

Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Flustret 4

769617-5616



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Flustret 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-10-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-11-21 och nuvarande stadgar registrerades 2025-02-27 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Flustret 4	2007	Solna
Flustret 5	2007	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1947.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 40 bostadsrätter om totalt 1 946 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 945 kvm.

Styrelsens sammansättning

Fredrik Malmgren	Ordförande
Anna Sofia Margareta Lönnberg	Styrelseledamot
Christian Björkman	Styrelseledamot
Ludvig Kindberg	Styrelseledamot
David Monell	Suppleant

Valberedning

Ulrica Tjärnkvist
August Mårtenson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas i två i förening i styrelsen

Revisorer

Erik Hallander Revisor WeAudit Sweden AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-10.

Extra föreningsstämma hölls 2025-09-25. Fyllnadsval till styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Utförda historiska underhåll

- 2014** ● Spolning och sanering av stamrör SL 35
- 2016** ● Byte av fönster SL 33 & 35
Byte av elcentral SL 35
Byte av stamrör SL 33
Inspektion av badrum SL 33 & 35
- 2018** ● Byte av kallvattenstråk SL 33 & 35
Radonmätning godkänd
- 2019** ● Underhåll av varmvattenventiler
Underhåll av stuprör
Byte av stamrör SL 35
- 2021** ● Fiberanslutning
- 2022** ● Byte av elstigare SL 33
Nya källarförråd i båda fastigheterna
Sensorbelysning i trapphus
Byte av yttertak
- 2023** ● Byte av elcentral
Byte av trappor och räcken utanför ingångar
Asfaltering utanför SL 35
Byte av lås till dörrar till allmänna utrymmen som källare och tvättstuga.
Renovering av innergård och parkering med dränering runt fastigheterna. Tillkomst av cykelförråd på innergården.
- 2024** ● Byte av torktumlare
Etablering av brandskydd
Obligatorisk ventilationskontroll
Installera ny avgasare (värmecentral) och isolera dragna rör
Värmeinjusterings och översyn av radiatorer samt utbyte av termostater i samtliga lägenheter
- 2025** ● Installation av dräneringspump under SL 35
Byte av delar i undercentralen

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltare	Nabo
El	Skellefteå Kraft
Elnät	Vattenfall
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Hushålls- och matavfall	PreZero Recycling
Klottersanering	Klotterkonsulten
Lokavård	Juringe lokalvård
Lokavård	Bro-Bålstastädarna
TV	Tele2
Underhåll och service tvättstuga	Podab
Värmecentral	Driftex Sverige AB

Övrig verksamhetsinformation

Under året har omfattande arbete lagts ned på att, med hjälp av sakkunniga, få på plats de åtgärder som krävts för att få ett godkännande av bygglovet för källarlägenheterna av Solna stad. Slutbeskedet inväntas alltjämt. Jurister har anlåtats för att hantera en uppkommen tvist med entreprenören kopplat till bygglovet samt fuktproblem.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under verksamhetsåret har föreningen genomfört följande investeringar:

- Grävarbeten vid en av källarlägenheterna
- Installation av dreärringspump under SL 35

Föreningen har även haft kostnader kopplade till föreningens obligatoriska ventilationskontroll samt åtgärder i samband med denna. Därtill har föreningen haft kostnader för juristtjänster samt projektledartjänster relaterade till arbetet med att färdigställa de nya lägenheterna. Juristkostnaderna täcks av rättsskydd.

Under december månad har föreningen upptagit ett nytt lån om 1 000 000 kr.

Beslut har fattats om att höja avgiften med 10 % från den 1 januari 2026.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Föreningen har bytt ifrån Juringe lokalvård till Bro-Bålstastädarna för lokalvården.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 58 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 60 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 642 377	1 518 933	1 211 048	1 118 876
Resultat efter fin. poster	-1 638 558	-737 178	-474 227	-116 592
Soliditet (%)	55	59	60	59
Yttre fond	368 028	462 625	368 963	219 935
Taxeringsvärde	64 000 000	52 197 000	52 197 000	52 197 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	786	716	596	533
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,8	88,5	92,1	90,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 975	6 445	6 445	6 445
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 770	6 253	6 253	6 253
Sparande / kvm totalyta, kr	-638	-33	-132	24
Elkostnad / kvm totalyta, kr	18	20	26	28
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	130	128	127	154
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	69	40	23	20
Energikostnad / kvm totalyta, kr	217	188	176	202
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,75	4,33	3,82	0,89
Räntekänslighet (%)	8,87	9,00	10,82	12,08

