

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Bostadsrättsföreningen Flaggan
Org nr: 794000-0230



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоорdförande
- d) Anmälan av stämмоорdförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоорdföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman ska utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Flaggan får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1944-02-28. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1945-03-21 och nuvarande stadgar registrerades 2025-12-16.

Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år. Förändringen beror främst på ökade kostnader för utemiljö, reparationer och underhåll.

I resultatet ingår avskrivningar med 348 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -101 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Flaggan 8 och Trumman 8 i Umeå Kommun. På fastigheterna finns 5 byggnader med 54 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1944. Fastigheternas adress är Kaptensgatan 3-7 i Umeå.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
3 rum och kök	54

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	29

Total tomtarea 8 400 m²

Bostäder bostadsrätt 3 456 m²

Total bostadsarea 3 456 m²

Årets taxeringsvärde 65 400 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 55 400 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 154 tkr och planerat underhåll för 456 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i 2025 och visar ett underhållsbehov på 1 523 tkr per år för de närmaste 30 åren. Föreningens underhållsplan bedöms vara uppdaterad och aktuell utifrån de förhållanden som är kända för styrelsen. För att klara av det framtida underhållsbehovet sätts en årlig summa av till en fond för yttre underhåll och med hänsyn till det ingående fondvärdet blir den årliga rekommenderade fondavsättningen 1 376 tkr (398 kr/kvm). Denna summa kan sättas i relation till nyckeltalet sparande i flerårsöversikten för att se om föreningen har ett sparande som täcker det framtida underhållet av fastigheten.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	283 373
Huskropp utvändigt	160 964
Garage och p-platser	11 273

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jörgen Forsgren	Ordförande	2026
Thim Jonsson	Sekreterare	2027
Inger Carstedt	Vice ordförande	2027
Anna Sahlén	Ledamot	2027
Mattias Sjövik	Ledamot	2026
Magdalena Sävenstedt	Ledamot	2027
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erik Lorentzson	Suppleant	2027
Martina Högberg	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Azets Revision & Rådgivning AB	Auktoriserad revisor	2026
Michael Nordvall	Förtroendevald revisor	2026
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Ivan Ejdemyr	2026	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Christer Olofsson	2026	
Inga Sikström	2026	
Mats Haapala	2026	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 70 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 14 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 69 personer.

Under verksamhetsåret har föreningen antagit nya stadgar, vilka registrerades hos Bolagsverket den 2025-12-16.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2024-01-01 då den höjdes med 500 kr/mån.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 300 kr/mån 2026-01-01 samt 104 kr/mån 2026-06-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 853 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

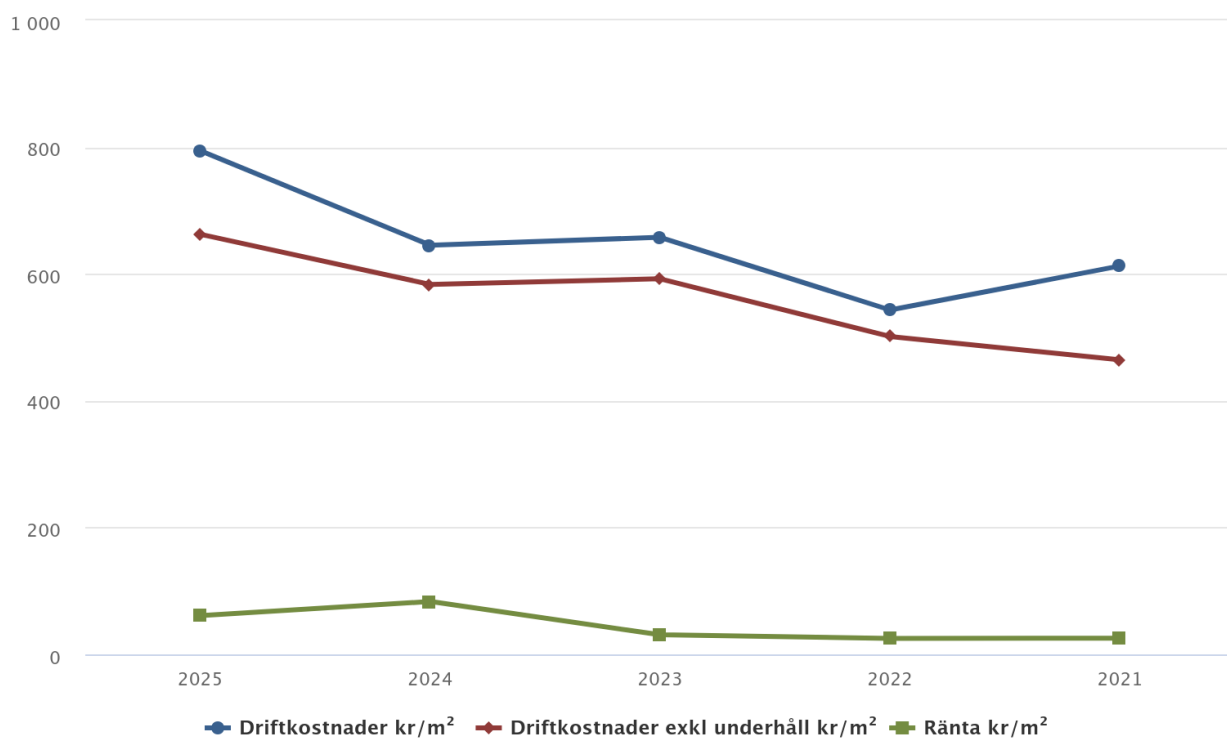
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	3 119	3 115	2 796	2 655	2 626
Resultat efter finansiella poster*	-449	71	-94	128	-128
Soliditet %*	22	25	24	25	23
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	94	95	94	94	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	853	853	759	722	715
Energikostnad kr/kvm*	326	322	286	260	269
Sparande kr/kvm*	102	187	137	186	223
Skuldsättning kr/kvm*	2 414	2 483	2 553	2 622	2 692
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	2 414	2 483	2 553	2 622	2 692
Räntekänslighet %*	2,8	2,9	3,4	3,6	3,8

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Årets förlust kan härledas till framför allt ökade kostnader för utemiljö, reparationer och underhåll.

För att bedöma föreningens kapacitet att finansiera kommande planerat underhåll, jämförs sparandet per kvadratmeter med det rekommenderade sparandet enligt underhållsplanen. För närvarande ligger föreningens sparande på 102 kr/kvm, vilket är lägre än det rekommenderade sparandet på 398 kr/kvm.

För att säkerhetsställa en fortsatt god likviditet beslutades det under budgetarbetet hösten 2025 att genomföra en avgiftshöjning på 300 kr/mån från och med den 1 januari 2026 samt 104 kr/mån från och med 1 juni 2026. För att kunna nå det rekommenderade sparandet enligt underhållsplanen kommer föreningen under det kommande budgetarbetet för 2027 att granska och eventuellt justera både intäkter och kostnader ytterligare.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	660 047	0	0	3 626 737	-1 243 846	71 373
Disposition enl. årsstämmobeslut					71 373	-71 373
Reservering underhållsfond				851 000	-851 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-455 610	455 610	
Årets resultat						-448 990
Vid årets slut	660 047	0	0	4 022 127	-1 567 863	-448 990

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 172 474
Årets resultat	-448 990
Årets fondreservering enligt stadgarna	-851 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	455 610
Summa	-2 016 853

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **-2 016 853**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 118 862	3 115 366
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 505	2 179
Summa rörelseintäkter		3 129 367	3 117 545
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 745 529	-2 230 693
Övriga externa kostnader	Not 5	-196 192	-166 605
Personalkostnader	Not 6	-128 061	-90 236
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-347 592	-360 518
Summa rörelsekostnader		-3 417 374	-2 848 052
Rörelseresultat		-288 007	269 493
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	51 430	90 004
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-212 413	-288 124
Summa finansiella poster		-160 983	-198 120
Resultat efter finansiella poster		-448 990	71 373
Årets resultat		-448 990	71 373



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	8 312 982	8 647 648
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	84 019	226 206
Summa materiella anläggningstillgångar		8 397 001	8 873 854
Summa anläggningstillgångar		8 397 001	8 873 854
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	21 563	24 271
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	171 197	122 486
Summa kortfristiga fordringar		192 760	146 757
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	3 354 396	3 315 059
Summa kassa och bank		3 354 396	3 315 059
Summa omsättningstillgångar		3 547 156	3 461 816
Summa tillgångar		11 944 157	12 335 670



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		660 047	660 047
Fond för yttre underhåll		4 022 127	3 626 737
Summa bundet eget kapital		4 682 174	4 286 784
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−1 567 864	−1 243 846
Årets resultat		−448 990	71 373
Summa fritt eget kapital		−2 016 853	−1 172 474
Summa eget kapital		2 665 320	3 114 310
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	0	2 127 367
Summa långfristiga skulder		0	2 127 367
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	8 342 903	6 455 536
Leverantörsskulder		275 636	120 143
Skatteskulder	Not 16	8 477	10 183
Övriga skulder	Not 17	65 265	7 725
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	586 556	500 407
Summa kortfristiga skulder		9 278 837	7 093 993
Summa eget kapital och skulder		11 944 157	12 335 670



