



ÅRSREDOVISNING

Brf Flundran

Org. nr 702000-5893

2025-01-01 – 2025-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Flundran avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1945-06-13.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Fastigheten innehas med äganderätt.

Reviderade ekonomiska plan upprättades 2003-10-10 och registrerades 2003-11-04.

Nuvarande stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2023-06-20.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har följande arbeten utförts:

Återmonterat träbågar där aluminiumbågar satt och avslutat föreläggandet från Stockholm Stad.

Nytt ekparti till entrén till City El.

Byte av matta Karlavägen.

Renovering av WC i garage.

Nya entréöppnare till gården, både från gatan och gård.

Grundlig ventilationsbesiktning är utförd och åtgärdsprogram är framtaget.

Ny besiktning för underhållsplan är utförd.

Ansökan och återbetalning av moms för 5 år tillbaka med dryga 1,5 miljoner.

Renovering av balkong/tätskikt.

Asbetssanering och ventilationsförbättring i Bröd och Salts lokal.

Styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Nuvarande styrelse, som valdes på ordinarie föreningsstämma 2025-05-20, har haft följande sammansättning:

Anders Tengbom	ordförande
Hans Brindfors	ledamot
Mats Nyberg	ledamot
Lisa Violante Pica	ledamot
Ola Samulesson	ledamot
Margret Ahlström	suppleant

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden. Mellan sammanträdena har styrelsen haft kontakt i föreningsangelägenheter. Styrelsearvoden avseende verksamhetsåret 2025/26 om totalt 200 000 kr (föregående år 200 000 kr) exklusive sociala avgifter har reserverats i bokslutet.

Revisorer

Föreningens revisorer har varit:

Mikael Jennel auktoriserad revisor, Baker Tilly Stockholm KB
Daniel Larsson förtroendevald revisor

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Hans Nyctelius, Fredrik Hazén och Lie Tranelid.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Flundran 12 med adress Karlavägen 50 samt Nybrogatan 65-67, Stockholm.

Byggnaden, som ursprungligen är uppförd 1952-53, innehåller 41 st bostadsrättslägenheter med en total lägenhetsyta om 4 088 m² och med följande fördelning:

Bostad	1 R o k	2 R o k	3 R o k	5 R o k	6 R o k	7 R o k	8 R o k	Summa
antal	10	7	12	2	8	1	1	41
S:a yta	290	413	1 172	328	1 491	199	195	4 088

Dessutom finns i fastigheten 4 st lokaler om totalt ca 1 050 m², vilka samtliga var uthyrda vid utgången av räkenskapsåret.

I byggnaden finns även 16 st garageplatser samt 1 st MC-plats (ca 350 m²).

Fastigheten har under året varit fullvärdesförsäkrad hos Fastighetsägarnas egna försäkring via Proinova Agency AB där även ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Taxeringsvärdet 2025 uppgår till 259 600 000 kr (föregående år 268 600 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	71 000	17 800	88 800
Mark	153 000	17 800	170 800
Summor	224 000	35 600	259 600

Årets reparationer, underhåll och förbättringar

Kostnader för under året utförda reparationer uppgår till ca 237 tkr (föregående år ca 415 tkr).

Årets underhållsarbeten uppgår till ca 1 517 tkr (föregående år ca 2 154 tkr). Se vidare Not 4.

Årets investeringar uppgår till 61 238 kr avseende ny tvättmaskin.

Framtida planerat underhåll

Föreningen arbetar utifrån en underhållsplan från 2015, men kommer under 2026 implementera den uppdaterade underhållsplanen där besikning är gjord i slutet av 2025.

Förvaltning

Fastighetsskötsel har ombesörjts av P.O.S. Konsult & Fastighetsvård AB.
Den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av Kanold Redovisning AB.
Städning har ombesörjts av Attenta AB.

Föreningens fastighet är obelånad sedan 2004.
Uttagna panter 4 400 700 kr, varav ställda 0 kr samt i eget förvar 4 400 700 kr.

Föreningen är registrerad för skattskyldighet för moms avseende uthyrning av verksamhetslokaler.
Elbilsladdning mäts och debiteras individuellt efter förbrukning (IMD).

Med anledning av Högsta Förvaltningsdomstolens dom (mål 7071-24) som medger omsättningsbaserat schablonmomsavdrag så har föreningen under året sökt och beviljats återbäring av moms för åren 2019-2024 med totalt 1 453 602 kr.

Föreningens hemsida är www.flundran.se
Föreningens e-post är info@flundran.se

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

Samtliga 41 st bostadslägenheter var per bokslutsdagen upplåtna med bostadsrätt.
Av föreningens 4 st lokaler har samtliga varit uthyrda.

