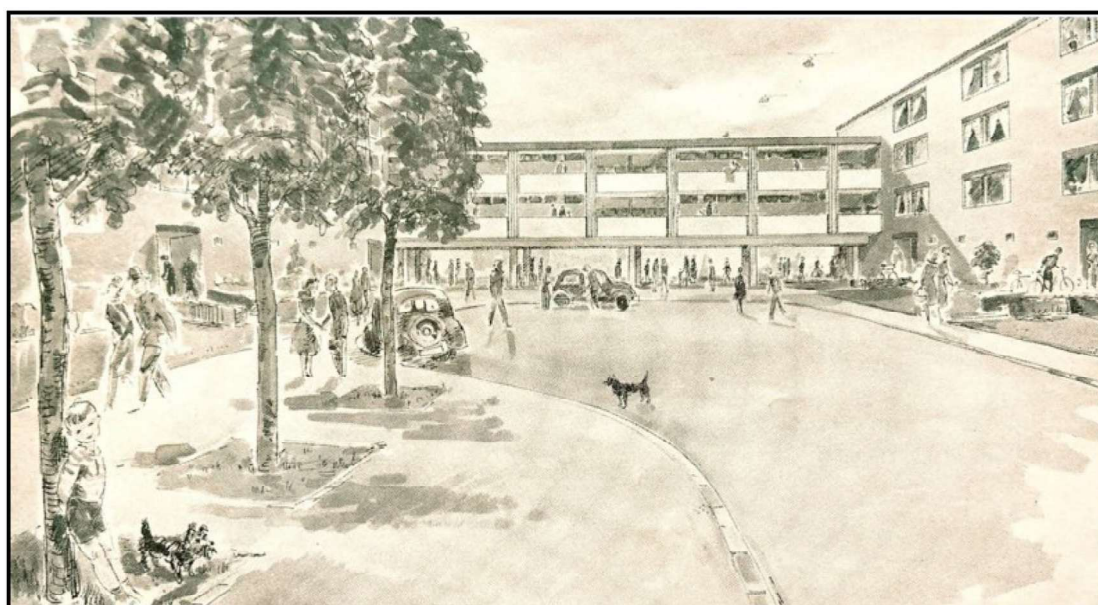


Bostadsrättsförening

# FLATÅS 1

Etbl. 1961



 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





# Bostadsrättsförening

## Flatås 1

Org.nr: 757201-7551

### Årsredovisning 2024 / 2025

Räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	11
Balansräkning	12
Kassaflödesanalys	14
Noter	15
Underskrifter	21



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Flatås 1, 757201-7551, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-07-01 - 2025-06-30. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall till lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-05-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1966-11-18 och nuvarande stadgar registrerades 2022-12-15 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

#### **Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer**

Ordförande	Björn Edvardsson	2025
Ledamot	Anette Högenius	2025
Ledamot	Kajsa Nalin	2025
Ledamot	Andreas Flyborg	2026
Ledamot	Johan Oñate Bregell	2026
Ledamot	Maja Skarica	2026
Ledamot	Niklas Holm Hansen Gustafsson	2026
Suppleant	Carina Sigala	2025
Suppleant	Holger Eriksson	2025
Suppleant	Jonatan Nylund	2025
Suppleant	Matz Nilsson	2026

#### **Vald t.o.m. föreningsstämman**

#### **Revisor**

Auktoriserad revisor	Maria Claesson Trevi Revision
Förtroendevald revisor	Ludmila Rybnikova
Revisorssuppleant	Philip Liljenberg

#### **Valberedning**

Valberedningen har bestått av:  
Katarina Samuelsson (sammankallande)  
Elinor Wickenberg  
Marielle Prahl

#### **Firmateckning**

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



### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaderna Järnbrott 147:2-6 i Göteborg kommun som är upplåtna med tomträtt. Tomträtterna löper t.om. 2042-12-04 och 2043-05-13. Byggnaderna har 651 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1962-1964. Fastigheterna är belägna på Svängrumsgatan 2-52, Distansgatan 45-67, Sjömilsgatan 1-25 och 2-30 samt Nymilsgatan 1-29. Föreningen äger sedan 2024-04-30 fastigheten Järnbrott 219:1 i Göteborgs kommun där ett Parkeringshus är uppfört och taget i bruk 2024-06-01. Därtill innehar föreningen ett arrendeavtal för Järnbrott 758:573. Föreningen innehar även nyttjanderätt till stadsägan 97:2.

