

# Årsredovisning 2025

## Brf Flatås Park

769631-0338



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Flatås Park

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1.
Resultaträkning .....	s. 1.
Balansräkning .....	s. 1.
Kassaflödesanalys .....	s. 1.
Noter .....	s. 1.
Giltighet .....	s. 1.
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2.
Medlemsinformation .....	s. 4.
Flerårsöversikt .....	s. 5.
Upplysning vid förlust .....	s. 5.
Förändringar i eget kapital .....	s. 6.
Resultatdisposition .....	s. 6.
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

## 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 kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

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

### Kassaflödesanalys

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

### Noter

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

### Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-10-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-10-02 och nuvarande stadgar registrerades 2024-05-29 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad för individuell mätning och debitering av el och vatten för bostäder samt för el till laddstolpar i garaget.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Järnbrott 212:2	2019	Göteborgs kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Byggnadsår och värdeår är 2018.

Föreningen har 140 bostadsrätter om totalt 8 476 kvm. Total yta inklusive garage uppgår till 10 355 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Göran Larsson	Ordförande
Bertil Nilsson	Styrelseledamot
Christina Sääf	Styrelseledamot
Christoph Gamer	Styrelseledamot
Erik Leijon	Styrelseledamot
Mattias Kano	Styrelseledamot
Madeleine Wikman	Suppleant
Oskar Thulin	Suppleant

#### Valberedning

Peter Gustafsson

#### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

#### Revisorer

Magnus Emilsson, Revisor, BoRevision i Sverige AB

Carina Westlund Myrén, Revisorssuppleant, BoRevision i Sverige AB

#### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

#### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2075.

Underhållsplanen uppdaterades 2025.

#### Avtal med leverantörer

ekonomisk förvaltning, uthyrning av p-platser

el och värme

förvaltning korttidsparkeringar

jourtjänst

mätning/avläsning/debitering värme-, varmvatten- och elförbrukning

renhållning och återvinning (förutom restavfall)

service- och jouravtal hissar

städ och fastighetsskötsel

trädgårdsskötsel

TV, bredband och telefoni

VA, restavfall

Simpleko

Göteborg Energi

Aimo

Låsinvest

Techem

Renova

Schindler Hiss

BRA

Gröna bladverk

Telia

Göteborgs Stad

#### Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen upprättade en underhållsplan och en plan för det systematiska brandskyddsarbetet.

I enlighet med årsmötesbeslutet 2024-04-23 utökades antal gästparkeringar från 2 till 4, samtidigt som möjlighet till 3-timmars gratis parkering för gäster togs bort.

En utredning gjordes för att klarlägga ägarförhållandena avseende parkeringsgaraget och de i garaget befintliga laddstolparna. Denna utredning är tänkt att under kommande år leda till ett nytt avtal mellan BRF Flatås Park och BRF Änggårdsblicken om gemensamhetsanläggningen.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Ett fastighetslån lades om i oktober. Styrelsen beslutade att ha kvar tillhörande pantbrev hos Nordea p.g.a. bättre lånevillkor, jämfört med Handelsbanken.

En låne- och placeringspolicy upprättades under året.

Medlemmarnas månadsavgift justerades med 5% fr.o.m. 2025-07-01.

Mot slutet av året justerades elpriset som medlemmarna faktureras för av föreningen för att bättre motsvara den verkliga kostnaden, så att medlemmarna nu faktureras i enlighet med den faktiska förbrukningen.

Under senhösten beslutade styrelsen att byta bank för transaktionskontot från Nordea till Handelsbanken p.g.a. bättre villkor för bl.a. sparande på kort sikt. Men eftersom bankbytet tekniskt inte gick att genomföra innan årsskiftet är avsättningen på 500 tkr för kommande underhåll ännu inte gjord.

Styrelsen beslutade att under kommande år spara 1 000 tkr årligen för kommande underhåll för att inte behöva låna upp hela beloppet som ett kommande underhåll kan komma att kosta.

Twisten med Schindler Hiss AB p.g.a. felaktiga fakturor är nu löst och alla utestående fakturor är betalda.

### Förändringar i avtal

I enlighet med årsmötesbeslut från 2024-04-23 sades avtalet med Parkando upp och Simpleko tog över förvaltningen av p-platserna, både föreningens egna och dem som finns i garaget.

