

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Flanören

Org.nr. 769607-4736

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- kassaflödesanalys	11
- noter	12
- underskrifter	15

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Styrelsens uppdrag

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget och har upprättat en flerårsbudget för 5 år framåt som ligger till grund för dessa beräkningar.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades den 2001-09-01. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2006-03-10 och nuvarande stadgar registrerades 2022-01-26 hos bolagsverket.

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

Fastighetsfakta

Förvärvet

Den 8 april 2005 tecknade föreningen ett totalentreprenadkontrakt med Veidekke Bostad AB. Kontraktet innebar att Veidekke Bostad AB åtog sig att ombesörja erforderlig finansiering, marknadsföring och försäljning av bostadsrätter samt färdigställa ett flerbostadshus med 106 bostadslägenheter med tillhörande garage inom fastigheten Flanören 2 i Stockholms kommun för en kontraktssumma om 229 224 000 kronor.

Fastigheten är belägen på adresserna Sankt Göransgatan 135, Bågljusvägen 1, Bågljusvägen 3, Bågljusvägen 5 samt Bågljusvägen 7.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Föreningen äger den upplåtna marken.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 2006 och består av ett flerbostadshus. Värdeåret är 2006.

Den totala lägenhetsytan är 7 808 kvm, och tomtytan är 2 372kvm. Ytor för garage tillkommer.

Byggnaden har sex till sju bostadsplan och tre underliggande förråds- och garageplan.

Lägenheter och lokaler

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus med sex trapphus och 106 bostadslägenheter. Storleken på lägenheterna varierar från 34 till 135 kvm.

Brf Flanören

Org.nr. 769607-4736

Lägenhetsfördelning:

12 st. 1 rum och kök
40 st. 2 rum och kök
31 st. 3 rum och kök
22 st. 4 rum och kök
1 st. 5 rum och kök

Parkering/Garage

Föreningen har 70 parkeringsplatser i fastighetens garage som är beläget på plan -1.

Byggnadens tekniska status

LED-belysning	2023
Stambyte i källarplan	2022-pågå
Ommålning entréer och källargångar	2020-2021
18 Laddplatser garage	2020-2021
Följer underhållsplan sedan	2017

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets ingång	152 st
Medlemmar vid årets utgång	155 st

Under året har 9 överlåtelser skett varav noll upplåtelser.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen.

Styrelsen

Maud Götherström Hållbus	Ordförande
Amar Andersson	Vice Ordförande
Erik Nilsson	Kassör
Ola Troedsson	Ledamot
Mikael Glatz	Ledamot
Birgitta Ivarsson	Ledamot
Bengt Erson	Suppleant
Mats Rosén	Suppleant

Revisor

Margareta Kleberg	Auktoriserad Extern revisor BDO
-------------------	---------------------------------

Valberedning

Moa Rosén
Elisabeth Adolfsson

Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Nordstaden Stockholm AB, och fastighetsskötsel och teknisk förvaltning av Einar Mattsson Byggnads AB.

Under året har styrelsen hållit 11 protokollförda styrelsemöten, samt varit representerad i samfällighetsföreningarnas styrelser.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls den 21 maj, 2025.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt stämmobeslut från 22 maj 2024 gick föreningen över till IMD, individuell mätning av hushållsel från 15 april 2025. Bytet medförde att föreningen har ett gemensamt nät och elhandelsabonnemang. Tidigare hade varje medlem sitt eget abonnemang. Genom att dela på kostnaden får medlemmarna en lägre total elkostnad. Uppmätt elkostnad läggs numera på månadsavgiften. En app finns tillgänglig för att kunna följa sin förbrukning i realtid.

Byte och omriktning av avloppsrör har pågått i BV 5 och 7 under 2025. Ungefär två tredjedelar av arbetet är nu klart och beräknas bli klart under 2026.

Den lagstadgade OVK-besiktningen genomfördes under hösten med en ny leverantör som levererade mycket bra. De brister som uppdagades åtgärdades. Nästa OVK är om ca 6 år.

Sopkärnen i soprummen har rengjorts, rutorna i entréerna har putsats och tvättstugan har grovstädats. Service-avtal för tvättstugan tecknats med Electrolux och tvättmaskinen har servats.

Nytt avtal med Telia för Bredband och TV infördes och där medlemmarna kontaktar Telia kundtjänst direkt vid frågor. Under året har även en ny lösning för nödtelefonerna i hissarna skett då Telia lägger ned kopparnätet under 2026.

Vi har genomfört årliga besiktningar av hissar, sprinklersystem, föreningens brandsläckare i garage, entréer o soprum.

Arbeten på den gemensamma gården har genomförts med att vi låtit återställa muren runt planteringsytan utanför 135:ans port, inklusive nyplantering av växter samt bevattning av denna under sommaren.

Lekplatsen på stora gården har åtgärdats enligt den årliga besiktningen. Bland annat ny sandlådesarg, nytt tak på rutschkanan, uppmärkning med mera.

De flesta portar har fått automatöppning med hjälp av våra RFID-taggar.

Den nya trädgårdsgruppen har planerat för gårdarnas framtida skötselarbeten men har även själva under vår och sommar arbetat med nedklippning av buskar och planterat ut lökar och växter både i rabatter och i urnor.

Tillsammans med grannföreningen Brf Gångaren genomfördes två gårdsdagar den 26e april och 11e oktober med korvgrillning. Container ställdes på innergården som en möjlighet för medlemmarna att kasta grovsopor. Trädgårdsgruppen ledde arbetet med att fylla på ny jord i rabatterna både på vår- och höstdagen. En nyhet är att styrelsen erbjuder nya medlemmar guidning i fastigheten och möjlighet att träffa styrelsen och ställa frågor.

Då styrelsen har upptäckt att det börjar bli svårt för medlemmar att hitta nya koppelhakar till deras fönster i lägenheten har styrelsen köpt in ett lager som medlemmar kan köpa ifrån till självkostnadspris.

Status på fastigheten**Garage**

Vi har bytt systemleverantör för våra laddboxar i garaget då den gamla leverantören skulle lägga ner sin tjänst vid årsskiftet.

En lastbalanserare har installerats i garaget för att kunna reglera laddkapaciteten till laddboxarna. Detta för att kunna dämpa effekttopparna under de timmar när medlemmarna använder sin hushållsel som mest.

Garaget har behövt översyn av sprickor i golvet och det har uppdagats att det tränger igenom vatten till garageplan -2. Vidare undersökning av detta har inletts. Den inre porten till garaget på plan ett har fått en ny port då den gamla slutade att fungera. Garageslussen har målats om och ny belysning har monterats.

Tak

Under året upptäcktes att vatten trängde igenom till en lägenhet högst upp i fastigheten. En besiktningsfirma anlätades och upptäckte en skarv i taket där det läckte in. Skarven tätades och det bedömdes att detta var ett lokalt problem och att inte taket som helhet behövde åtgärdas.

Balkonger och terrasser

Under året har 5 medlemmar köpt balkonginglasning utifrån det bygglov som föreningen ansökt om.

Tättningsfogen på glastaken för balkongerna högst upp i huset börjar nå sin livslängd och behöver ses över.

Takterrasserna mot innergård har genomgått en statusbesiktning där det uppdagades att vatten delvis rinner ner längs fasaden vilken skapar missfärgning. Process för att undersöka lämpliga åtgärder har inletts.

Fasad

Fasaden längst ner på fastigheten har på vissa ställen glipor vilket råttor från tid till annan trivs att vistas i. Anticimex har ställt ut rättfällor för att få bukt med råttorna. Föreningen planerar att göra en översyn av skicket på fasaden och hitta en permanent lösning på problemet.

Mattorna i hissarna är slitna och planeras att bytas ut under 2026.

Styrelsen

Den nya styrelsen utsåg till ordförande Maud Götherström Hållbus,
vice ordförande Amar Andersson,
kassör Erik Nilsson,
sekreterare Birgitta Ivarsson,
fastighetsfrågor Ola Troedsson
Garage och IT-frågor Mikael Glatz.
Bengt Erson och Mats Rosén har ansvar för bland annat IT och soprum.

Föreningens ekonomi

Under året höjdes avgiften med 10 procent och avgiften för garageplats ökades med 20 procent. Höjningen var nödvändig för att möta de högre räntekostnader som kommer när gamla lån med låg ränta binds om till en ny högre ränta. I september förföll ett lån på 12,8 miljoner kronor som låg på en ränta på 0,75 %. Lånet amorterades med 1 miljon och bands på 4 år till 2,83 procents ränta. I mars 2026 löper ett sista lån ut med låg ränta.