Föreningen upplåter 651 lägenheter med bostadsrätt och 53 parkeringsplatser samt 36 garageplatser med hyresrätt. Via sitt helägda dotterbolag Marconi Parkering AB upplåter föreningen dessutom 512 bilplatser och 32 MC platser.

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
72	118	236	108	117

Total tomtarea:	18 055	kvm
Total bostadsarea:	52 002	kvm

### Tomträtt

Föreningen har 5 fastigheter med tomträttsavgäld: 147:2-6. Kommunen har aviserat höjning av tomträttsavgälden vid förlängningarna som skedde 2022-12-04 och 2023-05-14 för samtliga fastigheter. Föreningen har bestridit höjningen och avvaktar besked huruvida de aviserade höjningarna kommer bestå eller bli lägre. Föreningen har dock tagit höjd för kommande höjningar i sina medlemsavgifter.

### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-06-25.

### Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.



## Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Bahnhof
Elavtal avseende volym	Luleå Energi
Fjärrvärme	Göteborg Energi
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal tvättutrustning	Comfort Teknik AB
Lås och bokningssystem	TP Säkerhetslösningar

## Reparationer och Underhåll

### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 2274652 kr (2497805 kr 2023-2024) och planerat underhåll för 938213 kr (583160 kr 2023-2024). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

De underhållskostnader som framgår i resultaträkningens not 4 gällande 2024-2025 avser i urval:

- Uppdatering av tvättutrustning
- Anläggning av gemensam uteplats
- Sättning av kantsten samt anläggning cykelväg
- Montering av speglar i P-hus

Utöver underhållsinsatserna som kostnadsförts i resultaträkningens not 4 så har utgifterna förknippade med det stundande stambytesprojektet bokförts som en pågående nyinvestering. Dessa utgifterna framgår i balansräkningens not 8. När projektet är färdigställt kommer utgifterna betraktas som en tillkommande anläggningstillgång vilken aktiveras på balansräkning för att sedan löpande belasta resultatet genom löpande avskrivningskostnader.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2022 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 10132000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 195 kr per kvm.



### Planerade underhåll

År

Tapp- och spillvattenstambyte inkl. badrumsytor	2026-2029
Fönsterbyte	2026-2029
Elstamsbyte	2026-2029
Takbyte inkl. ev. solcellsanläggning	2029-

### Utförda underhåll

År

Färdigställande av Parkeringshus	2024
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2023-2024
Renovering av västugan	2023-2024
Målning av trapphus på Distansgatan 67	2023-2024
Belysning på hundrastgården	2023-2024
Nedtagning av träd	2023-2024
Underhåll av odlingslotter	2023-2024
Iordningställande av nya förrådsutrymmen	2022-2023
Markarbeten i utemiljön	2022-2023
Installation av nya armaturer i gemensamma utrymmen	2022-2023
Stampolning	2022-2023
Nytt passagessystem	2022-2023
Påbörjande av byte av passagessystem	2021-2022
Renovering av föreningslokalen Svängrummet	2021-2022
Installation av entrébelysning	2021-2022
Inköp av ny gymutrustning	2021-2022
Indragning av fiberkabel	2012
Tätning runt fönster	2011
Relining av stammar	2009-2011
Förbättringsarbete av värmesystem	2010
Byte tvättstugeutrustning	2009-2010
Byggnation av moloker	2009-2010
Byte tak, hängrännor och stuprör på tvättstugor och gemenshetslokal	2007-2008
Byte av lägenhetsdörrar	2004-2005
Underhåll av utemiljö	2004-2005

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-12-19. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



### Styrelsens ord

Under året har världen upplevt såväl ekonomisk som politisk instabilitet och turbulens. Till följd av detta har byggbranschen i Sverige haft en betydande nedgång i efterfrågan. De höga räntor vi såg under en period har gått ner och lagt sig på en mer stabil nivå. För att säkra föreningens utgifter band styrelsen räntorna på lånen under hösten 2024. Inom föreningen har året präglats av stambytesprojektet. Vid extrastämman 16 september 2024 beslutades, med klar majoritet, att genomföra stambyte av spill-, tappvatten- och elstammarna, samt fönsterbyte. Spill- och tappvattenstambytet innebär även totalrenovering av samtliga badrum.