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet beror delvis på en period med mycket kostnader kopplat till slutförandet av bygglovet för källarlägenheterna samt oplanerade underhåll (se utförda underhåll) i kombination med nuvarande ränteläge och höjda driftskostnader för föreningen. Med detta i beaktande har föreningen genomfört en avgiftshöjning med 10 % per 2026-01-01, för att säkerställa föreningens fortsatta goda ekonomi och stabilitet.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	17 059 166	-	-	17 059 166
Upplåtelseavgifter	4 984 975	-	-	4 984 975
Fond, yttre underhåll	462 625	-	-94 597	368 028
Balanserat resultat	-3 494 326	-737 178	94 597	-4 136 907
Årets resultat	-737 178	737 178	-1 638 558	-1 638 558
Eget kapital	18 275 262	0	-1 638 558	16 636 704

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 136 907
Årets resultat	-1 638 558
Totalt	-5 775 465

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	192 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-63 094
Balanseras i ny räkning	-5 904 371
	-5 775 465

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 642 377	1 518 933
Övriga rörelseintäkter	3	30 568	8 658
Summa rörelseintäkter		1 672 945	1 527 591
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 091 973	-1 207 630
Övriga externa kostnader	9	-372 548	-142 254
Personalkostnader	10	-154 533	-58 447
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-334 368	-334 368
Summa rörelsekostnader		-2 953 423	-1 742 699
RÖRELSERESULTAT		-1 280 478	-215 108
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		377	6 279
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-358 457	-528 349
Summa finansiella poster		-358 080	-522 070
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 638 558	-737 178
ÅRETS RESULTAT		-1 638 558	-737 178

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	29 916 833	30 251 201
Summa materiella anläggningstillgångar		29 916 833	30 251 201
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		29 916 833	30 251 201
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		22 572	25 944
Övriga fordringar	13	328 252	324 938
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	89 748	95 977
Summa kortfristiga fordringar		440 571	446 859
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 425	193 367
Summa kassa och bank		4 425	193 367
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		444 996	640 225
SUMMA TILLGÅNGAR		30 361 829	30 891 426

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 044 141	22 044 141
Fond för yttre underhåll		368 028	462 625
Summa bundet eget kapital		22 412 169	22 506 766
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 136 907	-3 494 326
Årets resultat		-1 638 558	-737 178
Summa fritt eget kapital		-5 775 465	-4 231 504
SUMMA EGET KAPITAL		16 636 704	18 275 262
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	7 084 000
Summa långfristiga skulder		0	7 084 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	13 168 000	5 084 000
Leverantörsskulder		77 493	24 289
Skatteskulder		135 554	128 510
Övriga kortfristiga skulder		37 130	37 130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	306 948	258 235
Summa kortfristiga skulder		13 725 125	5 532 164
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 361 829	30 891 426

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 280 478	-215 108
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	334 368	334 368
	-946 110	119 260
Erhållen ränta	377	6 279
Erlagd ränta	-356 006	-534 157
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 301 739	-408 618
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	9 291	14 495
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	106 510	-100 394
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 185 938	-494 517
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 000 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-185 938	-494 517
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	518 200	1 012 717
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	332 262	518 200

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Flustret 4 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %
Fastighetsförbättringar	2,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 461 084	1 328 364
Hysesintäkter, bostäder	73 078	67 026
Hysesintäkter, p-platser	110 125	87 792
Kabel-TV/Bredband	25 680	25 680
Intäktsreduktion	-33 576	0
El	0	3 223
Övriga intäkter	2 164	196
Andrahandsuthyrning	3 822	6 652
Summa	1 642 377	1 518 933

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-2	2
Övriga intäkter	24 380	0
Försäkringsersättning	5 000	0
Övriga intäkter, moms	0	8 656
Övriga rörelseintäkter	1 190	0
Summa	30 568	8 658

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning	73 580	68 102
Besiktning och service	29 716	34 524
Ventilationskontroll OVK	6 488	34 658
Trädgårdsarbete	0	5 262
Klottersanering	5 852	5 624
Övrigt	0	3 688
Summa	115 636	151 858

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	1 021 254	11 741
Bostäder	67 141	0
Tvättstuga	2 249	61 473
Dörrar och lås/porttele	7 522	3 018
VA	5 040	4 010
Värme	22 925	0
Ventilation	135 833	7 188
El	877	3 213
Försäkringsärende/vattenskada	0	37 100
Summa	1 262 841	127 743

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	63 094	73 775
Värme	0	236 710
Ventilation	0	28 125
Summa	63 094	338 610

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	34 107	39 099
Uppvärmning	253 672	249 071
Vatten	133 329	77 715
Sophämtning	57 790	60 820
Summa	478 898	426 705