Under året har 3 st lägenhetsöverlåtelser ägt rum.
Förvärvare som inte tidigare är medlem har antagits som medlem i föreningen.
Köpare av bostadsrätt debiteras en överlåtelseavgift om f n 2 000 kr. Pantsättningsavgift utgår ej.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåts i andra hand är nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt förverkad och föreningen berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning. Vid andrahandsuthyrning debiteras uthyraren enligt stadgarna en årlig avgift om 10% av gällande basbelopp. Upplåts en lägenhet under del av år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som andrahandsuthyrningen omfattar.

Förändringar i medlemsantalet	2025	2024
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	57	54
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	3	8
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 2	- 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	58	57

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 552 282	3 585 551	3 892 406	3 713 750
Resultat efter finansiella poster	1 887 203	- 1 223 221	1 100 988	563 957
Balansomslutning	16 470 511	14 720 856	15 609 921	14 663 201
Kassa och bank	9 908 355	8 036 836	8 637 679	7 386 404
Soliditet (%)	91	89	92	90
Skuldkvot	0	0	0	0
Skuldsättning kr/m ² (BR)	0	0	0	0
Skuldsättning kr/m ² (tot)	0	0	0	0
Belåningsgrad (%)	0	0	0	0
Räntekänslighet (%)	0	0	0	0
Årsavgift kr/m ² (BR)/år, snitt	0	0	62	62
Årsavgifternas andel av tot intäkt (%)	0	3	6	7
Energikostnad kr/m ² (tot)	151	165	168	192
Sparande kr/m ² (tot)	415	230	279	193

Årsavgiften är sänkt med 100% fr o m juli 2024.

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Skuldkvot uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.

Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.

Räntekänslighet uttrycks som den procentuella höjning av årsavgifterna som motsvaras av 1 procentenhets höjning av räntan på räntebärande skulder.

Energikostnad per m² (tot) uttrycks som summa kostnad för el, värme och vatten per kvadratmeter.

Sparande per m² (tot) uttrycks som årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten dividerat med fastighetens totalyta. Nyckeltalet visar vad verksamheten lämnat i överskott per m² totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 111 325	12 357 891	2 264 484	-3 363 639	-1 223 221	13 146 841
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond yttre underhåll			805 800	-805 800		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-2 154 771	2 154 771		
Balanseras i ny räkning				-1 223 221	1 223 221	
Årets resultat					1 887 203	1 887 203
Belopp vid årets utgång	3 111 325	12 357 891	915 513	-3 237 889	1 887 203	15 034 044

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 3 237 889
Årets resultat	1 887 203
Summa	- 1 350 686

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll (0,3% Tax)	778 800
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 915 513
Balanseras i ny räkning	- 1 213 973
Summa	- 1 350 686

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

Resultaträkning

	Not	2025	2024
<i>Rörelseintäkter</i>			
Nettoomsättning	1	4 552 282	3 585 551
Övriga rörelseintäkter	2	<u>1 473 435</u>	<u>255 001</u>
<i>Summa rörelseintäkter</i>		6 025 717	3 840 552
<i>Rörelsekostnader</i>			
Driftskostnader	3	- 2 054 294	- 2 329 345
Underhållskostnader	4	- 1 517 603	- 2 154 771
Övriga externa kostnader	5	- 168 365	- 211 692
Personalkostnader	6	- 251 316	- 257 348
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>- 324 310</u>	<u>- 332 635</u>
<i>Summa rörelsekostnader</i>		- 4 315 888	- 5 285 791
<i>Rörelseresultat</i>		1 709 829	- 1 445 239
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		177 380	222 018
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>- 6</u>	<u>0</u>
<i>Summa finansiella poster</i>		177 374	222 018
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		1 887 203	- 1 223 221
<i>Årets resultat</i>		1 887 203	- 1 223 221

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	5 835 659	6 143 911
Inventarier, verktyg och installationer	8	<u>103 067</u>	<u>57 887</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		5 938 726	6 201 798
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		5 941 526	6 204 598
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordran	9	8 058	0
Övriga fordringar		184 519	24 854
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	<u>428 053</u>	<u>454 568</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		620 630	479 422
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	<u>9 908 355</u>	<u>8 036 836</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		9 908 355	8 036 836
Summa omsättningstillgångar		10 528 985	8 516 258
SUMMA TILLGÅNGAR		16 470 511	14 720 856

