anders Håkansson (AH)  
anders.hakansson@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANDERS HÅKANSSON"  
Signerade 2026-04-22 15:27:18 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per

lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

# BRF Flundran 3

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Flundran 3 i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.



FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