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	42 632	41 536
Kabel-TV	17 476	17 468
Arvode teknisk förvaltning	40 712	38 840
Fastighetsskatt	70 684	64 870
Summa	171 504	162 714

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	3 116	13 961
Övriga förvaltningskostnader	19 440	27 990
Juridiska kostnader	271 636	22 625
Revisionsarvoden	23 750	23 750
Ekonomisk förvaltning	45 960	45 380
Serv.avg branschorg.	5 120	0
Bankkostnader	3 527	3 428
Medlems- & föreningsavg	0	5 120
Summa	372 548	142 254

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	117 588	44 475
Sociala avgifter	36 945	13 972
Summa	154 533	58 447

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	347 788	526 330
Övriga räntekostnader	2 059	2 019
Övriga finansiella kostn	8 610	0
Summa	358 457	528 349

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	33 025 699	33 025 699
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	33 025 699	33 025 699
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 774 498	-2 440 130
Årets avskrivning	-334 368	-334 368
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 108 866	-2 774 498
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	29 916 833	30 251 201
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 538 500</i>	<i>8 538 500</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 000 000	21 197 000
Taxeringsvärde mark	39 000 000	31 000 000
Summa	64 000 000	52 197 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	415	105
Nabo Klientmedelskonto	327 824	248 007
Borgo	13	76 826
Summa	328 252	324 938

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 747	35 112
Städning	0	6 174
Försäkringspremier	41 795	38 832
Kabel-TV	4 369	4 369
Förvaltning	13 837	11 490
Summa	89 748	95 977

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-12-28	2,84 %	7 084 000	7 084 000
SEB	2026-12-28	2,35 %	5 084 000	5 084 000
SEB	2026-12-28	2,45 %	1 000 000	0
Summa			13 168 000	12 168 000
Varav kortfristig del			13 168 000	5 084 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 118 000 kr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 909	0
El	2 766	3 386
Uppvärmning	32 576	32 596
Utgiftsräntor	9 769	7 318
Löner	81 400	58 800
Sociala avgifter	25 576	18 475
Förutbetalda avgifter/hyror	149 952	137 660
Summa	306 948	258 235

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	13 168 000	12 790 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-04.

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

Solna

Anna Sofia Margareta Lönnberg
Styrelseledamot

Christian Björkman
Styrelseledamot

Fredrik Malmgren
Ordförande

Ludvig Kindberg
Styrelseledamot

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

WeAudit Sweden AB
Erik Hallander
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 08:13

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 04.05.2026 12:29

DOCUMENT ID:

ryGWMrxLRZg

ENVELOPE ID:

BJgGSeUAbg-ryGWMrxLRZg

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Flustret 4, 769617-5616 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

f0e16bfd38d4cb8a3b89ab6b2fab13bbe1c70c07fd82f03
285782272cb76f3668d59649e33fba970bc72950758966
58b29832e2e619d8bf142fe31118df9d2f4

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FREDRIK MALMGREN fredrik1977@hotmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 12:51 04.05.2026 12:49	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.80
2. ANNA SOFIA MARGARET A LÖNNBERG anna.lonnberg@live.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 16:36 04.05.2026 16:35	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.129.22
3. Christian Björkman ecbjorkman@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 18:03 05.05.2026 18:01	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.70.25
4. LUDVIG KINDBERG ludvig.kindberg@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 08:01 06.05.2026 08:01	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.22.186
5. BJÖRN ERIK EKETRÄ HALLANDER erik.hallander@weaudit.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 08:13 06.05.2026 08:13	eID Low	Swedish BankID IP: 92.43.39.48

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Flustret 4

Org.nr 769617-5616

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Flustret 4 för räkenskapsåret 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 2025-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De 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.

Revisorns ansvar

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. 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 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 Bostadsrättsföreningen Flustret 4 för räkenskapsåret 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 och 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:

- 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 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.

Eskilstuna, enligt digital signatur

WeAudit Sweden AB

Erik Hallander
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 08:13

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 04.05.2026 12:29

DOCUMENT ID:

H1IWzBIUCbe

ENVELOPE ID:

BklfreLOWx-H1IWzBIUCbe

DOCUMENT NAME:

RB Brf Flustret 4 2025-12-31.pdf

3 pages

SHA-512:

37639e6ee2bea0ef6cab373cfc141474f275035ff5bb005
85b0a255c77283f67b7cc7be3d8d7d29abcb85903ec5d7
89653fd94f9bf90ed9e3885001ca918434d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BJÖRN ERIK EKETRÄ HAL LANDER	Signed	06.05.2026 08:13	eID	Swedish BankID
erik.hallander@weaudit.s e	Authenticated	06.05.2026 08:13	Low	IP: 92.43.39.48

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

Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed