

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

BRF Flundran 8
Org nr: 7696208995



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Flundran 8 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret

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 har sitt säte i Karlskrona Kommun.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-12-17.

Nuvarande stadgar registrerades 2023-11-30.

Årets resultat är -524 364 kr.

Föreningen har under året genomfört underhåll för 354 tkr vilket är en av anledningarna till att förlust har uppstått. Föreningen budgeterar även med förlust framåt beroende på avskrivningar på fastigheten. Styrelsens bedömning är dock att föreningen har en hållbar ekonomi och planerat kassaflöde för att klara sina åtaganden.

Under räkenskapsåret har föreningen bytt bokföringsregelverk från K2 till K3, vilket innebär att en komponentuppdelning av bostadsrättsföreningens byggnad har genomförts. Läs mer om detta under not 7 och 8.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 19% till 13%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 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 244% till 216%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 172 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 648 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Flundran 8 i Karlskrona kommun.

På fastigheterna finns 2 byggnader med 46 lägenheter, uppförda 2006-2008.

Fastigheternas adress är Utövägen 10 A och B i Karlskrona.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam via Gallagher.

Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	14
3 rum och kök	26
4 rum och kök	6

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	3	
Antal garage	38	(genom Flundrans Samfällighet)

Total tomtarea 1 620 m²

Total bostadsarea 3 695 m²

Årets taxeringsvärde 39 800 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 71 600 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har följande avtal**Leverantör**

Kone

Riksbyggen

Brandab

Karlskrona Ventilationsservice

Brunata

Bravida

Elis

Affärsverken

Karlskrona Kommun

Kiwa

Telenor

Charge Node

Föreningen är delaktig i Flundrans Samfällighetsförening tillsammans med BRF Flundran 1, BRF Flundran 2 och BRF Flundran 3.

Föreningens andel är 25,27 procent.

Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar markytor samt P-platser och garage 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 214 tkr och planerat underhåll för 354 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

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 bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar. Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader. För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Tvättmaskin	88 750
Installationer	18 476
Fasader	246 407

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars-Olof Larsson	Ordförande	2026
Jan Nilsson	Sekreterare	2026
Kerstin Martinsson	Ledamot	2027
Christina Nilsson	Ledamot	2026
Johanna Elofsson	Ledamot	2027
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jeanette Svärd	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Berit Danielson, Ekonomitjänst AB	Förtroendevald revisor

Valberedning

Sebastian Larsson
Magnus Persson

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 73 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 75 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 februari 2025 då avgifterna höjdes med 7%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2026-01-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 749 kr/m²/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 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Under året har bostadsrättsföreningen använt 212 196 Wh fastighetsel och 315 500 kWh värmeenergi.

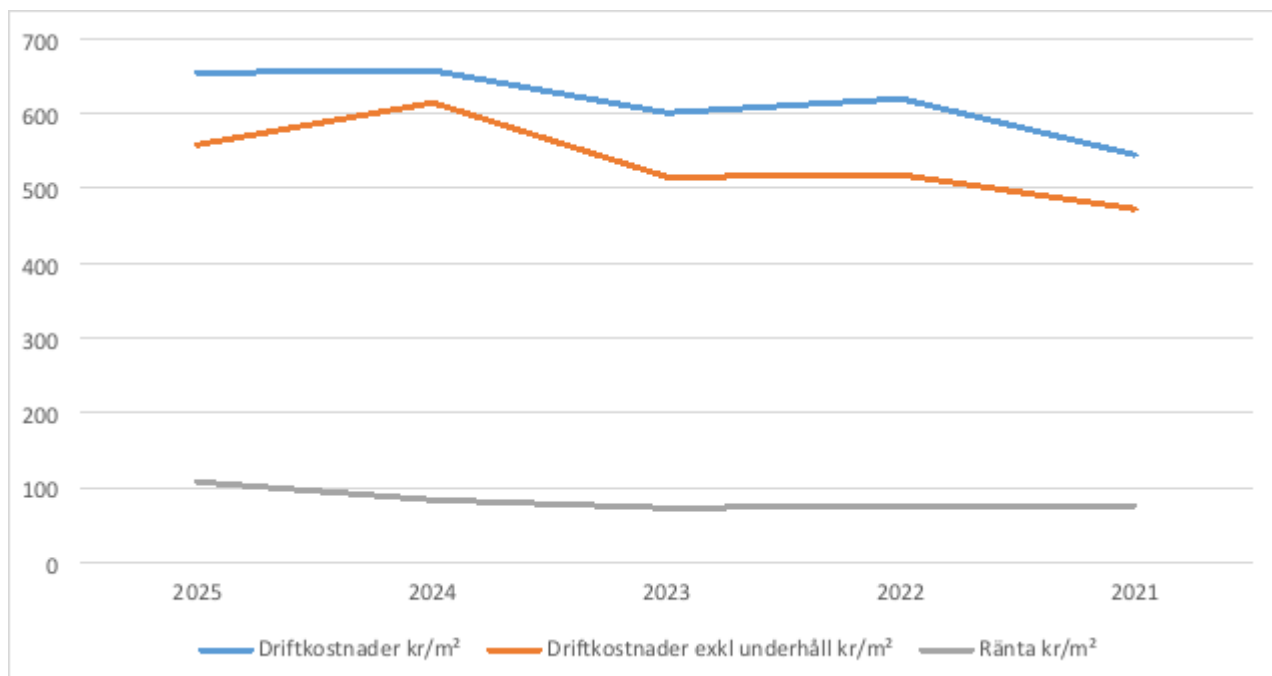
Det är en minskning sedan föregående år med 5 437 Wh el och 8 900 kWh värme.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 657	3 524	3 339	3 521	3 202
Resultat efter finansiella poster*	-524	-355	-36	-47	58
Resultat exkl avskrivningar	648	475	784	764	872
Årets kassaflöde	426	-629	358	31	273
Soliditet %*	77	77	77	77	76
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	82	85	83	86	83
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	865	843	813	869	784
Driftkostnader kr/kvm	653	656	601	619	543
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	557	612	515	518	472
Energikostnad kr/kvm*	309	278	324	322	275
Underhållsfond kr/kvm	190	230	180	173	181
Sparande kr/kvm*	271	172	298	309	307
Skuldsättning kr/kvm*	5 297	5 424	5 280	5 405	5 529
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	5 297	5 424	5 280	5 405	5 529
Räntekänslighet %*	6,1	6,4	6,5	6,2	7,0

* 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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	67 500 000	851 221	538 444	-354 818
Disposition enl. årsstämmobeslut			-354 818	354 818
Reservering underhållsfond		206 000	-206 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-353 633	353 633	
Årets resultat				-524 364
Vid årets slut	67 500 000	703 588	331 259	-524 364

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	183 626
Årets resultat	-524 364
Årets fondreservering enligt stadgarna	-206 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	353 633
Summa	-193 104

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - **193 104**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 656 860	3 523 760
Övriga rörelseintäkter	Not 3	241 807	136 847
Summa		3 898 668	3 660 607
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 412 151	-2 422 174
Övriga externa kostnader	Not 5	-291 866	-300 965
Personalkostnader	Not 6	-149 128	-161 176
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 171 956	-829 501
Summa rörelsekostnader		-4 025 100	-3 713 816
Rörelseresultat		-126 433	-53 209
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		486	5 555
Räntekostnader		-398 417	-307 164
Summa finansiella poster		-397 931	-301 609
Resultat efter finansiella poster		-524 364	-354 818
Årets resultat		-524 364	-354 818



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	86 563 939	87 725 085
Inventarier, verktyg och installationer	Not 8	127 902	138 712
Summa materiella anläggningstillgångar		86 691 841	87 863 797
Summa anläggningstillgångar		86 691 841	87 863 797
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		113 937	64 901
Övriga fordringar		34 528	34 143
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	178 507	204 690
Summa kortfristiga fordringar		326 972	303 734
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 606 421	1 180 905
Summa kassa och bank		1 606 421	1 180 905
Summa omsättningstillgångar		1 933 393	1 484 639
Summa tillgångar		88 625 234	89 348 435



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	67 500 000	67 500 000
Fond för yttre underhåll	703 588	851 221
Summa bundet eget kapital	68 203 588	68 351 221
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	331 259	538 444
Årets resultat	-524 364	-354 818
Summa fritt eget kapital	-193 104	183 626
Summa eget kapital	68 010 483	68 534 847
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	13 140 000
Summa långfristiga skulder	6 060 000	13 140 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	470 000
Lån som ska ränteomskrivas under året	Not 10	6 432 500
Leverantörsskulder	338 245	289 090
Skatteskulder	156 076	148 074
Övriga skulder	71 463	27 965
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	305 959
Summa kortfristiga skulder	14 554 751	7 673 588
Summa eget kapital och skulder	88 625 234	89 348 435



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-126 433	-53 209
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 171 956	829 501
Erhållen ränta	486	5 555
Erlagd ränta	-398 417	-307 164
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	647 592	474 683
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-23 238	6 038
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	271 163	-32 512
Kassaflöde från den löpande verksamheten	895 516	448 210
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	0	-1 652 500
Investeringar i pågående byggnation	0	43 125
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 609 375
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-470 000	-467 500
Upptagna lån	0	1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-470 000	532 500
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	425 516	-628 666
Likvida medel vid årets början	1 180 905	1 809 570
Likvida medel vid årets slut	1 606 421	1 180 905
Kassa och Bank BR	1 606 421	1 180 905



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Samfälligheten	Linjär	50
Inventarie	Linjär	10
Solceller	Linjär	15

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 767 940	2 572 674
Hyror, lokaler	39 900	35 475
Hyror, garage	269 050	259 030
Hyror, p-platser	3 000	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 775	-2 100
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	550	-5 005
Värmeavgifter	29 237	0
Vattenavgifter	124 317	0
Elavgifter	397 597	541 161
Solcellsåterbäring	28 047	54 945
Fakturerade kostnader	0	2 528
Övriga sidointäkter	0	65 051
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	1
Summa nettoomsättning	3 656 860	3 523 760

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	241 807	136 847
Summa övriga rörelseintäkter	241 807	136 847

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-353 633	-160 000
Reparationer	-214 421	-462 156
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-79 304	-74 980
Samfällighetsavgifter	-295 004	-276 391
Försäkringspremier	-75 006	-66 970
TV och bredband	-129 355	-125 571
Systematiskt brandskyddsarbete	-18 128	-12 241
Serviceavtal	-33 137	-20 272
Obligatoriska besiktningar	-3 653	-69 656
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-24 368
Förbrukningsinventarier	-9 260	-29 103
Vatten	-229 799	-206 635
Fastighetsel	-514 663	-500 744
Uppvärmning	-395 807	-319 331
Sophantering och återvinning	-41 872	-50 977
Förvaltningsarvode extra	-19 110	-22 780
Summa driftskostnader	-2 412 151	-2 422 174



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode	-221 027	-215 716
IT-kostnader	-375	-2 625
Arvode, yrkesrevisorer	-17 750	-33 125
Övriga försäljningskostnader	-1 058	0
Övriga förvaltningskostnader	-12 108	-7 873
Inkassokostnad	-54	-183
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 116	-7 163
Stämman och samkväm	-16 346	-16 468
Kontorsmateriel	-443	-6 532
Konsultarvoden	-13 119	-4 469
Bankkostnader	-4 370	-4 911
Övriga externa kostnader	-1 100	-1 900
Summa övriga externa kostnader	-291 866	-300 965

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-58 800	-57 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-74 280	-74 280
Övriga personalkostnader	0	-13 744
Sociala kostnader	-16 048	-15 852
Summa personalkostnader	-149 128	-161 176



Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	79 902 337	70 671 686
Samfälligheten		2 982 418
Mark	17 982 845	17 982 845
Standardförbättringar		4 595 733
	97 885 182	96 232 682
Årets anskaffningar		
Solceller		1 652 500
	0	1 652 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	97 885 182	97 885 182
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-67 419 948	-67 952 290
Standardförbättringar	0	-1 389 115
	-67 419 948	-69 341 405
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 161 146	-662 350
Årets avskrivning standardförbättringar	0	-156 342
	-1 161 146	-818 692
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-68 581 094	-70 160 097
Restvärde enligt plan vid årets slut	86 563 939	84 674 809
Varav		
Byggnader	68 581 094	66 691 964
Mark	17 982 845	17 982 845
Standardförbättringar	0	3 050 276
Taxeringsvärden		
Bostäder	39 800 000	71 600 000
Totalt taxeringsvärde	39 800 000	71 600 000
<i>varav byggnader</i>	<i>26 000 000</i>	<i>57 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 800 000</i>	<i>14 600 000</i>

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer	162 132	162 132
	162 132	162 132
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	162 132	162 132
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-23 420	-12 611
	-12 611	-1 802
Årets avskrivningar		
Installationer	-10 809	-10 809
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 809	-10 812
Restvärde enligt plan vid årets slut	138 712	149 521
Varav		
Installationer	127 902	138 712

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	470	0
Förutbetalda försäkringspremier	79 937	75 006
Förutbetalt förvaltningsarvode	56 848	56 154
Förutbetald elavgift	29 322	73 530
Förutbetald kabel-tv-avgift	11 555	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	375	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	178 507	204 690

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	19 572 500	20 042 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-470 000	-470 000
Nästa års omskrivningslån	-13 042 500	-6 432 500
Långfristig skuld vid årets slut	6 060 000	13 140 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,73%	2026-02-25	6 920 000,00	0,00	160 000,00	6 760 000,00
SWEDBANK	2,52%	2026-03-28	992 500,00	0,00	10 000,00	982 500,00
SWEDBANK	2,48%	2026-05-28	5 440 000,00	0,00	140 000,00	5 300 000,00
SWEDBANK	1,40%	2027-01-25	6 690 000,00	0,00	160 000,00	6 530 000,00
Summa			20 042 500,00	0,00	470 000,00	19 572 500,00

*Senast kända räntesatser

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	31 560	36 221
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	6 155	0
Upplupna elkostnader	53 208	54 835
Upplupna värmekostnader	63 610	56 080
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	321 935	158 823
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	476 467	305 959

Not Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	138 000 000	138 000 000

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 26 mars 2026.

Årsredovisningen undertecknas den dag som framgår av min elektroniska signering

Namnförtydligande, den dag som framgår av min elektroniska signering

Lars-Olof Larsson,

Namnförtydligande, den dag som framgår av min elektroniska signering

Jan Nilsson,

Namnförtydligande, den dag som framgår av min elektroniska signering

Johanna Elofsson,

Namnförtydligande, den dag som framgår av min elektroniska signering

Kerstin Martinsson,

Namnförtydligande, den dag som framgår av min elektroniska signering

Christina Nilsson,

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

Berit Danielson
Ekonomitjänst B Danielson AB
Av föreningen vald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Flundran 8 med organisationsnummer 769620-8995

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Flundran 8 för år 2025-01-01 – 2025-12-31.

STYRELSENS ANSVAR FÖR ÅRSREDOVISNINGEN:

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

REVISORERNAS ANSVAR:

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorerna väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorerna de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll.

En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

UTTALANDE:

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR:

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst/förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Flundran 8 för år 2025-01-01 - 2025-12-31.

STYRELSENS ANSVAR:

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst/förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

REVISORERNAS ANSVAR:

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst/förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

UTTALANDE:

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer föreslagen resultatdisposition i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Berit Danielson
Ekonomitjänst B. Danielson AB
Av föreningen utsedd revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557573894571

Dokument

ÅR Flundran 8 2025
Huvuddokument
27 sidor
Startades 2026-03-27 10:21:32 CET (+0100) av Helen
Petersson (HP)
Färdigställt 2026-03-30 12:05:12 CEST (+0200)

Signerare

Helen Petersson (HP)
Riksbyggen
helen.petersson@riksbyggen.se
Signerade 2026-03-27 10:21:36 CET (+0100)

Lars-Olof Larsson (LL)
lars_o_larsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS-OLOF LARSSON"
Signerade 2026-03-27 10:35:38 CET (+0100)

Kerstin Martinsson (KM)
kerstinmartinsson@me.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Kerstin Annalill Martinsson"
Signerade 2026-03-27 15:42:20 CET (+0100)

Johanna Elofsson (JE)
johannaelofsson@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johanna Karin Erika Elofsson"
Signerade 2026-03-28 11:03:12 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557573894571

Jan Nilsson (JN)
jan.nilsson.karlskrona@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN GORDON NILSSON"
Signerade 2026-03-27 10:29:30 CET (+0100)

Christina Nilsson (CN)
christina.lena.nilsson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lena Christina Nilsson"
Signerade 2026-03-27 12:17:45 CET (+0100)

Berit Danielson (BD)
berit.danielson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BERIT DANIELSSON"
Signerade 2026-03-30 12:05:12 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 skuldtynad 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.

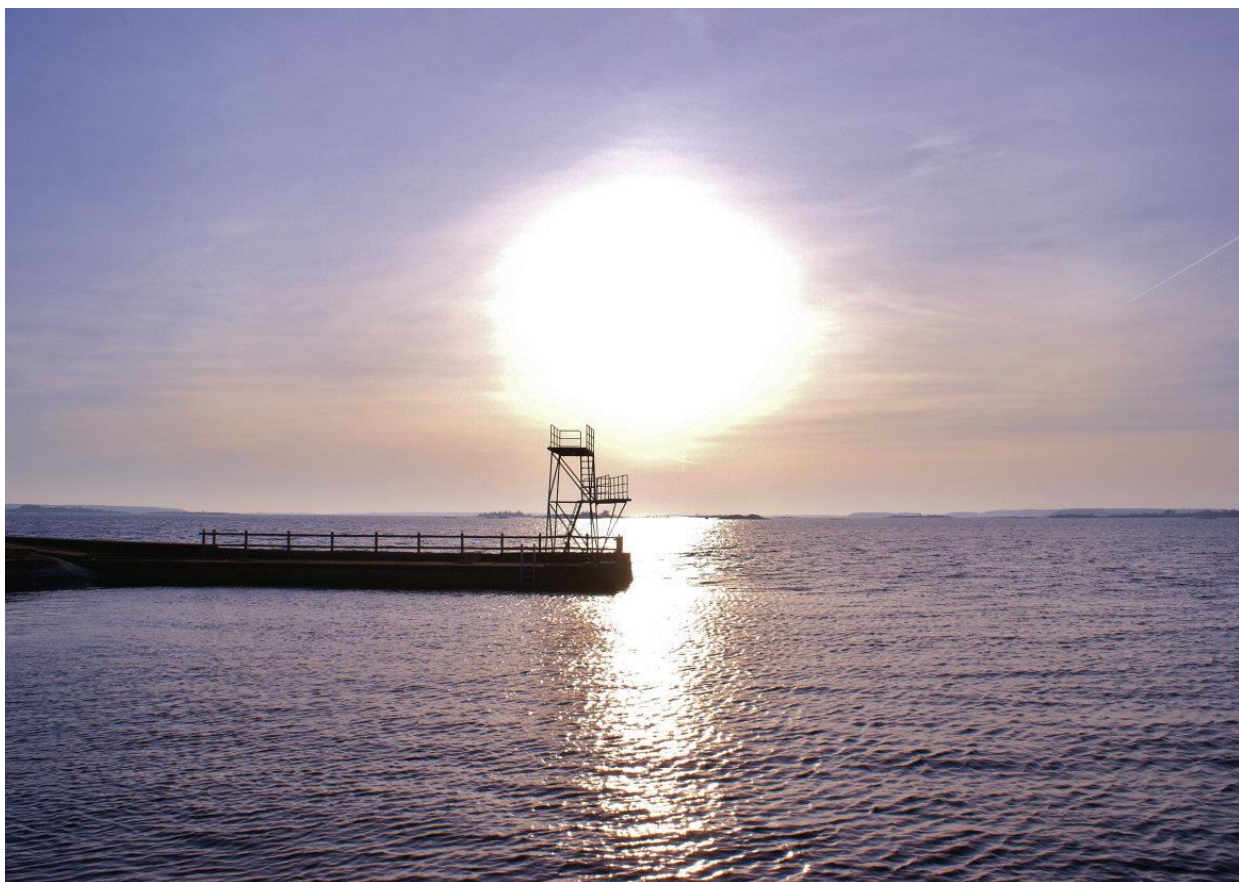
En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Flundran 8

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Flundran 8 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

