

Årsredovisning
för
Brf Flamskivlingen

764500-0998

Räkenskapsåret

2025

V Ä S T P O R T E N
— fastighetsförvaltning —

Styrelsen för Brf Flamskivlingen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

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

Föreningen har sitt säte i Borås Kommun, Västra Götalands Län.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.om. ordinarie föreningsstämma
Jan Andersson	Ordförande	2027
Amanda Augustsson	Ledamot	2027
Johan Fransson	Ledamot	2026
Carl Tatti	Ledamot	2026
Ulrika Floberg	Ledamot	2027

Ordinarie revisor

Robert Johnsson, revisor Baker Tilly Borås	2026
--	------

Revisorssuppleant

Rikard Johelid, auktoriserad revisor Baker Tilly Borås	2026
--	------

Firmateckning

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Stadgar

Föreningens senaste stadgar registrerades 2023-03-27 och kungjordes 2023-03-29.

Fastighet och byggnader

Föreningen äger mark och fastighet Borås Flamskivlingen 1 som består av 2 byggnader med 42 bostadsrättslägenheter med adress Björkhemsgatan 71-75 i Borås. Fastighetens värdeår är 1956.

Lägenhetsfördelning	Antal	Övrigt	Antal
1 rum och kök	5	Parkeringsplatser	31 varav 12 platser för elbil
2 rum och kök	29	Garage	6
3 rum och kök	8	Lokaler	9
	42		
Total bostadsarea	2 543 kvm		
Total tomtarea	4 536 kvm		
Total lokalarea	121 kvm		

Försäkringar

Föreningens fastigheter är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Älvsborg. I försäkringen ingår också styrelseansvarsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Teknisk status

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. De större underhållsåtgärderna under året har varit dränering och utemiljö, samt installation av laddstolpar för elbil.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan uppdaterades år 2023 och visar ett underhållsbehov på 7 344 tkr för de närmaste 15 åren. Föreningen tillämpar nu K3-regelverket med komponentavskrivning och delar av underhållet kommer att aktiveras som en tillgång och ingen avsättning sker för dessa delar, endast avsättning till underhållsfonden för rena underhållskostnader. Avsättning till fonden för verksamhetsåret sker med 421 tkr och ianspråktagande av fonden med 17 tkr.

Utfört underhåll:

Dränering	2025
Utemiljö, trädgård, asfaltering m,m,	2025
Installation av laddstolpar för elbil	2025
Iordningsställande av föreningslokal	2024
Nya stammar i bottenplatta källare	2024
Byggnation av hobbyrum	2022
Byte garageportar	2021
Inst. av personskyddsautomater	2021
Inst. av el, armatur och porttelefoner	2020
Ventilation	2019
Utbyte av dörrar	2019
Takrenovering	2017
Markytor	2015
Balkongrenovering	2014
Fasadputsning	2012
Fönsterbyte	2002
Stambyte	1995

Väsentliga avtal

Västporten Fastighetsförvaltning
Nätkraft Borås AB och Luleå Energi AB
Borås Energi och Miljö AB
Tele 2
Länsförsäkringar Älvsborg

Teknisk, ekonomisk förvaltning samt fastighetsskötsel
El
Fjärrvärme, vatten och sophämtning
Bredband, kabel-TV
Fastighetsförsäkring

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgick föreningens medlemmar till 54 personer.
Under verksamhetsåret har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett, föregående år 8 st.

Föreningens ekonomi

Årets resultat är en vinst även om årets kassaflöde visar ett negativt resultat.
Årsavgifterna höjdes med 7 % den 1 januari 2025 för att finansiera föreningens drift och underhållskostnader, samt ökande låneräntor. Nya lån har tagits i samband med projektet dränering och utemiljö som färdigställdes under året. Föreningen har även momsregistrerats sig under året.
Efter fastställd budget höjdes årsavgifterna med 2% den 1 januari 2026.