Under stambytesprojektets anbudsförfarande noterade styrelsen att anbuderna som kom in var mer förmånliga än vad som förväntades utifrån förstudien. Detta berodde i hög grad på konjunkturen i byggbranschen, som i kombination med det gynnsammare ränteläget nu ger föreningen ett gott läge för genomförandet av ett projekt av denna storlek och karaktär.

Efter att extrastämman hade vunnit laga kraft och styrelsen försökt samla in samtycken från de medlemmar som antingen inte närvarat vid stämman eller röstat nej, lämnades en ansökan in till hyresnämnden om att få genomföra beslutade åtgärder. Hyresnämnden var överbelastad och en normal handläggningstid på ca 3 månader uppskattades istället till ca 6 månader. Det kom att dröja nästan 10 månader innan vi fick tid för första förhandlingen, vilken blev till ett samtal eftersom nämnden inte var beslutsförför.

En medlem har också stämt föreningen i tingsrätten på grund av processen med stambytet.

Till följd av dessa processer beräknas stambytesprojektets byggstart försenas med minst sex månader.

Styrelsen har även ägnat mycket tid och kraft åt dialog med förvaltaren i syfte att få trädgårdsskötseln att fungera.

Vid årsstämman 19 december 2024 var det första gången på många år då samtliga i styrelsen omvaldes och ingen avgick. Detta har bidragit till kontinuitet och stabilitet i en turbulent tid.



## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under året har 45 överlåtelse av bostadsrätter skett (2023/2024 skedde 45 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Eventuella andrahandsuthyrningar ska godkännas av styrelsen och uthyrande medlem debiteras stadgeenligt 10% av rådande prisbasbelopp.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 953 medlemmar.

73 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

71 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 956 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Hemsida/kommunikation

Föreningen har en hemsida, <https://flatas.se/>, där styrelsen dels informerar om föreningen och de faciliteter som finns i form av gästlägenheter, en festlokal och odlingslotter att hyra för medlemmar, dels om de aktiviteter som sker; exempelvis vårfest, handarbetsträffar och vävstuga. I övrigt publiceras löpande nyheter liksom mötessammanfattningar från styrelsens möten. På hemsidan finns också en kalender där föreningshändelser läggs in, liksom när förvaltare samt styrelsen kan träffas.

### Träffa förvaltare/styrelse

Förvaltaren har expeditionstid varje måndag, kl. 16-17, i överlåtelse rummet på Sjömilsgatan 8A. Styrelsen har Öppet hus-tillfälle den andra tisdagen varje månad (ej juli eller december), kl. 19-20, i överlåtelse rummet på Sjömilsgatan 8A. Vid både expeditionstiderna och Öppet hus-tillfällen är medlemmar välkomna att ta upp stort och smått samt ställa frågor.

### Felanmälan och övrig kommunikation

För felanmälan till Bredablick, använd gärna formuläret på följande länk <https://bredablickforvaltning.se/felanmalan/>, alternativt ring till växel: 010-177 59 00, öppet 07-16. Övrig kommunikation med Bredablick, använd e-post [info@bredablickgruppen.se](mailto:info@bredablickgruppen.se) eller ring : 010-177 59 00. För att nå styrelsen, skicka e-post till [styrelsen.flatas@outlook.com](mailto:styrelsen.flatas@outlook.com) eller kom på ett Öppet hus-tillfälle.



### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2024-07-01 då avgifterna höjdes med 2 %. Från 2024-07-01 höjdes även värmertillegg med 150kr/kvm/år från 135 kr/kvm/år för att möta ökande kostnader.

Avseende verksamhetsåret 2025/2026 beslutade styrelsen att från 2025-07-01 höja bostadsavgiften med 4% samt att höja värmertillegget till 154 kr/kvm/år från tidigare 150 kr/kvm/år. Anledningen till höjda avgifter är främst allmänna kostnadsökningar samt att upptagning av nya lån kommer krävas för att finansiera eftersatt underhåll i föreningen.

I grundårsavgiften ingår vatten och bredband. Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter ett obligatoriskt värmertillegg baserat på lägenhetens kvadratmeter.

### Årets resultat

Resultaträkningen uppvisar för år 2024/2025 ett positivt resultat på 8 440 507 kr. Detta trots underhållskostnader uppgående till 938 213 kr samt icke likvidpåverkande avskrivningskostnader på 2 684 430 kr. Vänder man tillbaka dessa kostnader uppvisar föreningen ett driftöverskott på 12 063 150 kr vilket överstiger underhållsplanens förespråkade avsättning för kommande underhåll på 10 132 000 kr.



## Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Rörelsens intäkter, tkr	47 620	44 746	38 649	35 085
Resultat efter finansiella poster, tkr	8 441	8 706	4 478	-2 036
Förändring av underhållsfond	9 194	9 351	5 583	4 776
Resultat efter fondförändringar, exkl avskrivningar	1 931	1 077	625	-4 775
Sparande, kr/kvm	232	212	199	96
Soliditet, (%)	36	32	54	67
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt *	829	802	713	623
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, (%)	90	93	93	92
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm *	679	665	591	501
Driftkostnad, kr/kvm **	551	515	429	380
Energikostnad, kr/kvm	214	210	193	197
Ränta, kr/kvm	48	48	5	1
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	195	191	187	188
Skuldsättning, kr/kvm	1 441	1 441	172	172
Skuldsättning bostadsrätter, kr/kvm	1 441	1 441	172	172
Räntekänslighet, (%)	1.74	1.80	0.25	0.28
Snittränta, (%)	3.33	3.36	2.70	0.79

\* Avser avgiftsnivå för respektive verksamhetsårs avslutande månad.

\*\* I driftkostnaderna avseende 2021/2022 har hänsyn tagits till de dubbelt uppbokade kostnaderna för fastighetsskatt/-avgift.

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftkostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens boarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens boarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



## Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	4 723 701	46 703 493	- 14 635 518	8 706 283
Disposition enligt föreningsstämma			8 706 283	-8 706 283
Avsättning till underhållsfond		10 132 000	-10 132 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-938 212	938 212	
Årets resultat				8 440 507
<b>Vid årets slut</b>	<b>4 723 701</b>	<b>55 897 281</b>	<b>- 15 123 023</b>	<b>8 440 507</b>

## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 5 929 236
Årets resultat före fondändring	8 440 507
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 10 132 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	938 212
<b>Summa över/underskott</b>	<b>- 6 682 517</b>

### Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 6 682 517
<b>Totalt</b>	<b>- 6 682 517</b>

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



# Resultaträkning

	Not	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	2	39 059 350	36 067 984
Övriga rörelseintäkter	3	8 560 569	8 677 582
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>47 619 919</b>	<b>44 745 566</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	4	-31 854 939	-29 887 109
Övriga kostnader	5	-1 178 884	-1 303 132
Personalkostnader	6	-1 219 239	-1 169 020
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-2 684 430	-1 721 664
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-36 937 492</b>	<b>-34 080 925</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>10 682 427</b>	<b>10 664 641</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		255 956	558 347
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 497 876	-2 516 705
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 241 920</b>	<b>-1 958 358</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>8 440 507</b>	<b>8 706 283</b>
<b>RESULTAT FÖRE SKATT</b>		<b>8 440 507</b>	<b>8 706 283</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>8 440 507</b>	<b>8 706 283</b>



# Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-06-30	2024-06-30
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8, 9	117 335 388	120 008 035
Inventarier, maskiner och installationer	10	190 217	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	2 350 994	662 564
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>119 876 599</b>	<b>120 670 599</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag		25 000	25 000
Andra långfristiga fordringar		1 000	1 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>26 000</b>	<b>26 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>119 902 599</b>	<b>120 696 599</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		3 041 054	216 871
Övriga fordringar		37 199	1 487 201
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	2 857 832	2 730 720
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 936 085</b>	<b>4 434 792</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	12	25 248 824	18 936 157
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>25 248 824</b>	<b>18 936 157</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>31 184 909</b>	<b>23 370 949</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>151 087 508</b>	<b>144 067 548</b>



# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-06-30	2024-06-30
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		4 723 701	4 723 701
Reservfond		17 532	17 532
Underhållsfond		55 897 281	46 703 493
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>60 638 514</b>	<b>51 444 726</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-15 123 024	-14 635 518
Årets resultat		8 440 507	8 706 283
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 682 517</b>	<b>-5 929 235</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>53 955 997</b>	<b>45 515 491</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Fastighetslån	13 , 14	74 931 582	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>74 931 582</b>	<b>0</b>
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>74 931 582</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13 , 14	0	74 931 582
Medlemmarnas reparationsfond		127 808	128 808
Leverantörsskulder		2 244 518	10 170 006
Skatteskulder		1 662 419	1 190 765
Övriga skulder		844 564	66 806
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	17 320 620	12 064 090
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>22 199 929</b>	<b>98 552 057</b>
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>22 199 929</b>	<b>98 552 057</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>151 087 508</b>	<b>144 067 548</b>



# Kassaflödesanalys

Not	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>		
Rörelseresultat	10 682 427	10 664 640
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 684 430	1 721 664
<b>Summa</b>	<b>13 366 857</b>	<b>12 386 304</b>
Erhållen ränta	255 956	558 347
Erlagd ränta	-2 497 876	-2 516 705
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>11 124 937</b>	<b>10 427 947</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-1 501 293	-155 282
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-1 420 547	1 478 363
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>8 203 097</b>	<b>11 751 028</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Upparbetat värde i nya anläggningstillgångar	-1 890 430	-85 244 494
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 890 430</b>	<b>-85 244 494</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>		
Upptagna lån	74 931 582	66 000 000
Amortering av låneskulder	-74 931 582	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>66 000 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>6 312 667</b>	<b>-7 493 466</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>18 936 158</b>	<b>26 429 624</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>25 248 825</b>	<b>18 936 158</b>



# Noter

## Not 1 Redovisningsprinciper

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Värderingsprinciper m.m.

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

### Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	80 år (slutår 2043)
Parkeringshus	100 år
Standardförbättringar	20-40 år
Markanläggningar	20-40 år
Inventarier, maskiner och installationer	5-20 år

## Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024/2025	2023/2024
Årsavgifter bostäder	35 291 598	34 577 589
Hyror p-platser/garage *	3 631 611	1 440 488
Övriga objekt **	136 141	49 907
<b>Totalt årsavgifter och hyror</b>	<b>39 059 350</b>	<b>36 067 984</b>

\* Betydligt lägre intäkter 2023/2024 p.g.a att parkeringshuset var under konstruktion.

\*\* Intäkter avser hyra av extraförråd och odlingslotter.



### Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2024/2025	2023/2024
Andrahandsuthyrningsavgifter	42 853	58 361
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	220 240	169 870
El *	67 945	-13 112
Uppvärmning	7 800 827	7 123 836
Gymavgifter	227 230	207 368
Bastuavgifter	18 191	17 378
Överlåtelseavgifter	83 632	62 671
Försäkringsersättningar	0	524 045
Elstöd	0	353 698
Övriga intäkter	99 653	173 467
<b>Totalt övriga rörelseintäkter</b>	<b>8 560 569</b>	<b>8 677 582</b>

\* Avser nettointäkten för det löpande avdrag som vissa lägenheter erhåller som kompensation för elkostnader för handdukstork samt intäkten föreningen erhåller för vidareförsäljning av el till elbilsaddstolpar.

### Not 4. Fastighetskostnader

	2024/2025	2023/2024
<b>Driftskostnader</b>		
El	1 346 121	1 218 810
Uppvärmning	7 722 671	7 727 158
Vatten och avlopp	2 058 172	1 952 703
Avfallshantering	1 538 683	1 292 502
Teknisk förvaltning	3 583 610	3 447 868
Fastighetsskötsel utöver avtal	403 193	105 648
Serviceavtal	536 513	367 154
Besiktningkostnader *	508 877	424 125
Systematiskt brandskyddsarbete	44 637	9 320
Snöröjning	106 696	164 298
Bevaknings- och jourkostnader	84 573	37 658
Övriga utgifter för köpta tjänster	51 906	26 835
Bredband	353 373	307 555
Kabel-TV	206 644	206 560
Försäkringar	906 478	769 629
Tomträttsavgälder **	7 256 240	7 256 240
Förbrukningsmaterial	59 317	171 145
Förbrukningsinventarier	5 496	945
Arrendeavgifter	127 435	122 571
Ersättningar till hyresgäster	250	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt ***	1 741 191	1 197 421
	<b>28 642 075</b>	<b>26 806 144</b>
<b>Reparationer</b>		
Huskropp	23 443	22 091
Fönster	300 788	208 714
Hiss	14 176	0
Armaturer, gemensamma utrymmen	33 180	68 116
Bostäder	0	12 581
P-platser/garage	55 905	18 169
Övriga installationer	12 235	925
Markytor	12 963	6 486
Klottersanering	1 501	0
Skadedjur	11 212	61 083
Vattenskador	1 123 039	1 488 501
Övrigt	0	4 347
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	133 847	69 784
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	72 983	39 959
Övrigt, gemensamma utrymmen	93 611	24 785
VA & sanitet, installationer	97 033	174 114



