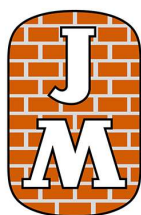


Årsredovisning 2025

Brf Flaggspelet Kanalstaden

769635-4393



@home

Välkommen till årsredovisningen för Brf Flaggspelet Kanalstaden

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Till medlem får i första hand antagas fysisk person som fyllt 55 år. Om äkta makar förvärvar bostadsrätt är det tillräckligt att en av makarna uppnått sagda ålder. Med äkta makar jämställs de som sammanbor under äktenskapsliknande förhållanden.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Föreningen har sitt säte i Österåkers kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-10-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-05-28 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-04 hos Bolagsverket.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2019 och har deklarerats som färdigställd. Den har åsatts värdeår 2019.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2035 utgår fullt fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med värdeår.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Högsta förvaltningsdomstolen har i juni 2025 fastslagit att bostadsrättsföreningar och fastighetsägare får använda omsättningsbaserad fördelning vid beräkning av momsavdrag. Styrelsen beslutade att då ändra momsnyckeln, vilket gjorde att mer än dubbelt så mycket momsavdrag kan göras nu än tidigare.

Fastigheten

Föreningen är ägare till fastigheten Tuna 3:198 i Österåkers kommun. På föreningens fastighet finns ett flerbostadshus i fyra-fem våningar med totalt 55 bostadslägenheter, total boarea ca 4 606 m² och fyra lokaler med en total lokalarea om ca 142 m².

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Väsentliga servitut

I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende allmän gång- och cykeltrafik genom portiken.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns en övernattningsslägenhet som medlemmarna kan hyra.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m ²	Löptid t.o.m.
Hel Len Fot	Salong	Ja	35	2028-04-30
Team Marin	Kontor	Ja	32	2028-12-31
Team Marin	Kontor	Ja	43	2028-12-31
Team Marin	Kontor	Ja	32	2028-12-31

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler.

Föreningen har erhållit 1 109 620 kronor i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) under 2020 hänförlig till byggkostnaden för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande 10 åren.

Fastighetens underhållsbehov

En detaljerad underhållsplan omfattande fastighetens 30 första år är framtagen av JM AB under byggtiden. Beräknad underhållskostnad under denna period uppgår till cirka 10 mkr, varav endast en mindre del faller på de närmaste 10 åren. Avsättning till fastighetens framtida underhåll har skett med ett årligt belopp på 30 kr/kvm bo- och lokalyta.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Förvaltning

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Wahlings Installationsservice AB (VIAB) om teknisk förvaltning sedan 2025-01-01.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med JM@home AB om ekonomisk förvaltning.

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 1 000 000 kronor (1 300 000 kronor) i enlighet med överenskommen amorteringsplan.

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 13.

Styrelsens sammansättning

Björn Olsson	Ordförande
Ann-Charlotte Albåge	Styrelseledamot
Bo Zettergren	Styrelseledamot
Håkan Flink	Styrelseledamot
Elisabeth Dighem	Styrelseledamot
Lars Lundmark	Styrelseledamot
Sten Asteson	Styrelseledamot

Valberedning

Jan Fröberg, sammankallande, och Roger Folhammar.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av två ledamöter i förening.

Revisorer

William Lindström Revisor Kungsbron Borevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Övrig verksamhetsinformation

Händelser under tidigare år (2020-2025):

Avtal tecknades med JM@home om ekonomisk förvaltning.

Två-årsbesiktning med JM, ombyggnad av husets elstruktur.

Beslut om höjning av avgiften för varmvatten med 25%.

Beslut om höjning av årsavgifterna med 5% har skett från 2023-01-01 och med 10% från 2024-01-01.

Stadgeändring av styrelsens sammansättning.

Mobilantennanläggning monterades på husets tak, med årliga intäkter för föreningen.

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) utfördes under hösten 2025.

Värmemätning i lägenheterna, (Utfört feb 2025).

Genomspolning av avloppssystemet utfört i mars 2026.

Byte av tilluftsfilter bakom våra radiatorer.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 84 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 86 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 536 694	4 549 972	4 199 560	4 005 708	3 710 023
Resultat efter fin. poster	-412 467	-738 883	-289 120	-311 977	-375 341
Soliditet (%)	82	82	82	81	81
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	880	872	819	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,5	88,2	87,2	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 802	10 020	10 302	10 584	10 796
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 509	9 944	10 224	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	309	258	338	339	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	215	221	197	218	-
Räntekänslighet (%)	11,23	11,49	12,58	-	-

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 el och vatten (totalt 169 572 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Under överskådlig tid kommer detta förhållande att gälla.