Därefter ligger alla lån med en ränta som ligger i paritet med nuvarande marknadsräntor och styrelsen räknar därmed att räntekostnaderna därefter inte kommer att stiga väsentligt.

Det negativa resultatet beror främst på avskrivningar på 2 240 tkr vilket inte påverkar föreningens kassaflöde. Föreningen är inte vinstdrivande och därför är en kontrollerad förlust acceptabel.

Föreningen har en aktuell underhållningsplan och har avsatt tillräckligt med resurser för underhåll i budgeten. Föreningen har varit aktiv med att amortera och har nu en skuld per kvadratmeter under 7 000 kr per kvadratmeter vilket är bra för en relativt ny förening.

Amorteringstakten beräknas dock att minska kommande år då vi med största sannolikhet behöver avsätta större belopp till underhåll. Målet är att inte behöva öka skulden. Ekonomin är robust och styrelsen ser inget behov av ytterligare avgiftshöjningar. Men om prishöjningar på drift och fjärrvärme skulle fortsätta så som de har gjort de senaste åren eller om räntorna skulle stiga mer härifrån kan vi inte utesluta ytterligare avgiftshöjningar.

Brf Flanören

Org.nr. 769607-4736

Upplysning vid förlust

Styrelsen bedömer inte att förlusten påverkar framtida ekonomiska åtaganden avseende räntor och amorteringar på föreningens lån eller återinvesteringar och underhåll av föreningens byggnader. Kassaflödet är starkt i föreningen och resultatet före avskrivningar var 1 064 tkr vilket innebär att föreningen har ekonomiskt utrymme att kunna amortera eller investera i byggnaden.

Avgiftshöjning

Mars 2025 höjdes avgiften med 10 % och garagehyran med 20 %. Inga fler avgiftshöjningar är planerade.

Skatter och avgifter

För inkomståret 2025 var den kommunala fastighetsavgiften 1 724 kr per bostadslägenhet.

För föreningens lokaler uppgick fastighetsskatten till 68 000 kr och motsvarar 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Föreningens säte är Stockholm

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	8 008 221	7 518 540	7 555 302	7 342 570
Resultat efter finansiella poster	-1 177 073	-957 292	-610 391	224 034
Soliditet (%)	81,52	81,13	80,84	79,94
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	802	730	729	728
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78	76	75	77
Skuldsättning (kr/kvm)	5 548	5 726	5 887	6 260
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	6 791	7 009	7 207	7 663
Sparande (kr/kvm)	128	140	261	339
Räntekänslighet (%)	8	10	10	11
Energikostnad (kr/kvm)	231	186	212	208

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 7808 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 9558 kvadratmeter.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	241 930 000	6 045 704	-3 672 901
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:			
Reservering till fond för yttre underhåll		587 400	-587 400
Årets resultat			-1 177 073
Belopp vid årets utgång	241 930 000	6 633 104	-5 437 374

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-4 260 301
Årets resultat	-1 177 073
	-5 437 374

Förslag till disposition:

Reservering till yttre fond	672 000
I anspråkstagande av yttre fond	-154 984
Balanseras i ny räkning	-5 954 390
	-5 437 374

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 008 221	7 518 540
Summa rörelseintäkter		8 008 221	7 518 540
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-5 369 482	-4 858 937
Styrelsearvoden		-232 360	-263 962
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-2 240 867	-2 227 141
Summa rörelsekostnader		-7 842 709	-7 350 040
Rörelseresultat		165 512	168 500
Finansiella poster			
Ränteintäkter		6 415	65 614
Räntekostnader		-1 349 000	-1 191 406
Summa finansiella poster		-1 342 585	-1 125 792
Resultat efter finansiella poster		-1 177 073	-957 292
Resultat före skatt		-1 177 073	-957 292
Årets resultat		-1 177 073	-957 292

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	Not	2025-12-31	2024-12-31
Byggnader och mark	4	293 976 070	296 187 792
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	25 698	41 117
Inventarier, verktyg och installationer	6	315 690	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	18 751	0
Summa materiella anläggningstillgångar		294 336 209	296 228 909