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	2 725	2 327	1 984	1 849	1 825
Resultat efter finansiella poster (tkr)	291	265	-548	129	-23
Soliditet (%)	8	9	8	14	12
Årsavgift bostäder (kr/vm)	791	739	606	558	550
Årsavgift bostäder inkl bränsle och balkongtillägg (kr/kvm)	1 034	982	849	801	795
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	5 078	3 491	2 624	2 695	2 766
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	5 319	3 657	2 749	2 823	2 897
Sparande per kvm (kr/kvm)	278	245	165	168	230
Räntekänslighet (%)	5	4	3	4	4
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	271	227	214	203	211
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96	96	95	95	95

Förklaring nyckeltal:

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

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

Soliditet (%)

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

Årsavgift bostäder (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antal kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgift bostäder inkl bränsletillägg (kr/kvm)

Årsavgifterna inkl bränsle- och balkongtillägg dividerat med antal kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning lån bostäder (kr/kvm)

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

Skuldsättning lån (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens totala kvadratmeter.

Sparande (kr/kvm)

Justerat resultat (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) dividerat med föreningens totala kvadratmeter.

Räntekänslighet i %

Föreningens räntebärande skulder på bokslutsdagen dividerat med årsavgifterna.

Bränsletillägget är medräknat i årsavgifterna.

Energikostnad (kr/kvm)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning och vatten dividerat med föreningens totala kvadratmeter.

Årsavgiftens andel i % av totala rörelseintäkter

Bränsletillägget är medräknat i årsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	70 782	633 821	-12 431	265 370	957 542
Disposition av föregående års resultat:		323 198	-57 828	-265 370	0
Årets resultat				291 337	291 337
Belopp vid årets utgång	70 782	957 019	-70 259	291 337	1 248 879

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-70 259
årets vinst	291 337
	221 078

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	421 000
ianspråktagande av yttre underhållsfond	-17 261
i ny räkning överföres	-182 661
	221 078

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
	1		
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 725 413	2 326 974
Övriga intäkter	3	0	271 395
		2 725 413	2 598 369
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-1 459 345	-1 563 078
Övriga externa kostnader	5	-35 211	-32 839
Personalkostnader	6	-129 012	-127 961
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-431 107	-289 394
		-2 054 675	-2 013 272
Rörelseresultat		670 738	585 097
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	32
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-379 402	-319 759
		-379 401	-319 727
Resultat efter finansiella poster		291 337	265 370
Resultat före skatt		291 337	265 370
Årets resultat		291 337	265 370

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8, 9	13 572 245	6 763 290
Inventarier, verktyg och installationer	10	145 490	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	36 625	2 502 363
		13 754 360	9 265 653

Summa anläggningstillgångar

13 754 360

9 265 653

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		79 799	30
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		175 073	165 060
		254 872	165 090

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		1 272 167	1 408 034
		1 527 039	1 573 124

SUMMA TILLGÅNGAR

15 281 399

10 838 777

Balansräkning

Not
1

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

70 782

70 782

Fond för yttre underhåll

957 019

633 821

1 027 801

704 603

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-70 259

-12 431

Årets resultat

291 337

265 370

221 078

252 939

Summa eget kapital

1 248 879

957 542

Långfristiga skulder

12

Skulder till kreditinstitut

13

9 929 847

866 314

Summa långfristiga skulder

9 929 847

866 314

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13

3 597 430

8 434 697

Leverantörsskulder

127 353

204 459

Övriga skulder

14

113 500

112 644

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

264 390

263 121

Summa kortfristiga skulder

4 102 673

9 014 921

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

15 281 399

10 838 777

Kassaflödesanalys

Not
1

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	670 738	585 097
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	431 107	289 394
Erhållen ränta	1	32
Erlagd ränta	-372 258	-303 529
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	729 588	570 994

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-89 782	-80 276
Förändring av kortfristiga skulder	-82 125	-772 508
Kassaflöde från den löpande verksamheten	557 681	-281 790

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-4 919 814	-3 002 363
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	0	45 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 919 814	-2 956 863

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	4 500 000	2 500 000
Amortering av lån	-273 734	-188 984
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	4 226 266	2 311 016

Årets kassaflöde	-135 867	-927 637
-------------------------	-----------------	-----------------

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	1 408 034	2 335 671
Likvida medel vid årets slut	1 272 167	1 408 034

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av stämman. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

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

Värderingsprinciper

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

Fordringar

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

Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har för avsikt att förlänga lånefinansieringen som förfaller inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme, 20-50 år	2-5%
Stammar 40-50 år	2-2,45%
El, 50 år	2%
Tak, 50 år	2%
Fasad, 50 år	2%
Huskropp, 30 år	3,33%
Fönster, 25-5 år	2-4%
Balkonger, 20-50 år	2-2,5%
Dörrar, portar, 50 år	2%
Värmecentral, 50 år	2%
Övrigt, 50 år	2%
Markanläggning, 30 år	3,33%
Inventarier, verktyg, 20 år	5%

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 011 708	1 880 100
Hyror lokaler	11 850	13 800
Hyror garage	30 060	27 660
Hyror p-platser	44 280	44 840
Bränsletillägg bostäder	345 371	345 371
Balkonginglasning *	271 416	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	1 910
Påminnelseavgifter	420	180
Intäkter gästparkering	10 251	13 113
Övriga intäkter	57	0
	2 725 413	2 326 974

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten samt kabeltv och bredband. Tillvalsavgifter för bränsle och balkonginglasning debiteras extra för varje lägenhet och räknas in i nyckeltalet årsavgifter/kvm.

* Föregående år redovisas balkonginglasning i not 3.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Balkonginglasning *	0	271 416
Övriga rörelseintäkter	0	-21
	0	271 395

* Redovisas detta år i not 2.

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Planerat underhåll	17 261	97 802
Löpande reparationer	90 584	210 654
Systematiskt brandskyddsarbete	1 999	1 999
Serviceavtal	20 746	19 273
Obligatoriska besiktningar	0	37 500
Bevakning- och jourkostnader	3 261	0
Fastighetsel	83 632	78 302
Uppvärmning	402 571	359 786
Vatten och avlopp	236 003	165 813
Sophantering och återvinning	96 078	95 197
Fastighetsförsäkring	45 708	51 906
Kabel-tv och bredband	81 952	81 560
Fastighetsskatt	75 418	70 290
Förvaltningsarvode	304 132	292 996
	1 459 345	1 563 078

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvode	19 163	22 500
Bankkostnader	3 059	2 511
Övriga förvaltningskostnader	12 989	7 828
	35 211	32 839

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	58 800	57 300
Sammanträdesarvoden	36 162	35 260
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	3 206	4 809
Sociala avgifter	30 844	30 592
	129 012	127 961

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	379 402	319 259
Övriga poster	0	500
	379 402	319 759

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 114 576	13 585 201
Inköp	7 235 732	529 375
Försäljningar/utrangeringar	-305 616	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 044 692	14 114 576
Ingående avskrivningar	-7 351 286	-7 061 892
Försäljningar/utrangeringar	305 616	0
Årets avskrivningar	-426 777	-289 394
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 472 447	-7 351 286
Utgående redovisat värde	13 572 245	6 763 290
Taxeringsvärden byggnader	21 925 000	23 234 000
Taxeringsvärden mark	8 376 000	10 949 000
	30 301 000	34 183 000
Bokfört värde byggnader	13 486 245	6 677 290
Bokfört värde mark	86 000	86 000
	13 572 245	6 763 290

Årets anskaffning avser dränering och utemiljöprojekt.

Not 9 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	13 802 000	9 350 000
	13 802 000	9 350 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Inköp laddstolpar elbil	149 820	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	149 820	0
Årets avskrivningar	-4 330	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 330	0
Utgående redovisat värde	145 490	0

Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Avser nedlagda kostnader för pågående projekt.	36 625	2 502 363
	36 625	2 502 363

Not 12 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	11 734 857	6 045 075
	11 734 857	6 045 075

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Stadshypotek	3,21	2030-09-01	1 161 087	1 216 087
Stadshypotek	2,78	2027-04-30	3 825 000	3 925 000
Stadshypotek rörlig ränta *	2,79	2026-03-30	759 626	780 306
Stadshypotek	3,63	2030-06-01	866 314	879 618
Stadshypotek *	2,57	2026-07-30	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek	2,89	2028-07-30	2 500 000	0
Stadshypotek	2,95	2029-09-01	1 915 250	0
Avgår kortfristig del			-3 597 430	-8 434 697
			9 929 847	866 314
Kortfristig del av långfristig skuld			3 597 430	8 434 697

* Två lån förfaller inom 12 månader och räknas därmed som kortfristiga skulder samt föreningens löpande amortering. Lånen kommer dock att omvandlas till nya lån efter löptidens slut. Föreningens planliga amortering är 358 484 kr/år.

Not 14 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Medlemmarnas reparationsfond	45 747	48 503
Sociala avgifter och skatter	58 324	58 399
Aktuella skatteskulder	9 429	5 742
	113 500	112 644

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Sedan räkenskapsårets utgång har inga väsentliga händelser som i väsentlig grad påverkar föreningens ställning inträffat.

Årsredovisningen beslutades den 7 april 2026

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jan Andersson
Ordförande

Johan Fransson

Carl Tatti

Amanda Augustsson

Ulrika Floberg

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

Robert Johnsson
Revisor
Baker Tilly Borås AB

Amanda Anna Linnea Augustsson

bb247dae-9d84-459f-b77a-bf6874b5b9ce - 2026-04-07 10:31:01 UTC +03:00
BankID / Freja eID - e4dd59f6-194d-416a-b0f9-edd1b00204a8 - SE

Johan Olof Fransson

cb19ee25-8f8b-45b9-9139-08195da2503e - 2026-04-07 11:09:42 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 6fa32b96-6626-4c0e-8adf-3cfb5bfcc4df - SE

ULRIKA FLOBERG

e46f7ee9-6352-471c-88c8-f5780f318e79 - 2026-04-07 12:09:11 UTC +03:00
BankID / Freja eID - e45225c6-40d1-4d31-abcb-b3ede102a82c - SE

CARL GUSTAV TATTI

5d26dcfc-22ea-49c0-a338-e2d3a4c577d7 - 2026-04-07 15:20:38 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 87d2dda3-2dd3-471c-b204-cb4be0a3bace - SE

JAN LENNART ANDERSSON

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: BRF Flamskivlingen

0fd13abb-0aba-44ab-a866-c9937cd8ef5e - 2026-04-08 19:27:27 UTC +03:00
BankID / Freja eID - d3872dd0-b2cd-43a1-9e6c-fd6c8f7cf38a - SE
Authority to sign - Asemavaltuus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

ROBERT JOHN MATHIAS JOHNSON

1f5d79af-0e03-4caa-b95c-69e19aea9207 - 2026-04-09 17:13:33 UTC +03:00
BankID / Freja eID - 31eb8a9f-fde3-4e10-9fcd-70e271315866 - SE

authority to sign	asemavaltuus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmitteckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberovende

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Flamskivlingen
Org.nr 764500-0998

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Flamskivlingen för räkenskapsåret 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 2025-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards 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 de 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. De 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

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 Brf Flamskivlingen för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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, vidtagna 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.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Robert Johnsson
Revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557574649198

Dokument

Revisionsberättelse Brf Flamskivlingen 2025

Huvuddokument

4 sidor

Startades 2026-04-07 09:31:27 CEST (+0200) av Robert
Johnsson (RJ)

Färdigställt 2026-04-09 16:15:12 CEST (+0200)

Signerare

Robert Johnsson (RJ)

Baker Tilly Borås AB

Personnummer 8902155558

Org. nr 5564333325

robert.johnsson@bakertilly.se

+46708565346



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ROBERT JOHNSON"

Signerade 2026-04-09 16:15:12 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>