Värme, installationer	223 482	257 562
Ventilation, installationer	2 438	18 060
El, installationer	54 015	13 501
Tele/TV/porttelefon, installationer	2 600	9 028
Brandskador	6 203	0
	<b>2 274 652</b>	<b>2 497 805</b>
<b>Planerat underhåll</b>		
Huskropp, altaner	25 077	0
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	0	100 994
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	222 318	0
Armaturer, gemensamma utrymmen	16 628	65 793
Övrigt, gemensamma utrymmen	48 125	267 293
P-platser/garage	37 466	0
Övriga installationer	25 563	0
Ventilation, installationer	53 900	0
VA & sanitet, installationer	0	30 938
Markytor	509 136	95 206
Övrigt	0	22 936
	<b>938 213</b>	<b>583 160</b>
<b>Totalt fastighetskostnader</b>	<b>31 854 940</b>	<b>29 887 109</b>

\* Av kostnaden 2023/2024 avser största delen obligatorisk ventilationskontroll (OVK). Kostnaden 2024/2025 avser huvudsakligen statuskontroller av samtliga lägenheter.

\*\* I kostnaden har befarade kostnadsökningar enligt ny tomträttsnivå som ännu inte trätt i kraft bokats upp som en skuld. För både år 2022/2023 och 2023/2024 har 4 793 700 kr bokats upp. Faktiskt fakturerad avgäldskostnad uppgår till 2 462 540 kr enligt tidigare nivå.

\*\*\* Kraftigt ökad fastighetsskatt 2024/2025 efter nytt taxeringsbeslut efter parkeringshusets upprättande.

## Not 5. Övriga kostnader

	2024/2025	2023/2024
Arvode ekonomisk förvaltning *	472 471	633 634
Förvaltningskostnader	263 718	307 128
Revision	60 000	53 750
Tele och post	440	900
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	3	11
Jurist- och advokatkostnader	189 543	152 200
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	42 426	67 728
Kontorsmateriel och trycksaker	115	16 963
Bankkostnader	11 097	10 706
Frakter och transporter	0	750
IT-tjänster	30 538	16 617
Övriga externa tjänster	29 925	27 431
Övriga externa kostnader	78 608	15 314
<b>Totalt övriga kostnader</b>	<b>1 178 884</b>	<b>1 303 132</b>

\* Minskade kostnader 2024/2025 då delar av grundarvodet lagts över på det nystartade parkeringsbolaget.

## Not 6. Personalkostnader

	2024/2025	2023/2024
<b>Styrelsen</b>		
Styrelsearvode	939 193	905 822
Utbildning	11 331	0
Sociala kostnader	268 455	262 131
Kostnadsersättning	260	1 067
	<b>1 219 239</b>	<b>1 169 020</b>
<b>Totalt personalkostnader</b>	<b>1 219 239</b>	<b>1 169 020</b>

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.



## Not 7. Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024/2025	2023/2024
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnader	1 447 631	1 447 631
Markanläggningar	276 797	274 033
Inventarier, maskiner och installationer	11 783	0
Parkeringshus	948 219	0
	<b>2 684 430</b>	<b>1 721 664</b>
<b>Totalt av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 684 430</b>	<b>1 721 664</b>

