

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Brf Flaggatan i Lysekil
Org nr: 769633-9766





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Flaggatan i Lysekil
får härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-02-07. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-05-29 och nuvarande stadgar registrerades 2024-11-09.

Föreningen har sitt säte i Lysekils kommun.

Årets resultat uppgår till -230 tkr (f.g år -263 tkr).

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret ger ej full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet (inklusive låneomförhandlingar) har under året förändrats från 14% till 156%.

Föreningens likviditet (exklusive låneomförhandlingar) har under året förändrats från 302% till 156%.

Kommande verksamhetsår har föreningen inga lån som ska omsättas.

I resultatet ingår avskrivningar med 354 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 125 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kyrkvik 1:158 i Lysekils Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 16 lägenheter samt ett gemensamt gårdshus. Byggnaderna är uppförda 2018. Fastigheternas adress är Stora Kyrkogatan 7 samt Flaggatan 1 och 3, 453 30 Lysekil.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	7
3 rum och kök	6
4 rum och kök	2
5 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	14
Antal garage	10
Antal p-platser	8

Total tomtarea	2 166 m ²
Total bostadsarea	1 128 m ²
Årets taxeringsvärde	22 170 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	21 170 000 kr

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Telia	TV, bredband, telefoni
Trygg-Hansa	Försäkring
Leva i Lysekil AB	Elhandel och fjärrvärme
Rambo AB	Renhållning

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 11 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast under våren 2021 och visar ett underhållsbehov på 420 tkr de närmaste 6 åren. Det motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 70 tkr (62 kr/ m²). Avsättning till underhållsfonden för verksamhetsåret har skett med 293 tkr (260 kr/ m²). Kommande verksamhetsår har föreningen budgeterat en avsättning på 293 tkr (260 kr/ m²). Underhållsplanen kommer nästa år att anpassas efter K3-regelverket och större underhållskostnader kommer fortsättningsvis att kunna behandlas som investering och aktiveras i balansräkningen.

Föreningen planerar att utföra nedanstående underhåll.

Planerat underhåll	År
--------------------	----

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonas Creutz	Ordförande	2026
Per Alfredsson	Sekreterare	2027
Morgan Andersson	Ledamot	2027
Jens Trygg	Ledamot	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Louise Ekström	Auktoriserad revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Monica Stjernqvist	2026
Katarina Purvin Gustavsson	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen installerat laddstolpar till en kostnad på 213 222 kr. Man har även erhållit ett bidrag från Naturvårdsverket för installationen på 108 535 kr. Föreningen har även blivit registrerad för momsredovisning. Under räkenskapsåret har inga övriga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 25 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 23 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2025-01-01 då den höjdes med 1 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 723 kr/m²/år.