Efter Eways konkurs upprättade föreningen ett nytt avtal med Assemblin Charge avseende laddboxarna i parkeringsgaraget. Dock behöver detta avtal under kommande år läggas över på Flatås Parkerings AB, se ovan.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 188 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 20. Vid räkenskapsårets slut fanns det 186 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelser.

Överlåtelseavgift tas ut av köparen med 2,5 % av aktuellt prisbasbelopp och pantsättningsavgift tas ut med 1 % av aktuellt prisbasbelopp för varje pantsättning.

Prisbasbeloppet för 2026 uppgår till 59 200 kr. Överlåtelseavgiften blir därmed 1 480 kr och pantsättningsavgiften 592 kr.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	8 125 943	7 546 645	6 789 387	6 881 667
Resultat efter fin. poster	-3 956 134	-4 903 443	-4 567 614	-3 953 632
Soliditet (%)	79	79	79	79
Yttre fond	2 585 663	2 445 000	1 956 000	1 467 000
Taxeringsvärde	281 200 000	305 055 000	305 055 000	305 055 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	878	814	730	715
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,9	90,5	88,6	88,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 192	13 339	13 499	13 644
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 798	10 918	11 049	11 168
Sparande / kvm totalyta, kr	181	127	125	185
Elkostnad / kvm totalyta, kr	63	62	60	90
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	70	76	65	61
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	34	23	25	20
Energikostnad / kvm totalyta, kr	166	162	150	171
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,95	2,16	1,63	0,91
Räntekänslighet (%)	15,02	16,38	18,49	19,07

**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 265 896 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.

## Uppllysning vid förlust

Förlusten har inte och kommer inte att påverka vår framtida betalningsförmåga eftersom vi gör ett likviditetsmässigt överskott med 500-1 000 tkr per år.

### Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	441 639 000	-	-	441 639 000
Fond, yttre underhåll	2 445 000	-	140 663	2 585 663
Balanserat resultat	-17 730 975	-4 903 443	-140 663	-22 775 081
Årets resultat	-4 903 443	4 903 443	-3 956 134	-3 956 134
<b>Eget kapital</b>	<b>421 449 582</b>	<b>0</b>	<b>-3 956 134</b>	<b>417 493 448</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-22 775 081
Årets resultat	-3 956 134
<b>Totalt</b>	<b>-26 731 215</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	520 000
Balanseras i ny räkning	-27 251 215
	<b>-26 731 215</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	8 125 943	7 546 644
Övriga rörelseintäkter	3	66 260	77 827
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 192 203</b>	<b>7 624 471</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 693 690	-3 746 791
Övriga externa kostnader	9	-377 343	-293 136
Personalkostnader	10	-60 850	-163 167
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 827 752	-5 865 969
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 959 635</b>	<b>-10 069 063</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 767 432</b>	<b>-2 444 592</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-228	470
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 188 474	-2 459 322
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 188 702</b>	<b>-2 458 852</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-3 956 134</b>	<b>-4 903 443</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-3 956 134</b>	<b>-4 903 443</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	528 297 014	534 112 130
Maskiner och inventarier	13	5 089	17 725
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>528 302 103</b>	<b>534 129 855</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	25 000	25 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>528 327 103</b>	<b>534 154 855</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		24 362	74 363
Övriga fordringar	15	3 233	41 637
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	579 056	387 769
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>606 651</b>	<b>503 769</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 893 023	1 279 256
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 893 023</b>	<b>1 279 256</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 499 674</b>	<b>1 783 025</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>530 826 777</b>	<b>535 937 880</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		441 639 000	441 639 000
Fond för yttre underhåll		2 585 663	2 445 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>444 224 663</b>	<b>444 084 000</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-22 775 081	-17 730 975
Årets resultat		-3 956 134	-4 903 443
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-26 731 215</b>	<b>-22 634 418</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>417 493 448</b>	<b>421 449 582</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	87 776 082	88 591 744
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>87 776 082</b>	<b>88 591 744</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	24 042 250	24 468 156
Leverantörsskulder		337 250	314 258
Skatteskulder		106 550	40 550
Övriga kortfristiga skulder		16 827	24 987
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 054 370	1 048 603
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>25 557 247</b>	<b>25 896 554</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>530 826 777</b>	<b>535 937 880</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 767 432</b>	<b>-2 444 592</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	5 827 752	5 865 969
	<b>4 060 320</b>	<b>3 421 377</b>
Erhållen ränta	-228	470
Erlagd ränta	-2 089 978	-2 780 840
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 970 114</b>	<b>641 008</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-102 882	182 055
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-11 898	69 140
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 855 335</b>	<b>892 203</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 241 568	-1 354 974
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 241 568</b>	<b>-1 354 974</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>613 767</b>	<b>-462 771</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 279 256</b>	<b>1 742 027</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 893 023</b>	<b>1 279 256</b>

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Flatås Park 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.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

Stomme och grund	0,83 %
Installationer	2,50 - 20,00 %
Fasader	2,00 %
Yttertak	2,00 %
Restpost	0,83 %

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. För garaget utgår fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

#### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	7 177 380	6 688 831
Hysesintäkter, p-platser	561 256	473 208
Vatten	98 260	98 062
El	167 636	160 726
Övriga intäkter	121 412	125 818
Öres- och kronutjämning	-1	-0
<b>Summa</b>	<b>8 125 943</b>	<b>7 546 644</b>

#### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Vidarefakturering	0	11 400
Vidarefakturering moms	66 260	66 427
<b>Summa</b>	<b>66 260</b>	<b>77 827</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	444 200	352 500
Fastighetsskötsel utöver avtal	38 309	0
Städning	20 859	3 211
Besiktning och service	241 814	44 732
Trädgårdsarbete	25 415	91 793
Serviceavtal hissar	245 250	226 246
Snöskottning	25 575	68 475
<b>Summa</b>	<b>1 041 422</b>	<b>786 957</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Rep Hyreslägenheter/bostäder	0	750
Rep Trapphus/port/entr	13 671	16 494
Rep Källarutrymmen	0	505
Rep Soprum	33 675	36 615
Dörrar och lås/porttele	30 429	4 125
Rep Övriga gemensamma utrymmen	0	9 659
Rep Ventilation	41 251	57 490
Hissar	88 499	0
Rep Garage och p-platser	1 451	0
Rep försäkringskada	5 746	0
<b>Summa</b>	<b>214 722</b>	<b>125 638</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
5-års besiktning	-3 594	314 337
Övrigt	3 594	34 000
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>348 337</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	653 063	644 491
Uppvärmning	722 534	791 895
Vatten	347 244	241 642
Sophämtning	216 359	214 104
<b>Summa</b>	<b>1 939 199</b>	<b>1 892 132</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	126 229	122 793
Självrisker	0	11 400
Serviceavtal mättjänster	21 748	0
Kabel-TV	310 080	459 534
Fastighetsskatt	106 550	0
<b>Summa</b>	<b>564 607</b>	<b>593 727</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Vidarefakturerering extern	66 260	0
Förbrukningsmaterial	21 959	15 767
Övriga förvaltningskostnader	130 989	126 532
Juridiska kostnader	1 438	2 750
Revisionsarvoden	20 000	19 750
Ekonomisk förvaltning	136 697	128 336
<b>Summa</b>	<b>377 343</b>	<b>293 136</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	48 200	108 500
Löner, arbetare	9 765	17 500
Sociala avgifter	2 885	37 167
<b>Summa</b>	<b>60 850</b>	<b>163 167</b>

Årets uttagna arvoden uppgår till 171 900 kr, men en återföring av tidigare upplupna arvoden gör att kostnaden för året endast blir 48 200 kr.

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER**

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 187 909	2 457 116
Övriga räntekostnader	565	2 206
<b>Summa</b>	<b>2 188 474</b>	<b>2 459 322</b>

**NOT 12, BYGGNAD OCH MARK**

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	564 529 153	564 529 153
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>564 529 153</b>	<b>564 529 153</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-30 417 023	-24 601 907
Årets avskrivning	-5 815 116	-5 815 116
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-36 232 139</b>	<b>-30 417 023</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>528 297 014</b>	<b>534 112 130</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>146 112 153</i>	<i>146 112 153</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	228 600 000	227 055 000
Taxeringsvärde mark	52 600 000	78 000 000
<b>Summa</b>	<b>281 200 000</b>	<b>305 055 000</b>

**NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER**

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	174 106	174 106
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>174 106</b>	<b>174 106</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-156 381	-105 528
Årets avskrivning	-12 636	-50 853
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-169 017</b>	<b>-156 381</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>5 089</b>	<b>17 725</b>

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Flatås Parkerings AB	25 000	25 000
<b>Summa</b>	<b>25 000</b>	<b>25 000</b>

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	293	41 637
Övriga fordringar	2 940	0
<b>Summa</b>	<b>3 233</b>	<b>41 637</b>

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	412 197	196 946
Försäkringspremier	105 242	116 661
Kabel-TV	27 443	41 075
Förvaltning	34 174	33 087
<b>Summa</b>	<b>579 056</b>	<b>387 769</b>

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea	2026-10-21	1,00 %	23 103 696	23 349 480
Nordea	2030-10-16	2,91 %	23 042 250	23 288 034
Stadshypotek AB	2027-09-30	2,43 %	23 036 980	23 286 980
Stadshypotek AB	2028-09-30	2,46 %	23 036 980	23 286 980
Stadshypotek AB	2029-09-30	2,48 %	19 598 426	19 848 426
<b>Summa</b>			<b>111 818 332</b>	<b>113 059 900</b>
Varav kortfristig del			24 042 250	24 468 156

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 105 589 412 kr.

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

**NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34 019	0
El	64 553	68 282
Uppvärmning	90 394	95 228
Utgiftsräntor	181 409	82 913
Vatten	29 766	14 217
Löner	0	123 700
Uppl kostn renhållningsavg	20 246	24 080
Sociala avgifter	0	38 866
Förutbetalda avgifter/hyror	618 583	585 917
Beräknat revisionsarvode	15 400	15 400
<b>Summa</b>	<b>1 054 370</b>	<b>1 048 603</b>

**NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	122 893 000	122 893 000

**NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Styrelsen har beslutat om avgiftshöjning med 6 % fr o m 2026-07-01.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-23.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Göran Larsson  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Bertil Nilsson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Christina Sääf  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Christoph Gamer  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Erik Leijon  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Mattias Kano  
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Magnus Emilsson  
Revisor  
BoRevision i Sverige AB



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

10.04.2026 15:24

**SENT BY OWNER:**

Malin Gagner · 24.03.2026 07:54

**DOCUMENT ID:**

Bke6MrhJjZl

**ENVELOPE ID:**

BJafBh1jWg-Bke6MrhJjZl

**DOCUMENT NAME:**

Brf Flatås Park, 769631-0338 - Ej undertecknad årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

**SHA-512:**

596b3abf2da25116e353c02d38cafa3ee81f23d23048c59e8dad3b42205080143cccbde6f8c176ced8b5fbfc223fb25d07fd343af45e1f4133d5b908de793893

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. Anna Eva Christina Sääf christina.saaf@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 16:01 07.04.2026 16:00	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.216.234
2. CHRISTOPH GAMER cgamer@me.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 16:08 07.04.2026 16:08	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.147.195
3. GÖRAN LARSSON goranlar@telia.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 16:09 07.04.2026 16:08	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.91.137
4. MATTIAS KANO mattias_kano@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 16:20 07.04.2026 16:16	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.114.21
5. BERTIL NILSSON benilss@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 16:59 07.04.2026 16:57	eID Low	Swedish BankID IP: 81.231.253.150
6. ERIK GUSTAV LEIJON erik.g.leijon@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 20:36 07.04.2026 20:35	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.253.169
7. Kurt Magnus Emilsson magnus.emilsson@borevision.se	 Signed Authenticated	10.04.2026 15:24 10.04.2026 15:08	eID Low	Swedish BankID IP: 81.226.251.13

\* 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 Bostadsrättsföreningen Flatås Park, org.nr. 769631-0338

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Flatås Park 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 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 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

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, förfälskning, 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 Flatås Park för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

# 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."

## Kurt Magnus Emilsson

### Revisor

Serienummer: c6a1ce27fe487a[...]03df107f971eb

IP: 81.226.xxx.xxx

2026-04-10 13:23:33 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 valideringsverktyg för digitala signaturer.