## Not 8. Byggnader och mark

	2025-06-30	2024-06-30
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Byggnader	212 755 393	117 933 464
Markanläggningar	5 480 672	5 480 672
Pågående nyanläggningar	662 564	10 240 000
Årets anskaffning byggnader	0	84 581 929
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	1 688 430	662 564
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>220 587 059</b>	<b>218 898 629</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Byggnader	- 93 199 514	- 91 751 883
Markanläggningar	- 5 028 516	- 4 754 483
Årets avskrivning på byggnader	- 2 395 850	- 1 447 631
Årets avskrivning på markanläggningar	- 276 797	- 274 033
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-100 900 677</b>	<b>-98 228 030</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>119 686 382</b>	<b>120 670 599</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	117 160 029	119 555 879
Markanläggningar	175 359	452 156
Pågående nyanläggningar	2 350 994	662 564
<b>Taxeringsvärden</b>		
Taxeringsvärde byggnader	604 706 000	578 200 000
Taxeringsvärde mark	347 560 000	459 654 000
	<b>952 266 000</b>	<b>1 037 854 000</b>
<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
Bostäder	900 000 000	1 028 000 000
Lokaler	52 266 000	9 854 000
	<b>952 266 000</b>	<b>1 037 854 000</b>
<b>Not 9. Ställda säkerheter</b>	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>
Fastighetsinteckningar	80 126 000	80 126 000
<b>Summa:</b>	<b>80 126 000</b>	<b>80 126 000</b>



<b>Not 10. Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>		
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>				
Inventarier, maskiner och installationer	10 567 203	10 567 203		
Årets anskaffningar	202 000	0		
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>10 769 203</b>	<b>10 567 203</b>		
<b>Ingående avskrivningar</b>				
Inventarier, maskiner och installationer	- 10 567 203	- 10 567 203		
Årets avskrivningar	- 11 783	0		
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>- 10 578 986</b>	<b>- 10 567 203</b>		
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>190 217</b>	<b>0</b>		
<b>Not 11. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>		
Upplupna intäkter el	12 625	0		
Upplupna ränteintäkter	91 137	152 227		
Förutbetalda räntekostnader	0	0		
Förutbetalda kostnader	2 754 070	2 578 493		
<b>Summa</b>	<b>2 857 832</b>	<b>2 730 720</b>		
<b>Not 12. Kassa och bank</b>	<b>2025-06-30</b>	<b>2024-06-30</b>		
Transaktionskonto Handelsbanken	14 688 767	16 693 829		
Transaktionskonto Handelsbanken	3 957 584	2 242 330		
Transaktionskonto Handelsbanken	6 602 474	0		
<b>Summa</b>	<b>25 248 825</b>	<b>18 936 159</b>		
<b>Not 13. Skulder till kreditinstitut</b>				
	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2025-06-30</b>	<b>Belopp 2025-06-30</b>	<b>Belopp 2024-06-30</b>
Stadshypotek	2024-09-11	4,51 %	0	1 499 000
Stadshypotek	2024-08-13	4,51 %	0	8 931 582
Stadshypotek	2024-09-11	4,51 %	0	1 083 000
Stadshypotek	2024-09-03	4,51 %	0	12 000 000
Stadshypotek	2024-09-11	4,51 %	0	19 999 000
Stadshypotek	2024-09-03	4,51 %	0	12 000 000
Stadshypotek	2024-09-03	4,51 %	0	10 000 000
Stadshypotek	2024-09-11	4,51 %	0	2 419 000
Stadshypotek	2024-08-15	4,51 %	0	7 000 000
Stadshypotek	2026-10-30	2,65 %	7 000 000	0
Stadshypotek	2028-12-01	2,70 %	19 999 000	0
Stadshypotek	2028-12-01	2,57 %	12 000 000	0
Stadshypotek	2028-12-01	2,70 %	2 419 000	0
Stadshypotek	2026-10-30	2,70 %	8 931 582	0
Stadshypotek	2028-12-01	2,57 %	10 000 000	0
Stadshypotek	2028-12-01	2,57 %	12 000 000	0
Stadshypotek	2028-12-01	2,70 %	1 083 000	0
Stadshypotek	2028-12-01	2,70 %	1 499 000	0
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>			<b>74 931 582</b>	<b>74 931 582</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			0	-74 931 582
			<b>74 931 582</b>	<b>0</b>



#### Not 14. Förfall fastighetslån

	2025-06-30	2024-06-30
Förfaller inom ett år från balansdagen	0	74 931 582
Förfaller 2-5 år från balansdagen	74 931 582	0
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
<b>Summa</b>	<b>74 931 582</b>	<b>74 931 582</b>

