

Årsredovisning 2025

Brf Fladen

769627-0102



Välkommen till årsredovisningen för Brf Fladen

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Kungsbacka kommun .

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-10-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-12-17 och nuvarande stadgar registrerades 2024-06-19 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kolla 5:76	2014	Kungsbacka

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam ömsesidig sakförsäkring.

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2016.

Föreningen har 63 bostadsrätter om totalt 4 355 kvm. Byggnadernas totalyta är 5 752 kvm.

Styrelsens sammansättning

Elisabeth Boissier	Ordförande
Wendy Diane Lintin	Suppleant
Karl-Jacob Ingvarsson	Styrelseledamot
Linda Östlund	Styrelseledamot
Marianne Kjellberg	Styrelseledamot
Mattias Frick	Styrelseledamot
Björn Wånge	Suppleant
Kjell Begby	Suppleant

Valberedning

Lasse Beijer
Olle Engbratt

Firmateckning

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

Revisorer

Martin Rana Auktoriserad revisor Parameter Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en aktiv underhållsplan som upprättades 2018. Underhållsplanen uppdaterades senast 2025. Underhållsplanen sträcker sig över 30 år.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Mark - Innegård - Målning skärmvägg
Mark - Miljöhus - Målning träpanel
- 2025** ● Installationer - Ventilation generell - Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
Invändigt - Garage - Målning väggar och tak nedfart

Planerade underhåll

- 2026** ● Tak - Bostadshus - Säkerhetsbesiktning taksäkerhet
Mark - Innegård - Slamsugning brunnar
Mark - Innegård - Byte leksand
Mark - Innegård - Oljning sandlådesarg
Mark - Innegård - Översyn av visa altaner

Avtal med leverantörer

Avfall & Vatten	Kungsbacka Kommun
Banklån	Nordea AB
Bredband & TV	TeliaSonera Sverige AB
Ekonomisk förvaltare	Brf Ekonomen i Stockholm AB
El	Fortum AB
Elnät	Ellevio AB
Energieffektivisering - Joniseringsapparater	Matseco AB
Fastighetsservice	Kungsrikets Fastighetsservice AB
Fjärrvärme	Statkraft Värme AB
Försäkring	Söderberg & Partners
Garageport	Assa Abloy Industrial Sverige AB
Hissar	Schindler Hiss
Hjärtstartare	HLR Konsulten Sverige AB
Individuell energimätning	Infometric AB
Sophantering	Ragn-Sells AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

2025-01-17 - Lån hos Nordea - 97494, ränta 4,07% förfallodag 2025-01-17 20.000.000 SEK - Amorterat av 1.000.000 SEK, har bundits om till ränta 2,77%, förfallodag 2027-01-20, 19.000.000 SEK, 2 år

2025-01-22 - Lån hos Nordea - 46275, ränta 0,80% förfallodag 2025-01-22 20.000.000 SEK - har bundits om till ränta 2,65%, förfallodag 2026-01-22, 1 år

2025-09-18 - Lån hos Nordea - 99026, ränta 2,86% förfallodag 2025-09-18 14.885.505 SEK - har bundits om till ränta 2,39% förfallodag 2026-09-18, 1 år

Förändringar i avtal

2025-04 - Nytt avtal med Schindler Hiss som löper på 5 år

Övriga uppgifter

2025-02 - Ventilationsgaller för garageport insatta

2025-04 - Byte av motor och styrning av garageport

2025-04 - Nytt avtal för hissar genomfört

2025-04 - Städdag genomförd

2025-05 - Ordinarie föreningsstämma

2025-05 - Elmätare bytta

2025-05 - Garagesopning genomförd

2025-09 - OVK-besiktning genomförd

2025-10 - Plantering av nya häckar - Vintergrön Liguster

2025-10 - Beslut om att höja avgifter med 3% efter genomgång av budget för 2026

2025-10 - Målning av nedfart i garage genomförd

2025-11 - Uppgradering av nödtelefoner i hissar

2025-12 - Julgran inköpt till gården

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 92 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 10. Vid räkenskapsårets slut fanns det 94 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 434 916	4 323 866	4 254 633	3 864 836
Resultat efter fin. poster	-1 395 121	-1 572 184	-370 169	-642 883
Soliditet (%)	72	71	71	71
Yttre fond	867 398	276 123	294 622	299 037
Taxeringsvärde	108 867 000	124 703 000	124 703 000	124 703 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	914	893	809	749
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,6	84,90	82,74	84,30
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 350	12 626	12 680	12 726
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 346	9 554	9 594	9 629
Sparande / kvm totalyta, kr	133	200	317	268
Elkostnad / kvm totalyta, kr	36	32	30	57
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	81	71	57	67
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	46	38	32	43
Energikostnad / kvm totalyta, kr	163	141	119	121
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,70	2,70	1,51	0,88
Räntekänslighet (%)	13,51	14,15	15,67	16,99

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för vatten (totalt 51 456 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räkna man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 732 tkr.