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

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

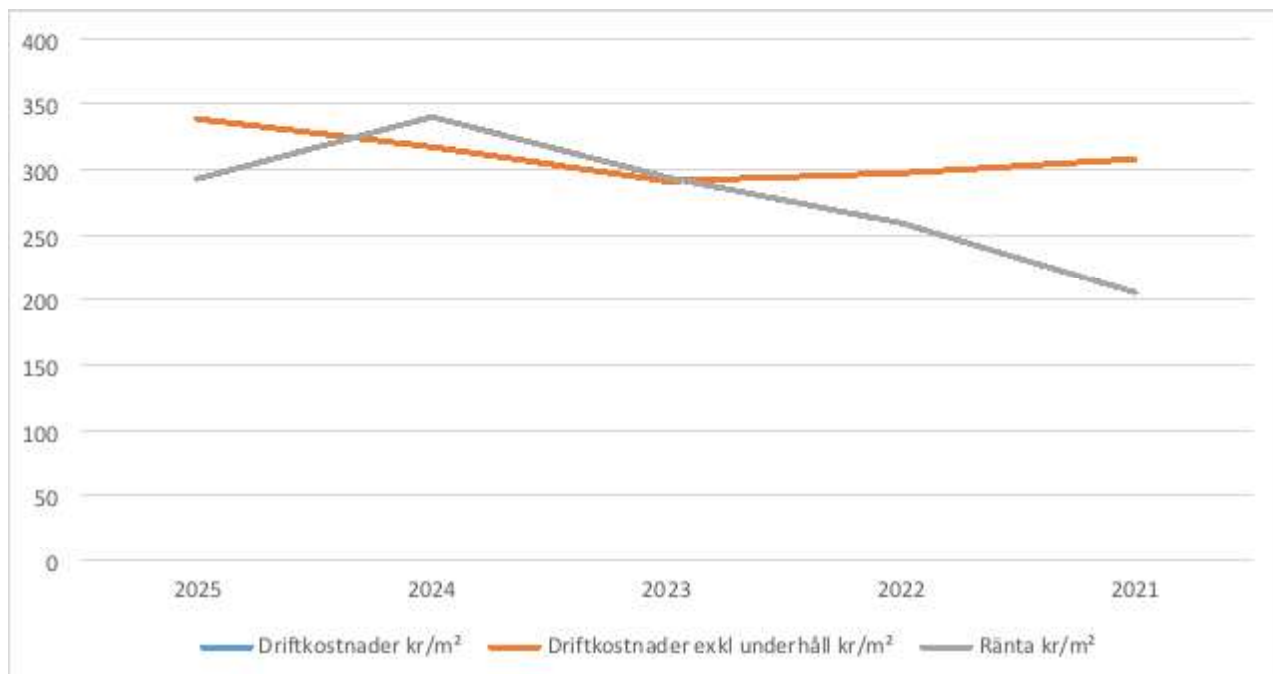


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	902	897	812	777	770
Resultat efter finansiella poster*	-230	-263	-257	-254	-218
Balansomslutning	49 840	49 872	50 250	50 533	50 861
Soliditet %*	75	76	76	76	76
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	156	14	14	12	12
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	156	302	227	260	260
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	90	90	90	90	89
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	723	716	651	620	614
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	339	318	290	296	307
Energikostnad kr/kvm*	162	153	149	143	145
Sparande kr/kvm*	110	80	85	88	120
Ränta kr/kvm	293	341	294	258	204
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	10 543	10 609	10 686	10 763	10 832
Räntekänslighet %*	14,6%	14,8%	16%	17%	18%

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

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

Soliditet:

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

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

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

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

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

Sparande:

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

Skuldsättning kr/kvm:

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

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

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

Räntekänslighet:

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

Årets förlust

Årets resultat uppgår till -229 648 kr. För 2025 har föreningen ett positivt kassaflöde på 176 102 kr. För att klara framtida ekonomiska åtaganden har föreningen höjt årsavgifterna med 1% inför 2026. Det är av stor vikt att föreningen eftersträvar ett positivt kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	39 120 000	1 020 458	-2 123 585	-262 944
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				
Disposition enl. årsstämmobeslut			-262 944	262 944
Reservering underhållsfond		293 000	-293 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				
Årets resultat				-229 648
Vid årets slut	39 120 000	1 313 458	-2 679 529	-229 648

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 386 528
Årets resultat	-229 648
Årets fondreservering enligt stadgarna	-293 000
Summa	-2 909 176

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 909 176**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	901 555	897 398
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 116	4 278
Summa rörelseintäkter		903 671	901 676
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−382 122	−358 177
Övriga externa kostnader	Not 5	−72 284	−78 157
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	−354 211	−353 339
Summa rörelsekostnader		−808 617	−789 673
Rörelseresultat		95 055	112 004
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	5 849	9 173
Räntekostnader och liknande resultatposter		−330 551	−384 121
Summa finansiella poster		−324 702	−374 947
Resultat efter finansiella poster		−229 648	−262 944
Årets resultat		−229 648	−262 944