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-288 007	269 493
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	347 592	360 518
	59 586	630 012
Erhållen ränta	242	90 004
Erlagd ränta	-219 805	-285 138
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-159 977	434 877
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	5 186	-23 262
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	304 869	-119 964
Kassaflöde från den löpande verksamheten	150 077	291 651
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	129 261	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	129 261	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-240 000	-240 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-240 000	-240 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	39 337	51 651
Likvida medel vid årets början	3 315 059	3 263 408
Likvida medel vid årets slut	3 354 396	3 315 059



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Markanläggningar	Linjär	10-20
Inventarier	Linjär	5-20
Markinventarier	Linjär	1
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 948 400	2 948 400
Hyror, p-platser	157 995	153 000
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-5 026	-1 014
Övriga ersättningar	17 490	14 983
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	-3
Summa nettoomsättning	3 118 862	3 115 366

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	10 505	2 179
Summa övriga rörelseintäkter	10 505	2 179

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-455 610	-214 385
Reparationer	-154 088	-25 587
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-93 096	-88 020
Försäkringspremier	-48 978	-45 253
Kabel- och digital-TV	-209 267	-207 006
Serviceavtal	-5 720	-5 280
Snö- och halkbekämpning	-156 743	-176 093
Förbrukningsinventarier	-21 965	-4 552
Vatten	-233 374	-234 599
Fastighetsel	-259 982	-266 728
Uppvärmning	-632 752	-610 124
Sophantering och återvinning	-139 937	-130 234
Förvaltningsarvode drift	-334 017	-222 833
Summa driftskostnader	-2 745 529	-2 230 693



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-102 028	-98 344
IT-kostnader	-2 076	-2 039
Arvode, yrkesrevisorer	-31 250	-29 375
Övriga försäljningskostnader	-1 058	-1 031
Övriga förvaltningskostnader	-24 837	-16 898
Kreditupplysningar	-750	-456
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 029	-10 887
Representation	-4 265	0
Kontorsmateriel	-2 974	-2 769
Bankkostnader	-3 379	-3 130
Övriga externa kostnader	-1 546	-1 676
Summa övriga externa kostnader	-196 192	-166 605

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-32 500	-32 500
Sammanträdesarvoden	-63 930	-35 750
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 970	-2 970
Övriga personalkostnader	-750	-1 500
Sociala kostnader	-27 911	-17 516
Summa personalkostnader	-128 061	-90 236

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-307 140	-307 140
Avskrivning Markanläggningar	-27 526	-27 526
Avskrivning Installationer	-12 926	-25 852
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-347 592	-360 518

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	47 722	89 534
Ränteintäkter från likviditetsplacering	3 466	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	7
Övriga ränteintäkter	242	463
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	51 430	90 004



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-210 881	-288 124
Övriga räntekostnader	-1 472	0
Övriga finansiella kostnader	-60	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-212 413	-288 124

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	11 978 465	11 978 465
Mark	3 992 822	3 992 822
Markanläggning	1 925 953	1 925 953
Markinventarier	14 350	14 350
	17 911 590	17 911 590
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	17 911 590	17 911 590

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-7 701 792	-7 394 652
Markanläggningar	-1 547 800	-1 520 274
Markinventarier	-14 350	-14 350
	-9 263 942	-8 929 276

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-307 140	-307 140
Årets avskrivning markanläggningar	-27 526	-27 526
	-334 666	-334 666

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-9 598 608	-9 263 942
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

8 312 982	8 647 648
------------------	------------------

Varav

Byggnader	3 969 533	4 276 673
Mark	3 992 822	3 992 822
Markanläggningar	350 627	378 153
Markinventarier	0	0

Taxeringsvärden

Bostäder	65 400 000	55 400 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

65 400 000	55 400 000
-------------------	-------------------

varav byggnader

<i>43 000 000</i>	<i>33 000 000</i>
-------------------	-------------------

varav mark

<i>22 400 000</i>	<i>22 400 000</i>
-------------------	-------------------

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	232 457	232 457
Installationer	329 051	329 051
	561 508	561 508
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	561 508	561 508
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-232 457	-232 457
Installationer	-102 845	-76 993
	-335 302	-309 450
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	-12 926	-25 852
	-12 926	-25 852
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-232 457	-232 457
Installationer	-115 771	-102 845
	-348 228	-335 302
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-348 228	-335 302
Restvärde enligt plan vid årets slut	84 019	226 206
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	84 019	226 206

Not 12 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	21 563	22 431
Momsfordringar	0	1 840
Summa övriga fordringar	21 563	24 271

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	51 188	0
Förutbetalda försäkringspremier	41 376	40 703
Förutbetalt förvaltningsarvode	26 018	25 507
Förutbetald kabel-tv-avgift	52 615	52 317
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	3 960
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	171 197	122 486