Som en åtgärd att förbättra föreningens resultat har styrelsen under året 2025 beslutat att höja månadsavgifterna för 2026 med 3%.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	144 040 000	-	-	144 040 000
Fond, yttre underhåll	276 123	-	591 275	867 398
Balanserat resultat	-4 724 860	-1 572 196	-591 275	-6 888 331
Årets resultat	-1 572 196	1 572 196	-1 395 121	-1 395 121
Eget kapital	138 019 067	0	-1 395 121	136 623 946

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-6 888 331
Årets resultat	-1 395 121
Totalt	-8 283 452

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	604 052
Att från yttre fond i anspråk ta	-50 000
Balanseras i ny räkning	-8 837 504
	-8 283 452

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 434 916	4 323 866
Övriga rörelseintäkter	3	8 973	551
Summa rörelseintäkter		4 443 889	4 324 417
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 083 442	-2 163 402
Övriga externa kostnader	9	-137 007	-175 785
Personalkostnader	10	-121 877	-115 801
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 127 744	-2 118 927
Summa rörelsekostnader		-4 470 070	-4 573 915
RÖRELSERESULTAT		-26 181	-249 499
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		98 943	167 259
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 467 882	-1 489 957
Summa finansiella poster		-1 368 939	-1 322 697
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 395 121	-1 572 196
ÅRETS RESULTAT		-1 395 121	-1 572 196

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	183 591 795	185 703 639
Maskiner och inventarier	13	154 533	170 433
Summa materiella anläggningstillgångar		183 746 328	185 874 072
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		183 796 328	185 924 072
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		471 652	298 577
Övriga fordringar	15	114 086	109 657
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	253 335	81 613
Summa kortfristiga fordringar		839 073	489 847
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 891 139	7 667 733
Summa kassa och bank		6 891 139	7 667 733
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 730 212	8 157 580
SUMMA TILLGÅNGAR		191 526 540	194 081 652

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		144 040 000	144 040 000
Fond för yttre underhåll		867 398	276 123
Summa bundet eget kapital		144 907 398	144 316 123
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 888 331	-4 724 860
Årets resultat		-1 395 121	-1 572 196
Summa ansamlad förlust		-8 283 452	-6 297 056
SUMMA EGET KAPITAL		136 623 946	138 019 067
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	19 000 000	0
Summa långfristiga skulder		19 000 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	34 785 505	54 985 505
Leverantörsskulder		230 338	172 954
Skatteskulder		37 700	54 060
Övriga kortfristiga skulder		91 347	3 992
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	757 704	846 074
Summa kortfristiga skulder		35 902 594	56 062 585
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		191 526 540	194 081 652

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-26 181	-249 499
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 127 744	2 118 927
	2 101 563	1 869 429
Erhållen ränta	64 063	288 427
Erlagd ränta	-1 459 258	-1 334 991
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	706 368	822 864
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-314 347	4 760 164
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	31 385	-78 478
Kassaflöde från den löpande verksamheten	423 406	5 504 550
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-121 635
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-121 635
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 200 000	-200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-776 594	5 182 915
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 667 733	2 484 818
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 891 139	7 667 733

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,83 %
Installationer	2,50 %
Fasader	2,00 %
Yttertak	2,00 %
Byggnad	0,83 %
Maskiner och inventarier	6,67 - 10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	3 743 273	3 627 243
Hysesintäkter, p-platser	453 886	406 107
Kabel-TV/Bredband	185 220	185 220
Intäktsreduktion	-63 028	0
Vatten	51 456	45 232
Laddbox, moms	56 236	29 382
Övriga intäkter	7 873	30 682
Summa	4 434 916	4 323 866

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	1	1
Erhållna bidrag	4 669	0
Övriga intäkter	3 878	0
Övriga rörelseintäkter	425	550
Summa	8 973	551

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	243 723	260 393
Städning	0	5 326
Besiktning och service	195 296	85 514
Trädgårdsarbete	95 688	0
Övrigt	0	6 786
Snöskottning	5 395	14 990
Summa	540 102	373 009

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Trapphus/port/entr	0	4 667
Soprum/miljöanläggning	4 250	0
Dörrar och lås/porttele	14 834	1 390
VA	1 838	2 078
Värme	0	1 484
Ventilation	13 932	0
El	14 596	0
Hissar	20 006	10 776
Gård/markytor	22 763	0
Garage och p-platser	57 714	0
Summa	149 932	20 395

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Soprum/miljöanläggning	0	493 874
Dörrar och lås/porttele	0	26 672
Hissar	0	1 395
Garage och p-platser	50 000	0
Summa	50 000	521 941

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	204 046	182 251
Uppvärmning	464 540	408 366
Vatten	264 851	215 733
Sophämtning	188 023	90 418
Fastighetsnära förpackningsinsamling	0	71 901
Summa	1 121 460	968 669

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	50 180	64 887
Kabel-TV	46 121	0
Bredband	114 977	187 472
Fastighetsskatt	10 670	27 030
Summa	221 948	279 389

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	29 717	48 232
Förbrukningsmaterial	556	999
Juridiska kostnader	0	600
Revisionsarvoden	39 938	32 713
Ekonomisk förvaltning	66 795	93 241
Summa	137 007	175 785