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	48 940 877	49 294 216
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	103 815	0
Summa materiella anläggningstillgångar		49 044 692	49 294 216
Summa anläggningstillgångar		49 044 692	49 294 216
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		54 223	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	34 239	46 932
Summa kortfristiga fordringar		88 462	46 935
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	Not 11	300 000	300 000
Summa kortfristiga placeringar		300 000	300 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	406 985	230 882
Summa kassa och bank		406 985	230 882
Summa omsättningstillgångar		795 446	577 817
Summa tillgångar		49 840 138	49 872 033



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		39 120 000	39 120 000
Fond för yttre underhåll		1 313 458	1 020 458
Summa bundet eget kapital		40 433 458	40 140 458
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−2 679 528	−2 123 585
Årets resultat		−229 648	−262 944
Summa fritt eget kapital		−2 909 176	−2 386 528
Summa eget kapital		37 524 282	37 753 930
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	11 805 633	8 008 551
Summa långfristiga skulder		11 805 633	8 008 551
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	86 676	3 958 851
Leverantörsskulder		293 280	33 672
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	130 267	117 030
Summa kortfristiga skulder		510 223	4 109 553
Summa eget kapital och skulder		49 840 138	49 872 033



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	95 055	112 004
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	354 211	353 339
	449 266	465 342
Erhållen ränta	7 559	5 763
Erlagd ränta	-321 561	-425 544
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	135 264	45 562
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-43 237	-13 574
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	263 855	12 928
Kassaflöde från den löpande verksamheten	355 882	44 916
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	-104 687	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-104 687	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-75 093	-86 676
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-75 093	-86 676
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	176 102	-41 760
Likvida medel vid årets början	530 882	572 642
Likvida medel vid årets slut	706 985	530 882



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	146
Laddstolpar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	815 400	807 336
Hyror, garage	60 000	60 000
Hyror, p-platser	18 000	18 000
Elavgifter	495	0
Pant- och överlåtelseavgifter	3 234	4 585
Avgift andrahandsuthyrning	4 426	7 477
Summa nettoomsättning	901 555	897 398

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	2 116	4 278
Summa övriga rörelseintäkter	2 116	4 278

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Reparationer	-10 891	-276
Försäkringspremier	-24 099	-22 704
Kabel- och digital-TV	-55 488	-55 488
Serviceavtal	-31 401	-30 938
Obligatoriska besiktningar	-15 841	0
Snö- och halkbekämpning	-23 042	-34 677
Förbrukningsinventarier	-912	-1 390
Vatten	-67 616	-58 114
Fastighetsel	-36 931	-35 279
Uppvärmning	-74 627	-79 206
Sophantering och återvinning	-40 886	-40 105
Förvaltningsarvode drift	-389	0
Summa driftskostnader	-382 122	-358 177



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-42 790	-44 594
Arvode, yrkesrevisorer	-20 806	-19 994
Övriga försäljningskostnader	-2 117	-3 093
Övriga förvaltningskostnader	0	-1 800
Kreditupplysningar	-60	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 234	-4 584
Bankkostnader	-3 276	-3 292
Övriga externa kostnader	0	-800
Summa övriga externa kostnader	-72 284	-78 157

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-353 339	-353 339
Avskrivning Installationer	-872	0
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-354 211	-353 339



Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	4 149	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 700	9 173
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5 849	9 173

Not 8 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	50 498 000	50 498 000
Mark	942 000	942 000
	51 440 000	51 440 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	51 440 000	51 440 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-2 145 785	-1 792 446
	-2 145 785	-1 792 446

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-353 339	-353 339
	-353 339	353 339

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-2 499 124	-2 145 785
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

48 940 876	49 294 215
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	47 998 876	48 352 215
Mark	942 000	942 000

Taxeringsvärden

Hyreshus	22 170 000	21 170 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

varav byggnader	19 600 000	18 600 000
varav mark	2 570 000	2 570 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Laddstolpar	0	0
	0	0
Årets anskaffning		
Laddstolpar	104 687	0
	104 687	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	104 687	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Laddstolpar	0	0
	0	0
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning laddstolpar	-872	0
	-872	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-872	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	103 815	0

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	1 700	3 410
Förutbetalda försäkringspremier	22 595	22 045
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	10 510
Förutbetald elavgift	496	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 248	9 248
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	200	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 719
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 239	46 932

Not 11 Kortfristiga placeringar

	2025-12-31	2024-12-31
Kortfristig placering av likvida medel, fasträntekonto	300 000	300 000
Summa kortfristiga placeringar	300 000	300 000

Not 12 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto	406 985	230 882
Summa kassa och bank	406 985	230 882

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	11 892 309	11 967 402
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-86 676	-40 344
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-3 918 507
Långfristig skuld vid årets slut	11 805 633	8 008 551

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,14%	2025-02-28	4 115 418,00	-4 115 418,00	0,00	0,00
SWEDBANK	2,31%	2025-11-25	3 918 507,00	-3 918 507,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	3,14%	2027-04-30	3 933 477,00	0,00	40 344,00	3 893 133,00
SWEDBANK	3,14%	2028-01-25	0,00	4 115 418,00	34 749,00	4 080 669,00
SWEDBANK	3,01%	2028-11-24	0,00	3 918 507,00	0,00	3 918 507,00
Summa			11 967 402,00	0,00	75 093,00	11 892 309,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 86 676 kr varför den delen betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 346 704 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld på 11 458 929 kr förfaller till betalning senare än fem år.



Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	28 365	19 375
Upplupna driftskostnader	3 934	0
Upplupna elkostnader	4 142	3 778
Upplupna vattenavgifter	5 729	4 688
Upplupna värmekostnader	9 242	10 346
Upplupna kostnader för renhållning	932	930
Upplupna revisionsarvoden	6 250	6 250
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	375	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	71 297	71 663
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	130 267	117 030

Not Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	12 520 000	12 520 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll godkändes 2026-05-21

Lysekil den dag som framgår av elektronisk underskrift

Jonas Creutz

Per Alfredsson

Jens Trygg

Morgan Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift

Louise Ekström
Auktoriserad revisor
RevisorsCentrum I Skövde AB





Verifikat

Dokument-ID 09222115557578775559

Dokument

Årsredovisning 251231 Flaggatan
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2026-05-21 21:16:11 CEST (+0200) av Marie Naeslund (MN)
Färdigställt 2026-05-25 09:13:58 CEST (+0200)

Initierare

Marie Naeslund (MN)
Riksbyggen
marie.naeslund@riksbyggen.se

Signerare

Jens Trygg (JT)
jenstrygg@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JENS TRYGG"
Signerade 2026-05-22 16:38:16 CEST (+0200)

Jonas Creutz (JC)
jonas.creutz@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JONAS CREUTZ"
Signerade 2026-05-22 05:45:45 CEST (+0200)

Morgan Andersson (MA)
andersson.morgan@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MORGAN ANDERSSON"
Signerade 2026-05-21 21:22:35 CEST (+0200)

Per Alfredsson (PA)
alfrson@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER ALFREDSSON"
Signerade 2026-05-22 09:13:31 CEST (+0200)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557578775559

Louise Ekström (LE)

louise.ekstrom@revisorscentrum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LOUISE EKSTRÖM"

Signerade 2026-05-25 09:13:58 CEST (+0200)

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





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Flaggatan i Lysekil
Org.nr 769633-9766

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Flaggatan i Lysekil för år 2025. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Flaggatan i Lysekils 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 för föreningen.

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 föreningen 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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

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 på 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 på 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 Flaggatan i Lysekil för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 föreningen 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 mina 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 ersättnings-skyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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 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 mina 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 bostadsrättslagen.

Skövde den dag som framgår av elektronisk underskrift
RevisorsCentrum i Skövde AB

Louise Ekström
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

LOUISE EKSTRÖM

Auktoriserad revisor

Serienummer: e6d372e5f99961[...]17e770d6662a0

IP: 217.210.xxx.xxx

2026-05-25 06:50:02 UTC



Penneo dokumentnyckel: 2PDKW-JCM2P-AYPRB-7X95A-XFZOH-ZDX79

Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.