Detta innebär att föreningen gör ett positivt resultat likviditetsmässigt och har därigenom inga problem med finansiering av framtida förpliktelser. Föreningen har också haft ett positivt kassaflöde över tid.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	115 290 000	-	-	115 290 000
Upplåtelseavgifter	101 835 000	-	-	101 835 000
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Yttre fond	598 638	-	142 440	741 078
Balanserat resultat	-1 602 712	-738 883	-142 440	-2 484 035
Årets resultat	-738 883	738 883	-412 467	-412 467
Eget kapital	215 382 043	0	-412 467	214 969 576

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 484 035
Årets resultat	-412 467
Totalt	-2 896 502

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	142 440
Balanseras i ny räkning	-3 038 942
	-2 896 502

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	4 536 692	4 549 972
Rörelseintäkter	3	6 206	3 300
Summa rörelseintäkter		4 542 898	4 553 272
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 885 783	-1 824 778
Övriga externa kostnader	8	-109 234	-191 172
Personalkostnader	9	-132 911	-136 337
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 880 376	-1 878 280
Summa rörelsekostnader		-4 008 304	-4 030 566
RÖRELSERESULTAT		534 594	522 705
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		46 233	39 888
Räntekostnader och liknande resultatposter		-993 294	-1 301 476
Summa finansiella poster		-947 061	-1 261 588
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-412 467	-738 883
ÅRETS RESULTAT		-412 467	-738 883

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 17	258 173 238	260 031 870
Maskiner och inventarier	11	34 791	56 535
Summa materiella anläggningstillgångar		258 208 029	260 088 405
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		258 208 029	260 088 405
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		53 748	124 712
Övriga fordringar	12	1 516 154	1 140 638
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	99 335	105 975
Summa kortfristiga fordringar		1 669 237	1 371 325
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 105 279	1 079 470
Summa kassa och bank		1 105 279	1 079 470
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 774 516	2 450 795
SUMMA TILLGÅNGAR		260 982 545	262 539 200

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		217 125 000	217 125 000
Fond för yttre underhåll		741 078	598 638
Summa bundet eget kapital		217 866 078	217 723 638
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-2 484 035	-1 602 712
Årets resultat		-412 467	-738 883
Summa ansamlad förlust		-2 896 502	-2 341 595
SUMMA EGET KAPITAL		214 969 576	215 382 043
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 17	26 000 000	19 150 000
Summa långfristiga skulder		26 000 000	19 150 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 17	19 150 000	27 000 000
Leverantörsskulder		130 756	162 544
Skatteskulder		44 010	39 500
Övriga kortfristiga skulder	15	17 504	37 140
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	670 699	767 973
Summa kortfristiga skulder		20 012 969	28 007 157
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		260 982 545	262 539 200

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	534 594	522 705
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 880 376	1 878 280
	2 414 970	2 400 985
Erhållen ränta	46 233	39 888
Erlagd ränta	-993 294	-1 301 476
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 467 909	1 139 397
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	47 335	-109 919
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-144 188	67 540
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 371 056	1 097 018
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-15 733
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-15 733
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 000 000	-1 300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 000 000	-1 300 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	371 056	-218 715
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 206 029	2 424 744
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 577 085	2 206 029

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Flaggspellet Kanalstaden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Principerna är oförändrade jämfört med föregående räkenskapsår.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, 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	120 år
Installationer	5-10 år

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

Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	3 692 904	3 692 904
Hysesintäkter lokaler	365 321	377 508
Intäkter internet	156 365	145 200
Varmvatten	40 021	44 887
EI	164 150	212 617
Övriga intäkter	71 002	76 860
Fakturerade kostnader	46 929	-4
Summa	4 536 692	4 549 972

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturerering	6 206	3 300
Summa	6 206	3 300

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	89 528	81 776
Fastighetsskötsel utöver avtal	307	18 530
Städning	95 480	93 247
Besiktning och service	38 046	0
Trädgårdsarbete	36 189	55 195
Mattservice	24 848	23 684
Summa	284 399	272 432

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Löpande rep och underhåll av bostäder	1 474	10 393
Löpande rep och underhåll gemensamma utrymmen	16 483	16 822
Löpande rep och underhåll tvättstuga	6 813	0
Löpande rep och underhåll installationer	18 729	12 712
Löpande rep och underhåll ventilation	51 088	23 612
Löpande rep och underhåll hissar	24 053	60 138
Löpande rep och underhåll huskropp utvändigt	0	53 312
Löpande rep och underhåll lås, larm och dörrar	45 355	5 497
Reparationer	0	59
Summa	163 995	182 545

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Elavgifter	428 251	389 841
Uppvärmning	275 598	325 844
Vatten	315 564	310 702
Sophämtning	149 511	104 707
Summa	1 168 924	1 131 095

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	59 641	57 856
Kabel-TV	17 982	43 060
Bredband	166 583	118 040
Beräknad fastighetsskatt	24 260	19 750
Summa	268 466	238 706

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Serviceavtal	47 266	47 461
Förbrukningsmaterial	18 282	7 475
Övriga förvaltningskostnader	58 139	38 675
Juridiska kostnader	5 117	0
Revisionsarvoden	21 993	19 508
Ekonomisk förvaltning	81 350	74 927
Konsultkostnader	0	3 125
Rättning moms	-122 914	0
Summa	109 234	191 172