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	93 000	93 000
Sociala avgifter	28 877	22 801
Summa	121 877	115 801

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 466 686	1 489 415
Övriga räntekostnader	1 196	542
Summa	1 467 882	1 489 957

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	203 657 000	203 657 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	203 657 000	203 657 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-17 953 361	-15 841 201
Årets avskrivning	-2 111 844	-2 112 160
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 065 205	-17 953 361
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	183 591 795	185 703 639
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>51 703 000</i>	<i>51 703 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	92 067 000	100 703 000
Taxeringsvärde mark	16 800 000	24 000 000
Summa	108 867 000	124 703 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	177 510	55 875
Årets inköp	0	121 635
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	177 510	177 510
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-7 077	-310
Årets avskrivning	-15 900	-6 767
Utgående ackumulerad avskrivning	-22 977	-7 077
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	154 533	170 433

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar i koncernen	50 000	50 000
Summa	50 000	50 000

Detta avser innehav för parkeringsbolaget Fladen Parkering AB

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	3 086	30 536
Skattefordringar	0	16 093
Övriga fordringar	0	63 028
Övriga kortfristiga fordr	111 000	0
Summa	114 086	109 657

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	121 163	81 613
Fastighetsskötsel	20 220	0
Försäkringspremier	23 355	0
Kabel-TV	8 250	0
Bredband	22 995	0
Förvaltning	22 473	0
Inkomsträntor	34 879	0
Summa	253 335	81 613

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2026-01-22	2,65 %	20 000 000	20 000 000
Nordea Hypotek	2027-01-20	2,77 %	19 000 000	20 000 000
Nordea Hypotek	2026-09-18	2,39 %	14 785 505	14 985 505
Summa			53 785 505	54 985 505
Varav kortfristig del			34 785 505	54 985 505

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 48 785 505 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	21 802	19 536
Uppvärmning	67 698	65 547
Utgiftsräntor	226 468	217 844
Löner	93 000	7 950
Tomträtt	0	111 773
Sociala avgifter	26 723	0
Förutbetalda avgifter/hyror	322 013	423 424
Summa	757 704	846 074

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	59 617 000	59 617 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

2026-01 - Lån som förföll 2026-01-22 - amorterade av 4.000.000 SEK, totalt 16.000.000 SEK kvar på lånet

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-24.

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

Kungsbacka kommun

Elisabeth Boissier
Ordförande

Karl-Jacob Ingvarsson
Styrelseledamot

Linda Östlund
Styrelseledamot

Marianne Kjellberg
Styrelseledamot

Mattias Frick
Styrelseledamot

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

Parameter Revision AB
Martin Rana
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.04.2026 19:47

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 24.04.2026 14:43

DOCUMENT ID:

HJXrYS1YaWx

ENVELOPE ID:

B1HtH1ta-e-HJXrYS1YaWx

DOCUMENT NAME:

Brf Fladen, 769627-0102 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

12dde2d03f4255196d3113f44cc3a3df7a9392548a57f7
7f7d8f54f00cad42cf71d30e94856155ffdb9a32fe921e4b
98e3390511367bf528a772d48a59943358

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. Conny Mattias Frick mattias.frick@brffladen.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 14:58 24.04.2026 14:47	eID Low	Swedish BankID IP: 185.169.74.21
2. ELISABETH BOISSIER semelbo@hotmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 15:04 24.04.2026 14:56	eID Low	Swedish BankID IP: 209.206.25.210
3. KARL-JACOB INGVARSSON gamekj94@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 15:59 24.04.2026 15:59	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.126.186
4. Eva Marianne Kjellberg kjellberg.m@hotmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 18:03 24.04.2026 18:02	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.114
5. LINDA KRISTINA ÖSTLUND linda.ostlund@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 19:03 24.04.2026 16:10	eID Low	Swedish BankID IP: 78.69.231.196
6. Martin Jonas Rana martin.rana@parameterre vision.se	 Signed Authenticated	24.04.2026 19:47 24.04.2026 19:40	eID Low	Swedish BankID IP: 20.91.235.133

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

📄 Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fladen
Org.nr. 769627-0102

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fladen 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 Standard 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 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 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 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.

Parameter
REVISION

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 tryggt 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, eller
- 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Martin Rana

Auktoriserad revisor

Parameter
REVISION



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.04.2026 19:48

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 24.04.2026 14:43

DOCUMENT ID:

B1brYSkKTZe

ENVELOPE ID:

HklBFS1FTbe-B1brYSkKTZe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse - BRF Fladen.pdf

2 pages

SHA-512:

9e98660638aff47876adc18ca03ca3f33a294cffc765994
8476600e6fa7548b90e6dc02820a9ef3bdb36b5fd78d0c
cd870ce93346720986a081400fa5f348684

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Martin Jonas Rana	Signed	24.04.2026 19:48	eID	Swedish BankID
martin.rana@parameterre vision.se	Authenticated	24.04.2026 19:40	Low	IP: 20.91.235.133

* 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