#### Not 15. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	559 055	464 454
Upplupna räntekostnader	92 306	266 565
Förutbetalda intäkter	3 881 220	3 523 992
Upplupna revisionsarvoden	50 641	50 000
Upplupna kostnader	1 318 483	1 072 306
Upplupna kostnader för tomträtthöjningar	11 396 174	6 686 775
<b>Summa</b>	<b>17 297 879</b>	<b>12 064 092</b>



# Underskrifter

Göteborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-10-24

---

Björn Edvardsson  
Ordförande

---

Anette Högenius  
Ledamot

---

Kajsa Nalin  
Ledamot

---

Andreas Flyborg  
Ledamot

---

Johan Oñate Bregell  
Ledamot

---

Maja Skarica  
Ledamot

---

Niklas Holm Hansen Gustafsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

---

Trevi Revision  
Maria Claesson  
Auktoriserad revisor

---

Ludmila Rybnikova  
Förtroendevald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

31.10.2025 08:38

**SENT BY OWNER:**

Johan Berglund • 29.10.2025 15:35

**DOCUMENT ID:**

H1QumLj1kZl

**ENVELOPE ID:**

SyxdX8iy1Zg-H1QumLj1kZl

**DOCUMENT NAME:**

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsförening Flatås 1.pdf  
21 pages

**SHA-512:**

69d190467eb7cf020f7a6aa459ebe4dee0424bf7d853ae  
855bfe0586776127afebe25331c35209e9f2ea18bf6195c  
f2dbadd4a3da24f1e91312756db72ccd711

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
KAJSA NALIN	 Signed	29.10.2025 16:28	eID	Swedish BankID (DOB: 1972/12/03)
BJÖRN EDVARDSSON	 Signed	29.10.2025 17:01	eID	Swedish BankID (DOB: 1966/08/15)
Anette Ingela Högenius	 Signed	29.10.2025 17:13	eID	Swedish BankID (DOB: 1961/06/21)
Jon Andreas Flyborg	 Signed	29.10.2025 18:27	eID	Swedish BankID (DOB: 1980/10/22)
NIELS NIKLAS HOLM HANS EN GUSTAFSSON	 Signed	29.10.2025 21:09	eID	Swedish BankID (DOB: 1986/02/13)
Johan Evert Oñate Bregell	 Signed	29.10.2025 21:15	eID	Swedish BankID (DOB: 1989/08/09)
MAJA SKARICA	 Signed	29.10.2025 21:28	eID	Swedish BankID (DOB: 1978/10/03)
LIOUDMILA RYBNIKOVA	 Signed	30.10.2025 13:11	eID	Swedish BankID (DOB: 1969/02/19)
Maria Katarina Claesson	 Signed	31.10.2025 08:38	eID	Swedish BankID (DOB: 1965/09/17)

\* 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 Brf Flatås 1  
Org.nr. 757201-7551

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Flatås 1 för räkenskapsåret 2024-07-01 -- 2025-06-30.

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 30 juni 2025 och av dess finansiella resultat 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 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 upphöra med verksamheten.

#### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller

misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

#### Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## 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 Flatås 1 för räkenskapsåret 2024-07-01 -- 2025-06-30 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 tryggt 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:

- 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.

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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

### Anmärkning

Bolaget har under räkenskapsåret inte i rätt tid och med rätt belopp vare sig redovisat eller betalat mervärdesskatt. Detta har inte medfört någon skada för föreningen utöver förseningsavgifter.

Göteborg

Maria Claesson

Auktoriserad revisor

Lioudmila Rybnikova

Förtroendevald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 31 oktober 2025



Rev berättelse 250630 BRF Flatås 1.pdf

(56936 byte)

SHA-512: bc3401ba8e94faabe22937e1baad887f4f6f1  
d1fd7b1a1414eb3b67420501c65c37ef859383e9ef715  
604e718dd82d1dcb7b9455fce9a267971cd840f85f722

## Underskrifter

2025-10-31 10:38:56 (CET)



Lioudmila Rybnikova, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-10-31 08:37:39 (CET)



Maria Katarina Claesson, Trevi Revision

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



### Revisionsberättelse - Flatås 1 250630

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

aed12bf557b881482f3e503ab496f5218a90d795546555484393c3cf497031406dfd93c526e1d9e34b6955727d45c9701f163e4b2783e34857c2220969fbcdee



### Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivning av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

### **Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

### **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på en föreningsstämma för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

### **Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

### **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

### **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

### **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

### **Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

### **Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