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 469 217	15 469 217
Fond för yttre underhåll		<u>915 513</u>	<u>2 264 484</u>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		16 384 730	17 733 701
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		- 3 237 889	- 3 363 639
Årets resultat		<u>1 887 203</u>	<u>- 1 223 221</u>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		- 1 350 686	- 4 586 860
SUMMA EGET KAPITAL		15 034 044	13 146 841
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder	12	<u>377 694</u>	<u>377 694</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		377 694	377 694
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		359 916	107 151
Skatteskulder	9	0	9 093
Övriga skulder		42 925	231 882
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	<u>655 932</u>	<u>848 195</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		1 058 773	1 196 321
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 470 511	14 720 856

Kassaflödesanalys

2025**2024**

DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN

Rörelseresultat	1 709 829	- 1 445 239
Avskrivningar som belastar detta resultat	<u>324 310</u>	<u>332 635</u>
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	2 034 139	- 1 112 604

Erhållen ränta och utdelning	177 380	222 018
Erlagd ränta	- 6	0
Betald skatt	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	2 211 513	- 890 586

Rörelsekapitalets förändring		
Ökning(-) Minskning (+) av rörelsefordringar	- 141 208	- 44 413
Ökning(+) Minskning (-) av rörelseskulder	<u>- 137 548</u>	<u>- 12 538</u>
Förändring av rörelsekapitalet	- 278 756	- 56 951

Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 932 757	- 947 537
--	-----------	-----------

INVESTERINGSVERKSAMHETEN

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	<u>- 61 238</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	- 61 238	0

Kassaflöde före finansieringsverksamheten	1 871 519	- 947 537
---	-----------	-----------

FINANSIERINGSVERKSAMHETEN

Inbetalda insatser mm	0	0
Ökning (+) Minskning (-) av långfristiga skulder	<u>0</u>	<u>346 694</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	346 694

Årets kassaflöde	1 871 519	- 600 843
-------------------------	------------------	------------------

Likvida medel vid årets början	<u>8 036 836</u>	<u>8 637 679</u>
Likvida medel vid årets slut	9 908 355	8 036 836

Varav kassa och bank	9 908 355	8 036 836
(Varav kortfristiga placeringar)	(0)	(0)

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering göras till fond för yttre underhåll med 778 800 kr motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnader upptagna i underhållsplanen. Uttag från reparationsfonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod. Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad (30 000 kr/år)	ca 162 år
Fastighetsförbättringar 1998 Balkonger	30 år
Fastighetsförbättringar 2005 Isolering, port	50 år
Fastighetsförbättringar 2006 Värmesystem	50 år
Fastighetsförbättringar 2006 Taksäkerhet, ventilation	20 år
Fastighetsförbättringar 2013 Bergvärme	25 år
Fastighetsförbättringar 2018 Laddstolpe	10 år
Fastighetsförbättringar 2022 Cykelskjul	20 år
Byggnadsinventarier	10 år

Not 1 Nettoomsättning	2025	2024
Årsavgifter	0	127 696
Energiintäkter	554	0
Hysesintäkter lokaler	4 081 728	3 387 995
Hysesförlust lokaler	0	- 401 040
Hysesintäkter garage	456 000	456 900
Hysesintäkter förråd	14 000	14 000
Summa	4 552 282	3 585 551

I årsavgiften ingår kostnader för värme och vatten samt bredband.

Not 2 Övriga rörelseintäkter	2025	2024
Erhållet skadestånd lokalhyresgäst	0	236 500
Övrigt	763	0
FNI-bidrag	11 070	3 690
Återbetalning moms	1 453 602	0
Överlåtelseavgifter	8 000	8 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	6 811
Summa	1 473 435	255 001

Med anledning av Högsta Förvaltningsdomstolens dom (mål 7071-24) som medger omsättningsbaserat schablonmomsavdrag så har föreningen under året sökt och beviljats återbäring av moms för åren 2019-2024 med totalt 1 453 602 kr.

Not 3 Driftskostnader	2025	2024
Fastighetsskötsel samt teknisk förvaltning, gård	138 492	134 113
Histillsyn	11 532	11 141
Snöröjning	5 137	6 011
Elavgifter, uppvärmning o. belysning	377 004	424 480
Fjärrvärme	325 151	382 588
Vatten	95 446	99 820
Städning	45 278	56 487
Renhållning hushållssopor	87 022	89 882
Renhållning grovsopor	28 750	32 629
Reparationer fastighet	173 066	406 238
Reparationer hissar	64 449	8 600
Övriga fastighetskostnader	51 634	30 016
Fastighetsavgift/-skatt	426 684	432 830
Fastighetsförsäkring	140 854	135 419
Kabel-TV	35 063	40 796
Bredband	48 732	38 295
Summa	2 054 294	2 329 345

Not 4 Underhållskostnader	2025	2024
Fönsterrenovering	0	2 154 771
Underhåll bergvärme	14 551	0
Byte aluminiumbågar	65 693	0
Wc garage	75 500	0
Investeringsbidrag Bröd & Salt	600 000	0
Oljning av träpartier	42 641	0
Renovering av balkong	401 436	0
Ventilationsutredning och åtgärder	107 062	0
Service dörrautomatik	37 021	0
Bidrag ekentré City El	80 000	0
Karlalås delbetalning nyckelsystem	93 699	0
Summa	1 517 603	2 154 771

Not 5 Övriga externa kostnader	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	67 744	78 900
Revision	20 159	24 288
Övriga förvaltningskostnader	77 593	92 530
Bankavgifter	2 869	1 974
Advokatkostnader	0	14 000
Summa	168 365	211 692

Not 6 Personalkostnader	2025	2024
Löner och andra ersättningar för		
Styrelse	200 000	200 000
övriga anställda	0	0
Summa löner och andra ersättningar	200 000	200 000
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	51 316 (0)	57 348 (0)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	251 316	257 348

Not 7 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 158 367	17 158 367
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärden	17 158 367	17 158 367
Ingående avskrivningar	- 11 014 456	- 10 691 755
Årets avskrivningar	- 308 252	- 322 701
Utgående avskrivningar	- 11 322 708	- 11 014 456
Redovisat värde	5 835 659	6 143 911
Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	88 800 000	81 200 000
Mark	170 800 000	187 400 000
Summa	259 600 000	268 600 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	311 935	311 935
Inköp	61 238	0
Utgående anskaffningsvärden	373 173	311 935
Ingående avskrivningar	- 254 048	- 244 114
Årets avskrivningar	- 16 058	- 9 934
Utgående avskrivningar	- 270 106	- 254 048
Redovisat värde	103 067	57 887

Not 9 Skattefordran (+) / Skatteskulder (-)	2025-12-31	2024-12-31
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2023	0	- 431 149
Beslutad fastighetsavgift/-skatt 2024	0	- 432 830
Beräknad fastighetsavgift/-skatt 2025	- 426 684	0
Inbetald preliminärskatt	434 742	854 886
Summa	8 058	- 9 093

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
Bredband	10 901	12 764
Boka tvättid	4 485	4 314
Kabel-tv	8 908	10 249
Trafikkontoret, avgift ledningar	7 728	7 657
Medlemsavgift Bostadsrätterna	0	5 810
Utgående moms hyror kv 1	235 521	255 108
Fastighetförsäkring per dec	149 269	140 854
Upplupen sparränta	11 241	17 812
Summa	428 053	454 568

Not 11 Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
Handelsbanken affärskonto	2 816 273	1 081 196
Handelsbanken e-kapitalkonto	622 976	621 303
Handelsbanken checkkonto	24	24
Handelsbanken placeringskonto	3 172 404	3 106 713
Handelsbanken placeringskonto	3 296 678	3 227 600
Summa	9 908 355	8 036 836

Not 12 Övriga skulder	2025-12-31	2024-12-31
Mottagen hyresdeposition lok 01 (inb. 121220)	30 000	30 000
Mottagen deposition City El (inbet 150915)	1 000	1 000
Mottagen hyresdeposition lok 03 (inb. 240530)	346 694	346 694
Summa	377 694	377 694

**Not 13 Upplupna kostnader och
förutbetalda intäkter**

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupen kostnad teletjänster	170	200
Upplupen kostnad fjärrvärme	35 233	43 645
Upplupen kostnad el	46 352	58 913
Upplupen kostnad grovsopor	660	2 224
Upplupen kostnad fastighetskötsel	3 704	3 372
Upplupen kostnad vatten och sopor	37 672	39 120
Upplupen kostnad elarbeten	0	6 209
Upplupen kostnad hissreparation	0	3 406
Upplupet styrelsearvode	200 000	200 000
Upplupna sociala avgifter	51 245	51 174
Förutbetalda hyror	258 896	417 932
Beräknad upplupen kostnad revision	22 000	22 000
Summa	655 932	848 195

Årsredovisningen beslutades 2026-02-25.

Stockholm enligt min digitala underskrift

Anders Tengbom, ordförande

Hans Brindfors

Mats Nyberg

Lisa Violante Pica

Ola Samulesson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt våra digitala underskrifter

Mikael Jennel
Auktoriserad revisor

Daniel Larsson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Flundran

Org.nr 702000–5893

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Flundran 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 31 december 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *internrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. 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. 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.

Internrevisorns ansvar

Jag har utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsred 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 Flundran 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 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 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 överträdelse 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.

Stockholm den dag som framgår av digital signatur

Mikael Jennel

Auktoriserad revisor
Baker Tilly Stockholm KB

Internrevisor
Daniel Larsson