Summa anläggningstillgångar

294 336 209 296 228 909

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	313 885	314 969
Övriga fordringar	136 029	220 676
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	338 722	337 618
Summa kortfristiga fordringar	788 636	873 263

Kassa och bank

Kassa och bank	3 115 383	4 170 354
Summa kassa och bank	3 115 383	4 170 354

Summa omsättningstillgångar

3 904 019 5 043 617

SUMMA TILLGÅNGAR

298 240 228 301 272 526

BALANSRÄKNING

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		241 930 000	241 930 000
Fond för yttre underhåll		6 633 104	6 045 704
Summa bundet eget kapital		248 563 104	247 975 704

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-4 260 301	-2 715 609
Årets resultat		-1 177 073	-957 292
Summa fritt eget kapital		-5 437 374	-3 672 901

Summa eget kapital

243 125 730 244 302 803

Långfristiga skulder

Fastighetslån	8	41 955 000	41 223 960
Summa långfristiga skulder		41 955 000	41 223 960

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8	11 068 960	13 502 588
Leverantörsskulder		684 236	985 852
Skatteskulder		34 341	24 410
Övriga skulder		3 929	14 363
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 368 032	1 218 550
Summa kortfristiga skulder		13 159 498	15 745 763

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

298 240 228 301 272 526

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		165 512	168 500
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 240 867	2 227 141
Erhållen ränta mm		6 415	65 614
Erlagd ränta		-1 349 000	-1 191 406
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 063 794	1 269 849
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		1 084	-37 718
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		83 543	-240 186
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-301 616	334 196
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		148 979	75 052
Kassaflöde från den löpande verksamheten		995 784	1 401 193
Investeringsverksamheten			
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	6	-329 416	0
Förvärv av pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	-18 751	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-348 167	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering långfristiga lån		-1 702 588	-1 542 588
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 702 588	-1 542 588
Förändring av likvida medel		-1 054 971	-141 395
Likvida medel vid årets början		4 170 354	4 311 749
Likvida medel vid årets slut		3 115 383	4 170 354

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.(K2) och BFNAR 2023:1, kompletterande upplysninga m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

*Materiella anläggningstillgångar*Tillämpade avskrivningstider:Antal år

Byggnader	100
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2025	2024
Avgift bostad	6 155 901	5 676 935
Hysesintäter garage	1 257 211	1 173 550
Elavgifter	115 140	20 151
Övriga intäkter	580 669	647 905
Ersättning för installation elmätare	-100 700	0
	<u>8 008 221</u>	<u>7 518 541</u>

Not 3 Drift och övriga externa kostnader	2025	2024
Fastighetsskötsel	34 538	19 813
Snöskottning/sandning	67 493	88 473
Städning/Entrémattor	219 622	252 407
Besiktning, OVK- och avtalskostnader	390 241	191 381
Reparation och underhåll	607 338	788 393
Fastighetsel	661 539	328 167
Fjärrvärme	1 269 788	1 206 436
Vatten	274 628	246 173
Avfallshantering	158 787	200 570
Fastighetsförsäkringar	181 369	180 757
Samfällighetsavgift	336 030	139 015
Övriga förvaltningskostnader	64 924	62 906
Arvode teknisk förvaltning	231 228	240 260
Fastighetsskatt	272 744	240 780
Data- och telekostnader	353 068	399 086
Administrativa kostnader	26 864	61 034
Konsultarvoden/Juridiska åtgärder	19 506	0
Föreningskostnader	15 110	22 810
Revisionsarvoden	40 490	39 911
Arvode ekonomisk förvaltning	138 402	144 884
Medlems- och föreningsavgifter	5 773	5 681
	<u>5 369 482</u>	<u>4 858 937</u>

