Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Flädern 1

762500-0109

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Flädern 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Förvaltning i bostadsrättsförening.

Fastighet: Vänersborg Flädern 1

Fastigheten består utav en byggnad i tre våningar med källare och vind. Fastigheten är uppförd år 1944. Den totala lägenhetsytan är 980 m2. Antalet lägenheter är 17 st, och samtliga upplåts med bostadsrätt. Föreningen utgör en äkta bostadsrättsförening. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Styrelse och revisor:

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ledamöter: Lars Schill (Ordf.), Mathilda Bandarian, och Agneta Lundgren.

Suppleant: Helene Wikander
Revisor: Isa Holgersson

Föreningsfrågor:

Föreningen omfattar 17 lägenheter.

Händelser under 2025:

Byte av värmeväxlare till fjärrvärmecentralen har utförts.

Förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Ekonomikonsult M Hansson AB.
Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen och vid behov har kontrakterade hantverkare anlitats.
Föreningen har sitt säte i Vänersborg.

Flerårsöversikt (tkr)	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	636	579	551	543
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	804	957	1 008	1 059
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	804	957	1 008	1 059
Sparande per kvm (kr/kvm)	146	117	112	116
Räntekänslighet (%)	1	2	2	2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	300	262	204	220
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	99	100

Alla per m2 uppgifter är i kronor och beräknade enligt ekonomiska planens 980 m2 lägenhetsyta.

Förändringar i eget kapital

	Medlems-insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	201 642	818 867	54 600	**1 075 109**
Disposition av föregående års resultat:		54 600	-54 600	**0**
Årets resultat			-41 329	**-41 329**
Belopp vid årets utgång	**201 642**	**873 467**	**-41 329**	**1 033 780**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	873 467
årets förlust	-41 329
	832 138
disponeras så att	
i ny räkning överföres	832 138
	832 138

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		623 315	567 143
Summa rörelseintäkter		**623 315**	**567 143**
Rörelsekostnader	1		
Övriga externa kostnader		-584 357	-448 993
Personalkostnader	2	0	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-60 119	-60 119
Summa rörelsekostnader		**-644 476**	**-509 112**
Rörelseresultat		**-21 161**	**58 031**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 227	8 687
Räntekostnader och liknande resultatposter		-25 395	-12 118
Summa finansiella poster		**-20 168**	**-3 431**
Resultat efter finansiella poster		**-41 329**	**54 600**
Årets resultat		**-41 329**	**54 600**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	1 539 995	1 600 114
Summa materiella anläggningstillgångar		**1 539 995**	**1 600 114**
Summa anläggningstillgångar		**1 539 995**	**1 600 114**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 433	29 361
Summa kortfristiga fordringar		**29 433**	**29 361**
Kassa och bank			
Kassa och bank		395 428	520 732
Summa kassa och bank		**395 428**	**520 732**
Summa omsättningstillgångar		**424 861**	**550 093**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 964 856**	**2 150 207**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		201 642	201 642
Summa bundet eget kapital		**201 642**	**201 642**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		873 467	818 867
Årets resultat		-41 329	54 600
Summa fritt eget kapital		**832 138**	**873 467**
Summa eget kapital		**1 033 780**	**1 075 109**
Långfristiga skulder	4		
Övriga skulder till kreditinstitut		788 104	938 104
Summa långfristiga skulder		**788 104**	**938 104**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		59 845	56 573
Skatteskulder		29 308	27 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		53 819	52 711
Summa kortfristiga skulder		**142 972**	**136 994**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 964 856**	**2 150 207**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-41 329	54 600
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		60 119	60 119
Betald skatt		1 598	708
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**20 388**	**115 427**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-72	-1 500
Förändring av leverantörsskulder		3 272	49 073
Förändring av kortfristiga skulder		1 109	-35 491
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**24 697**	**127 509**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-150 000	-50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-150 000**	**-50 000**
Årets kassaflöde		**-125 303**	**77 509**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		520 732	443 223
Likvida medel vid årets slut		**395 429**	**520 732**

Noter

Redovisningsprinciper

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

Anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)
Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)
Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)
Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter
Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 1 Driftskostnader

	2025	2024
Taxebundna kostnader	294 168	256 579
Reparation och underhåll	147 552	47 499
Förvaltningskostnader	30 255	30 999
Fastighetsförsäkring och fastighetsavgift	48 906	45 840
Övriga driftskostnader	63 476	68 076
	584 357	**448 993**

Not 2 Medelantalet anställda

	2025	2024
Medelantalet anställda	0	0

Föreningen har inte haft några anställda och några löner eller styrelsearvoden har ej utbetalats.

Not 3 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden mark	40 415	40 415
Ingående anskaffningsvärden byggnad	3 005 979	3 005 979
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**3 046 394**	**3 046 394**
Ingående avskrivningar	-1 446 280	-1 386 161
Årets avskrivningar	-60 119	-60 119
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 506 399**	**-1 446 280**
Utgående redovisat värde	**1 539 995**	**1 600 114**
Taxeringsvärden byggnader	7 400 000	6 800 000
Taxeringsvärden mark	2 418 000	2 901 000
	9 818 000	**9 701 000**
Bokfört värde byggnader	1 499 580	1 559 699
Bokfört värde mark	40 415	40 415
	1 539 995	**1 600 114**

Not 4 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek 431826, Ränta 3,11 % till 2026-01-07	788 104	938 104
	788 104	**938 104**

Not 5 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	2 326 620	2 326 620
	2 326 620	**2 326 620**

Årsredovisningen beslutades den 14 april 2026

Vänersborg

Lars Schill
Ordförande
2026-04-16

Agneta Lundgren

2026-04-16

Mathilda Bandarian

2026-04-16

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 april 2026

Isa Holgersson
Revisor

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Flädern 1

762500-0109

Räkenskapsåret

2025

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Flädern 1 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 20 april 2026. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Vänersborg den 22 april 2026

Lars Schill

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Flädern 1
Org.nr 762500-0109

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Flädern 1 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Flädern 1s finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Flädern 1 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Flädern 1 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Flädern 1 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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

Vänersborg den 17 april 2026

Isa Holgersson
Revisor