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	120 600	120 800
Sociala avgifter	12 311	15 537
Summa	132 911	136 337

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	269 297 652	269 297 652
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	269 297 652	269 297 652
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 265 782	-7 407 150
Årets avskrivning	-1 858 632	-1 858 632
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 124 414	-9 265 782
Utgående restvärde enligt plan	258 173 238	260 031 870
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	48 271 157	48 271 157
Taxeringsvärde mark	19 638 000	23 255 000
Taxeringsvärde byggnad	114 188 000	104 720 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	108 733	93 000
Årets inköp	0	15 733
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	108 733	108 733
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-52 198	-32 550
Årets avskrivning	-21 744	-19 648
Utgående ackumulerad avskrivning	-73 942	-52 198
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	34 791	56 535

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	26 738	12 646
Skattefordringar	13 200	0
Övriga fordringar	4 410	1 433
Klientmedelskonto	1 471 806	1 126 559
Summa	1 516 154	1 140 638

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	41 680	53 310
Försäkringspremier	25 206	24 354
Kabel-TV	4 849	4 703
Bredband	27 600	23 608
Summa	99 335	105 975

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea	2026-10-21	2,64 %	6 150 000	7 150 000
Nordea	2026-10-20	2,344%	13 000 000	13 000 000
Nordea	2027-10-20	2,51 %	13 000 000	13 000 000
Nordea	2027-10-20	1,29 %	13 000 000	13 000 000
Summa			45 150 000	46 150 000
Varav kortfristig del			19 150 000	27 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 400 000 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 15, ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2025-12-31	2024-12-31
Redovisningskonto moms	15 270	20 760
Övriga korta skulder	2 234	0
Mottagna depositioner	0	16 380
Summa	17 504	37 140

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Städning	0	7 776
EI	46 910	52 271
Uppvärmning	35 532	36 944
Utgiftsräntor	186 986	283 422
Förutbetalda avgifter/hyror	377 271	363 560
Beräknat revisionsarvode	24 000	24 000
Summa	670 699	767 973

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	52 000 000	52 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Beslut togs under hösten att höja årsavgiften med 3% från 2026-01-01.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-27.

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

Österåker

Bo Zettergren
Styrelseledamot

Ann-Charlotte Albåge
Styrelseledamot

Håkan Flink
Styrelseledamot

Elisabeth Dighem
Styrelseledamot

Lars Lundmark
Styrelseledamot

Sten Asteson
Styrelseledamot

Björn Olsson
Ordförande

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

William Lindström
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.04.2026 10:43

SENT BY OWNER:

Vanja Henriksson • 30.03.2026 10:48

DOCUMENT ID:

H1cRunvoZl

ENVELOPE ID:

r1lOCd2Do-g-H1cRunvoZl

DOCUMENT NAME:

ÅR 2025 Brf Flaggspelet för signering.pdf

19 pages

SHA-512:

dfb30772f5cc6670e380077f55ded757f5340499beca2e8
241bfb6ea0aee599ecf326a3d524257440ad43495cc0dc
feeb16c077def75d08381a3fd309826340f

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. Bo Gunnar Zettergren bo.zettergren64@gmail.com	 Signed Authenticated	30.03.2026 12:06 30.03.2026 11:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/04/20) IP: 213.65.8.170
2. ANN-CHARLOTTE ALBÅGE lotta@albage.se	 Signed Authenticated	01.04.2026 20:12 01.04.2026 20:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/08/17) IP: 213.64.51.26
3. HÅKAN FLINK hfk@telia.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 10:40 02.04.2026 10:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1945/03/31) IP: 78.73.68.206
4. Kersti Elisabeth Dighem edighem@hotmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 11:15 02.04.2026 10:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/03/08) IP: 78.72.87.243
5. LARS LUNDMARK ortolasse@telia.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 14:15 02.04.2026 14:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/08/18) IP: 2.249.21.23
6. STEN KARL CHRISTER ASTESON s.asteson@gmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 14:54 02.04.2026 14:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/05/26) IP: 2.248.58.44
7. BJÖRN ERIC THORD OLSSON 50bjolsson@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 09:25 04.04.2026 13:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/01/23) IP: 90.224.202.136
8. WILLIAM LINDSTRÖM william.lindstrom@kungsbronborevision.se	 Signed Authenticated	13.04.2026 10:43 08.04.2026 11:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1998/01/31) IP: 213.88.193.73

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

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

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


GDPR compliant


eIDAS standard


PADES sealed

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Flaggspelet Kanalstaden
Org.nr 769635-4393

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE 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 för LCE 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att

jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

William Lindström
Kungsbron Borevision AB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

WILLIAM LINDSTRÖM

Revisor

Serienummer: ded660c5802ef4[...]f1fa8bf96d78e

IP: 213.88.xxx.xxx

2026-04-13 08:43:00 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.