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	325 950 346	325 950 346
Utgående anskaffningsvärden	325 950 346	325 950 346
Ingående avskrivningar	-29 762 554	-27 550 832
Årets avskrivningar	-2 211 722	-2 211 722
Utgående avskrivningar	-31 974 276	-29 762 554
Redovisat värde	293 976 070	296 187 792
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	208 000 000	234 000 000
Byggnader	224 000 000	195 800 000
	432 000 000	429 800 000
Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	77 096	77 096
Utgående anskaffningsvärden	77 096	77 096
Ingående avskrivningar	-35 979	-20 560
Årets avskrivningar	-15 419	-15 419
Utgående avskrivningar	-51 398	-35 979
Redovisat värde	25 698	41 117
Not 6 Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Inköp	329 416	0
Utgående anskaffningsvärden	329 416	0
Årets avskrivningar	-13 726	
Redovisat värde	315 690	0
Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
Inköp	18 751	0
Utgående anskaffningsvärden	18 751	0
Redovisat värde	18 751	0

Avser pågående arbete med installation av effektmätare för lastbalansering av elbilsaddning.

NOTER

Not 8 Fastighetslån		2025-12-31	2024-12-31
Lån och villkor	Tid		
Stadshypotek 2,77%	2028-10-30	15 840 000	16 000 000
Nordea 2,83%	2029-09-19	11 800 000	12 800 000
Nordea 1,33%	2026-03-16	10 758 960	11 151 548
Stadshypotek 4,11%	2027-06-30	14 625 000	14 775 000
		<u>53 023 960</u>	<u>54 726 548</u>

Kortfristig del av långfristig skuld är amortering 310 000 kr samt lån som omförhandlas under 2026.
Totalt 11 068 960 bokas därav som kortfristig del i balansräkningen.

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter		2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar		87 886 000	87 886 000

**Not 10 Väsentliga händelser efter
räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Not 11 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning
Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande
Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet
Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad
Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

NOTER

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-27.

Maud Götherström Hållbus

Amar Andersson

Erik Nilsson

Mikael Glatz

Per Ola Troedsson

Birgitta Ivarsson

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.04.2026 14:07

SENT BY OWNER:

Tintin Öhman • 29.04.2026 08:21

DOCUMENT ID:

BkIDOQQkCbl

ENVELOPE ID:

rkWomXJ0-x-BkIDOQQkCbl

DOCUMENT NAME:

Årsred 2025, Brf Flanören.pdf

15 pages

SHA-512:

31be69d374e1e553d56a6d4562fcf3e393bc38d4811931
fc0eb21c305d85bd5e16c624434d935261baa9853829d
2fb4c359665e33c331ff2242c254e86196270

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jan Erik Nilsson erik.nilsson@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 08:27 29.04.2026 08:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/04/28) IP: 90.238.11.192
2. AMAR GEORGES ANDERSSON amar.andersson@afry.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 09:29 29.04.2026 09:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/10/17) IP: 194.103.247.33
3. MIKAEL GLATZ micke.flanoren@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 10:16 29.04.2026 09:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/07/17) IP: 81.227.3.243
4. Maud Eva E Götherström Hållbus maud.g.hallbus@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 16:42 29.04.2026 16:41	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/05/18) IP: 2a02:26f7:f8c0:4c00:0:4000:0:a
5. Birgitta Margareta E Ivarsson ivarssonbirgitta1@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 21:03 29.04.2026 21:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/08/29) IP: 2001:2042:3cd2:c300:33b0:8fb7:45c4:87da
6. Per Ola Troedsson ola.troedsson@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 11:36 30.04.2026 11:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/07/23) IP: 2a02:aa1:1167:9a2b:a905:4d2e:7326:af9e
7. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	 Signed Authenticated	30.04.2026 14:07 30.04.2026 14:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 217.119.170.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.


GDPR compliant


eIDAS standard


PADES sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Flanören
Org.nr. 769607-4736

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Margareta Kleberg

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

30.04.2026 14:05

SENT BY OWNER:

Tintin Öhman • 29.04.2026 08:34

DOCUMENT ID:

SyVFLmJABg

ENVELOPE ID:

ryQY8QyCWg-SyVFLmJABg

DOCUMENT NAME:

RB Brf Flanören 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

da1e7d4a3e64566675e7c93747772d71c8a3b1b780bbf
2017645a22b18e54c229e40107d308c9af5d30e67b985
52d623ef58822042f396b4ebf1accda9dafdc6

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Margareta Elisabet Kleberg	Signed	30.04.2026 14:05	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02)
margareta.kleberg@bdo.se	Authenticated	30.04.2026 14:05	Low	IP: 217.119.170.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed