



Välkommen till årsredovisningen för Brf Flustret 25

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. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 19

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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen har sitt säte i Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-02-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-05-18 och nuvarande stadgar registrerades 2016-06-16 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Flustret 25	2001	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret Fastighetsförsäkring i Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1994 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1994.

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 1 946 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 042 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Schjelderup	Ordförande
Ida Erika Rahmqvist	Styrelseledamot
Niki Shams	Styrelseledamot
Peter Sandin	Styrelseledamot
Gabrielle Linnsén	Suppleant
Sven Lennart Johansson	Suppleant

Valberedning

Linda Lindström

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Lars Andersson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-05.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2019 ● Modernisering av hissar
- 2020 ● Tätning med nät mot småfåglar
Förbättringar av innergården (plattor och asfaltering)
- 2022 ● Stamspolning
- 2023 ● Nya tvättmaskiner
Service/uppdatering rökluckor
- 2025 ● Kanalrensning och OVK
Inventering/genomlysning värmecentral inför åtgärder

Planerade underhåll

- 2026 ● Uppgradering av belysningsarmaturer
Ombyggnad av värmecentralen
- 2027 ● Stamspolning
Renovering/utbyte garagedörrar

Avtal med leverantörer

Administrativ och ekonomisk skötsel	SBC AB
Brandskydd (SBA)	Brandsäkra AB
Drift laddstolpar	E-On
Elleverantör	Storuman Energi AB
Elnätsleverantör	Vattenfall AB
Entrémattor	Hr Björkmans Entrémattor AB
Fastighetsförsäkring	Brandkontoret
Fastighetsskötsel, rondering	MH Drift
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Gårdsskötsel (snöröjning)	MK Trädgård
Hissbesiktning	Hissbesiktningar i Sverige AB
Hjärtstartare	Release Finans
Kommunikation	BoAppa
Service hissar	Trygga Hiss AB
Service värme, ventilation	MH Drift
Sophantering	Suez
Trappstädning	MH Drift
TV och Bredband	Tele2
Vatten	Solna Vatten

Övrig verksamhetsinformation

Även om föreningen köper tjänster som fastighetsskötsel och viss gårdsskötsel så är det av vikt att de boende ställer upp på städdagar (och även spontant) för att på så sätt minska föreningens kostnader och för att se till att fastigheten och dess omgivning ser trevliga ut. Vi är en liten förening och därför är det viktigt att så många som möjligt hjälps åt.

Föreningen tar ut maximal avgift vid årligt beviljande av andrahandsuthyrning då vi ständigt strävar efter aktiva medlemmar. I dagsläget finns ingen som hyr ut i andrahand.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Beslut togs i styrelsen under hösten att höja avgiften med 2% samt att höja hyra för parkeringsplatser samt garage med 175kr respektive 200kr per månad och plats.

Under året har en stor del av föreningens lån amorterats av tack vare att vi sålde den hyreslägenhet som föreningen ägde. Den minskade ränta detta innebär vägs dock upp av den minskade intäkt föreningen erhåller för lägenheten som bostadsrätt jämfört med hyresrätt. Avgiften är lägre än hyran!

Föreningen har god och stabil ekonomi men beroende på bland annat kostnadsökningar så bedömer styrelsen att avgiftshöjningar kommer ske årligen inom överskådlig framtid.

Förändringar i avtal

Inga nya avtal har tecknats under året. Under 2026 kommer dock ett antal avtal att ses över och handlas upp på nytt.

Övriga uppgifter

Från 2026 är det krav på bokföring enligt K3 istället för K2 i bostadsrättsföreningar. Brf Flustret25 gick över till K3 redan detta år, dvs 2025. Detta märks på en betydligt högre avskrivning jämfört med tidigare år. Fördelen med K3 är dock att kostnaden för större investeringar/underhåll kan bokföras på flera år istället för bara det år då investeringen gjordes. Någon sådan investering genomfördes dock inte under 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 39 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 40 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 0 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 604 693	1 714 151	1 731 414	1 573 419
Resultat efter fin. poster	-507 719	115 926	349 951	228 435
Soliditet (%)	85	64	64	63
Yttre fond	1 262 681	1 025 918	806 890	579 139
Taxeringsvärde	78 921 000	79 964 000	79 964 000	79 964 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	714	727	732	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,6	78,3	76,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 338	6 097	6 264	6 473
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 252	5 512	5 663	6 140
Sparande / kvm totalyta, kr	-58	117	242	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	99	103	114	123
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	22	21	20	25
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	36	31	18	17
Energikostnad / kvm totalyta, kr	157	155	151	164
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,32	2,73	1,59	-
Räntekänslighet (%)	3,27	8,39	8,56	-

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 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

Specifika händelser som påverkat årets resultat

Årets förlust kan förklaras av flera särskilda händelser som inträffat under året.

Övergång till K3-redovisning

Under 2025 gick föreningen över till K3-redovisning, vilket har lett till en ökning av avskrivningarna med 265 Tkr. Denna förändring är förväntad och kommer att fortsätta påverka oss även kommande år. Det är dock viktigt att notera att denna kostnad inte påverkar föreningens framtida ekonomiska åtaganden.

Försäljning av hyreslägenheten

I samband med upplåtelsen av en tidigare hyreslägenhet som bostadsrätt har mäklararvode om 175 Tkr redovisats som extern kostnad.

Likviden från upplåtelsen av lägenheten uppgick till 7 350 Tkr och har redovisats direkt mot eget kapital, varför beloppet inte påverkar föreningens resultat och därmed inte framgår av resultaträkningen.

Under året har föreningen använt delar av likviden till att amortera lån. I samband med detta uppstod en ränteskillnadsersättning om 140 Tkr vid lösen av ett lån med lång bindningstid, vilket innebär att räntekostnaderna ännu inte minskat i motsvarande grad. Framöver förväntas dock föreningens räntekostnader bli väsentligt lägre.

Minskade intäkter

Försäljningen av hyreslägenheten har även medfört att intäkterna minskat med 110 Tkr, eftersom avgiften för den nya bostadsrätten är betydligt lägre än den tidigare hyran för hyresrätten.

Övrigt

Utöver ovanstående har föreningen under året genomfört kanalrensning inför OVK och anlitat konsult för genomgång av värmecentralen inför planerad ombyggnad. Därtill har föreningen drabbats av en vattenskada, vilket belastat ekonomin. Kostnaden för dessa engångshändelser uppgick till drygt 100 Tkr.

Sammanfattning och åtgärder

Av de ovanstående posterna utgörs 415 Tkr av engångshändelser (175 Tkr för mäklararvode, 140 Tkr för ränteskillnadsersättning och 100 Tkr för övriga engångskostnader). Dessa poster förklarar dock inte hela årets förlust. För att möta de ökade kostnaderna har avgifterna inför 2026 höjts med 2 % och även parkeringshyrorna har justerats uppåt. Vi räknar även med att avgifterna sannolikt behöver höjas något varje år framöver.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	20 114 055	-	1 116 466	21 230 521
Upplåtelseavgifter	0	-	6 098 534	6 098 534
Fond, yttre underhåll	1 025 918	-	236 763	1 262 681
Balanserat resultat	435 966	115 926	-236 763	315 129
Årets resultat	115 926	-115 926	-507 723	-507 723
Eget kapital	21 691 866	0	6 707 277	28 399 142

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	551 893
Årets resultat	-507 723
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-236 763
Totalt	-192 593

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-192 593

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	1 604 694	1 714 151
Summa rörelseintäkter		1 604 694	1 714 151
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-1 054 109	-961 655
Övriga externa kostnader	7	-288 515	-149 457
Personalkostnader	8	-65 710	-65 877
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-388 476	-122 532
Summa rörelsekostnader		-1 796 810	-1 299 520
RÖRELSERESULTAT		-192 115	414 630
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 390	12 684
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-323 998	-311 388
Summa finansiella poster		-315 608	-298 704
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-507 723	115 926
ÅRETS RESULTAT		-507 723	115 926

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 15	31 961 303	32 349 779
Summa materiella anläggningstillgångar		31 961 303	32 349 779
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 961 303	32 349 779
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		19 993	12 329
Övriga fordringar	11	1 330 887	1 539 469
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	84 662	71 639
Summa kortfristiga fordringar		1 435 542	1 623 437
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 435 542	1 623 437
SUMMA TILLGÅNGAR		33 396 846	33 973 217

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		27 329 055	20 114 055
Fond för yttre underhåll		1 262 681	1 025 918
Summa bundet eget kapital		28 591 736	21 139 973
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		315 130	435 967
Årets resultat		-507 723	115 926
Summa ansamlad förlust		-192 593	551 893
SUMMA EGET KAPITAL		28 399 143	21 691 866
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	2 854 500	4 044 882
Summa långfristiga skulder		2 854 500	4 044 882
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	1 744 108	7 210 340
Leverantörsskulder		25 307	63 089
Skatteskulder		119 470	115 850
Övriga kortfristiga skulder		0	584 990
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	254 318	262 200
Summa kortfristiga skulder		2 143 203	8 236 469
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 396 846	33 973 217

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-192 115	414 630
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	388 476	122 532
	196 361	537 162
Erhållen ränta	8 390	12 684
Erlagd ränta	-347 694	-300 685
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-142 943	249 161
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-22 241	-134 794
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-603 338	583 242
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-768 522	697 609
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	7 215 000	0
Amortering av lån	-6 933 614	-309 008
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	281 386	-309 008
ÅRETS KASSAFLÖDE	-487 136	388 601
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 486 924	1 098 323
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	999 788	1 486 924

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Flustret 25 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

Byggnad	10,00 %
Stomme och grund	0,89 %
Yttertak	2,24 %
Fasader	4,47 %
Balkonger	2,24 %
Fönster	8,95 %
Stamledningar VA	4,47 %
Stamledningar Värme	1,79 %
Ventilation	4,47 %
El	2,98 %
Hissar	4,47 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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	1 405 385	1 341 840
Hysesintäkter bostäder	0	178 277
Hysesintäkter garage	58 875	69 600
Hysesintäkter p-plats	63 125	60 175
Bredband	60 350	59 160
Elintäkter laddstolpe	7 784	834
Dröjsmålsränta	50	0
Pantsättningsavgift	5 277	2 292
Överlåtelseavgift	2 866	1 433
Administrativ avgift	980	539
Öres- och kronutjämning	2	0
Summa	1 604 694	1 714 151

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	23 691	22 752
Fastighetsskötsel utöver avtal	10 501	38 394
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	7 200	0
Städning enligt avtal	72 000	72 582
Besiktningar	3 323	0
Hissbesiktning	3 125	3 000
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	32 612	2 225
Brandskydd	20 092	0
Bevakning	14 163	0
Gårdkostnader	4 652	23 250
Gemensamma utrymmen	0	4 125
Soppantering	0	3 088
Snöröjning/sandning	15 153	45 625
Serviceavtal	16 019	14 535
Mattvätt/Hyrmattor	17 143	12 449
Förbrukningsmaterial	129	0
Summa	239 803	242 023

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Försäkringsärenda	0	39 330
Tvättstuga	13 238	0
Dörrar och lås/porttele	0	1 415
VVS	6 521	50 712
Värmeanläggning/undercentral	13 500	0
Ventilation	65 625	0
Elinstallationer	18 479	12 369
Hissar	7 856	15 675
Garage/parkering	-325	0
Vattenskada	25 443	0
Skador/klotter/skadegörelse	5 636	18 639
Summa	155 973	138 140

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	202 329	211 208
Uppvärmning	45 209	43 385
Vatten	73 396	62 286
Sophämtning/renhållning	74 113	88 958
Grovsopor	9 904	0
Summa	404 951	405 837

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	35 762	20 370
Självrisk	26 050	0
Kabel-TV	130 640	96 744
Fastighetsskatt	60 930	58 540
Summa	253 382	175 654

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	0	1 845
Tele- och datakommunikation	459	7 121
Juridiska åtgärder	2 170	1 813
Inkassokostnader	7 445	2 577
Revisionsarvoden extern revisor	8 000	7 750
Styrelseomkostnader	5 200	10 003
Fritids och trivselkostnader	1 663	851
Föreningskostnader	0	15 478
Förvaltningsarvode enl avtal	66 810	64 084
Överlåtelsekostnad	-2 006	8 024
Pantsättningskostnad	7 056	4 300
Administration	11 455	3 355
Konsultkostnader	175 194	22 256
Bostadsrätterna Sverige	5 070	0
Summa	288 515	149 457

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Arbetsgivaravgifter	15 710	15 877
Summa	65 710	65 877

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	184 290	311 388
Kostnadsränta skatter och avgifter	469	0
Övriga räntekostnader	139 239	0
Summa	323 998	311 388

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	34 848 050	34 848 050
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	34 848 050	34 848 050
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 498 271	-2 375 739
Årets avskrivning	-388 476	-122 532
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 886 747	-2 498 271
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	31 961 303	32 349 779
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 285 097</i>	<i>11 285 097</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	39 461 000	42 481 000
Taxeringsvärde mark	39 460 000	37 483 000
Summa	78 921 000	79 964 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	53 306	52 545
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	793	0
Transaktionskonto	218 398	422 601
Borgo räntekonto	1 058 390	1 064 323
Summa	1 330 887	1 539 469

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	36 402	24 434
Förutbet försäkr premier	15 153	14 545
Förutbet kabel-TV	7 851	32 660
Förutbet bredband	25 256	0
Summa	84 662	71 639

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-01-30	4,01 %	329 112	354 120
Handelsbanken	Löst	-	0	2 887 500
Handelsbanken	Löst	-	0	951 992
Handelsbanken	2026-10-30	2,62 %	699 996	1 479 996
Handelsbanken	2026-07-30	3,30 %	715 000	735 000
Handelsbanken	Löst	-	0	244 000
Handelsbanken	Löst	-	0	1 512 844
Handelsbanken	Löst	-	0	38 000
Handelsbanken	Löst	-	0	3 051 770
Handelsbanken	2027-06-01	2,80 %	1 391 750	0
Handelsbanken	2028-06-01	2,95 %	1 462 750	0
Summa			4 598 608	11 255 222
Varav kortfristig del			1 744 108	7 210 340

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 223 568 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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	5 167	0
Uppl kostn el	23 075	26 214
Uppl kostnad Värme	4 876	4 038
Uppl kostn räntor	10 058	33 754
Uppl kostnad Sophämtning	7 275	1 056
Uppl kostnad arvoden	50 000	50 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	15 710	15 710
Förutbet hyror/avgifter	138 157	131 428
Summa	254 318	262 200

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	21 000 000	21 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-26.

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

Solna

Johan Schjelderup
Ordförande

Ida Erika Rahmqvist
Styrelseledamot

Niki Shams
Styrelseledamot

Peter Sandin
Styrelseledamot

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

Lars Andersson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.03.2026 14:20

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 03.03.2026 14:01

DOCUMENT ID:

Hklf2jIVYZg

ENVELOPE ID:

BklehsUVYWx-Hklf2jIVYZg

DOCUMENT NAME:

Brf Flustret 25, 769606-8027 - Årsredovisning 2025-12-3

1.pdf

21 pages

SHA-512:

6492ec183cdad4d316822bf58f0a256076f62190c03cfad

963036e885fa2bcf487f5502ef056c0c33e109feda375c4

a5511f46c7fbcc19d921f65c10e24b9b54

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. JOHAN ANDERS SCHJELDERUP Schjelderupj@gmail.com	 Signed Authenticated	03.03.2026 14:16 03.03.2026 14:14	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.223.122
2. PETER SANDIN Petersandin.se@gmail.com	 Signed Authenticated	04.03.2026 19:14 04.03.2026 08:25	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.72
3. Ida Erika Rahmqvist Erika.rahmqvist@gmail.com	 Signed Authenticated	08.03.2026 19:24 07.03.2026 09:51	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.57.154
4. NIKI SHAMS niki.shams@gmail.com	 Signed Authenticated	11.03.2026 14:00 11.03.2026 13:59	eID Low	Swedish BankID IP: 192.36.202.254
5. LARS ANDERSSON larsandersson52@gmail.com	 Signed Authenticated	11.03.2026 14:20 11.03.2026 14:18	eID Low	Swedish BankID IP: 37.123.153.150

* 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 Flustret 25, org.nr 769606-8027

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Flustret 25 för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision.

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

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2024.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

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

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Elektroniskt underskriven

Örebro

Lars Andersson

Revisor

Almby Ekonomikonsult AB, 0705-084545



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.03.2026 15:20

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 03.03.2026 14:01

DOCUMENT ID:

Bk-ghoINFZe

ENVELOPE ID:

SyenjLNKWe-Bk-ghoINFZe

DOCUMENT NAME:

flustret-512.pdf

2 pages

SHA-512:

e700670bab4c072e8ea52b5a349b52f91f563cb5a0c96d
69e32ea4055904d07741335ff747614be62d386170bfaa
33af00e78fb73884be76999cf6a4155d018d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS ANDERSSON	Signed	11.03.2026 15:20	eID	Swedish BankID
larsandersson52@gmail.com	Authenticated	11.03.2026 15:19	Low	IP: 37.123.153.150

* 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