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	2 957 855	2 987 855
Transaktionskonto	396 541	327 203
Summa kassa och bank	3 354 396	3 315 059

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	8 342 903	8 582 903
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-190 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 342 903	-6 265 536
Långfristig skuld vid årets slut	0	2 127 367

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	2,71%	2025-11-17	4 164 888,00	-4 164 888,00	0,00	0,00
NORDEA	2,42%	2026-02-17	0,00	4 164 888,00	0,00	4 164 888,00
STADSHYPOTEK	1,51%	2026-03-01	2 317 367,00	0,00	190 000,00	2 127 367,00
NORDEA	2,73%	2026-01-17	2 100 648,00	0,00	50 000,00	2 050 648,00
Summa			8 582 903,00	0,00	240 000,00	8 342 903,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi samtliga lån som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 16 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	8 477	10 183
Summa skatteskulder	8 477	10 183

Not 17 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	55 710	0
Medlemmarnas reparationsfonder	7 328	7 328
Övriga skulder	100	100
Skuld för moms	2 127	0
Skuld sociala avgifter och skatter	0	297
Summa övriga skulder	65 265	7 725

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	24 418	31 810
Upplupna driftskostnader	31 514	50 652
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	12 340	0
Upplupna elkostnader	26 746	25 802
Upplupna vattenavgifter	60 098	59 752
Upplupna värmekostnader	79 606	82 927
Upplupna kostnader för renhållning	21 754	20 774
Upplupna styrelsearvoden	58 500	58 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	750	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 675	1 500
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	259 156	168 690
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	586 556	500 407

Not 19 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	14 631 000	14 631 000

Not 20 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 16 april 2026.

Umeå, datum enligt elektronisk signatur

Ort och datum

Digital signering, se bilaga

Jörgen Forsgren

Digital signering, se bilaga

Inger Carstedt

Digital signering, se bilaga

Mattias Sjövik

Digital signering, se bilaga

Thim Jonsson

Digital signering, se bilaga

Anna Sahlén

Digital signering, se bilaga

Magdalena Sävenstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats på det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter

Azets Revision & Rådgivning AB

Emilie Båvner
Auktoriserad revisor

Ivan Ejdemyr
Förtroendevald revisorssuppleant



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575962804

Dokument

Årsredovisning 2025 Brf Flaggan
Huvuddokument
25 sidor
Startades 2026-04-21 10:33:41 CEST (+0200) av Ann Ciciolla (AC)
Färdigställt 2026-04-29 11:39:31 CEST (+0200)

Initierare

Ann Ciciolla (AC)
Riksbyggen
ann.ciciolla@riksbyggen.se

Signerare

Jörgen Forsgren (JF)
jorgenforsgren0@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JÖRGEN FORSGREN"
Signerade 2026-04-21 19:58:56 CEST (+0200)

Anna Sahlén (AS)
anna.sahlen@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anna Lovisa Sahlén"
Signerade 2026-04-27 10:13:32 CEST (+0200)

Inger Carstedt (IC)
inger.carstedt@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Inger Margareta Carstedt"
Signerade 2026-04-23 14:27:28 CEST (+0200)

Magdalena Sävenstedt (MS1)
magdalena.savenstedt@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ruth Magdalena Sävenstedt"
Signerade 2026-04-26 14:00:52 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557575962804

Mattias Sjövik (MS2)
mattias.sjovik@annell.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CARL
SIMON MATTIAS KARLSSON SJÖVIK"
Signerade 2026-04-28 10:00:29 CEST (+0200)

Thim Jonsson (TJ)
thimjonsson8807@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "THIM
EMANUEL JONSSON"
Signerade 2026-04-22 16:33:16 CEST (+0200)

Ivan Ejdemyr (IE)
ivan.ejdemyr@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "IVAN
EJDEMYR"
Signerade 2026-04-29 11:23:49 CEST (+0200)

Emilie Båvner (EB)
emilie.bavner@azets.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"EMILIE BÅVNER"
Signerade 2026-04-29 11:39:31 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Flaggan, org.nr 794000-0230.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Flaggan för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-04-25 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Emilie Båvner
Auktoriserad revisor

Ivan Ejdemyr
Förtroendevald revisorssuppleant

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."

IVAN EJDEMYR

Undertecknare 1

Serienummer: 001d4a72cd2e58[...]42a0d969ee78e

IP: 85.224.xxx.xxx

2026-04-29 09:33:28 UTC



EMILIE BÅVNER

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Azets Revision & Rådgivning AB

Serienummer: 4eb006965f846f[...]360ca530dcbf6

IP: 78.77.xxx.xxx

2026-04-29 09:37:51 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.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Bostadsrättsföreningen Flaggan

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Flaggan i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

