

BRF FLAGGAN 11

Org.nr: 716414-2585

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för BRF FLAGGAN 11, organisationsnummer 716414-2585, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Stockholms kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-10-25.

Ekonomisk plan registrerades år 1988-02-29.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-01-15.

Beskattning

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

Styrelse

Ordförande	Andreas Eldblom Stefanidis
Ledamot	Mats Bergquist
Ledamot	Sebastian Edberg
Ledamot	Christian Gill
Ledamot	Siri Fagerström
Suppleant	Annika Aus

Under året avgick Anna Dilot från styrelsen och Sebastian Edberg övergick från att vara suppleant till ordinarie ledamot.

Styrelsen har under året hållit 5 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av Mats Erik Bergquist, Andreas Eldblom Stefanidis, Carl Christian Gill.

Revisor

Revisor	Sverker Carlsson
	Rävisor AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Tobias Martelius och Christer Rutberg.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-18.

På stämman deltog 11 medlemmar.

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Trapphusstädning
TV & bredband
Hisservice
Trädgårdsskötsel
Digitalt bokningssystem
Föreningshemsida

Leverantör

allabrf.se
Sockholms Allstäd AB
Tele2
Hissen AB
Maria Rudbäck Trädgård
Simply Brf AB
Wix.com

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Flaggan 8

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos IF.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1929

Totalyta (m²): 1 140

Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt

	Antal
1 rok	18
2 rok	8
3 rok	2
Summa	28

Totalt antal bostadslägenheter: 28

Lokaler
upplåtna med hyresrätt

	Antal
	1

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan från 2019 som sträcker sig 10 år, senast uppdaterad 2026.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Stamspolning	2025	
Markarbete	2025	Framsida huset (lokalen/cykelparkering)
Trädvård	2025	Hamling av trädet framsida huset

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Genomförda renoveringar/underhåll

2025 Stamspolning

2025 Markarbete framsida huset (lokalen/cykelparkering)

2025 Hamling av trädet framsida huset

Medlemsinformation

39 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 1 överlåtelse skett.

1 medlemmar har utträtt ur föreningen.

2 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 40

40 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	1 051	980	960	894
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 102	121	- 67	- 64
Soliditet ¹ , %	55	55	55	56
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	605	549	538	539
Skuldsättning / kvm totalyta	2 493	2 493	2 493	2 493
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	2 814	2 814	2 814	2 814
Sparande / kvm	15	181	71	11
Räntekänslighet	4.7	5.3	5	5
Energikostnad / kvm	404	317	358	352
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	58	56	55	61

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomsättning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåt.- avg.	Balkong fond	Reservfond	Yttre underhåll	Bal. resultat	Årets res.	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 295 000	1 104 674	92 050	1 482 675,25	105 992	- 4 150 678	120 678	4 050 391
Resultatdisposition enligt stämman:								
Reservering fond för yttre underhåll					75 000	-75 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll					-35 800	35 800		0
Balanseras i ny räkning						120 679	- 120 678	1
Årets resultat							- 101 610	- 101 610
Belopp vid årets utgång	5 295 000	1 104 674	92 050	1 482 675	145 192	- 4 069 199	- 101 610	3 948 782

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 4 069 199
Årets resultat	- 101 610
Totalt	- 4 170 809

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	75 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	- 69 240
Balanseras i ny räkning	- 4 176 569
Totalt	- 4 170 809

Upplysning vid förlust

Styrelsen har i uppgift att bevaka och planera för föreningens ekonomi.

En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst och får därmed gå med förlust så länge den klarar av att betala sina driftkostnader, räntor och beslutad amortering, samt lägger undan pengar för framtida underhållsbehov efter underhållsplan.

I årsredovisningen längre fram finner ni bland annat en kassaflödesanalys där föreningens kassaflöde presenteras.

Föreningen har idag avskrivning & årligt underhåll som påverkar årets resultat negativt.

Detta i sig har ingen långvarig negativ inverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har medel och tillgångar att betala sina kostnader/utgifter, likt ovan beskrivit, och har en plan för att bekosta framtida planerade underhållsåtgärder.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2025

2024

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	2	1 050 559	979 704
Övriga rörelseintäkter		950	15 414

Summa rörelseintäkter**1 051 509 995 118****RÖRELSEKOSTNADER**

Operativ drift och underhåll	3	-851 386	-683 905
Administration och förvaltning	4	-134 869	-86 239
Personalkostnader	5	-37 796	-38 739
Avskrivningar		-49 428	-49 428

Summa rörelsekostnader**-1 073 479 -858 311****RÖRELSERESULTAT****-21 970 136 807****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		820	11 489
Räntekostnader och liknande resultatposter		-80 460	-27 618

Summa finansiella poster**-79 640 -16 129****RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER****-101 610 120 678****RESULTAT FÖRE SKATT****-101 610 120 678****ÅRETS RESULTAT****-101 610 120 678**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6 , 7	6 001 736	6 051 164
Summa materiella anläggningstillgångar		6 001 736	6 051 164
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		238 780	238 780
Summa finansiella anläggningstillgångar		238 780	238 780
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 240 516	6 289 944
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		43 483	44 619
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 678	54 747
Kundfordringar		203 277	210 024
Summa kortfristiga fordringar		299 438	309 390
Kassa och bank			
Kassa och bank	8	652 716	668 077
Summa kassa och bank		652 716	668 077
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		952 154	977 467
SUMMA TILLGÅNGAR		7 192 670	7 267 411

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		6 399 674	6 399 674
Uppskrivningsfond		1 482 675	1 482 675
Reservfond		92 050	92 050
Fond för yttre underhåll		145 192	105 992
Summa bundet eget kapital		8 119 591	8 080 391
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 069 199	-4 150 678
Årets resultat		-101 610	120 678
Summa fritt eget kapital		-4 170 809	-4 030 000
SUMMA EGET KAPITAL		3 948 782	4 050 391
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	2 842 589	2 842 589
Summa långfristiga skulder		2 842 589	2 842 589
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		2 842 589	2 842 589
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		136	57 145
Skatteskulder		21 199	2 602
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		379 964	314 684
Summa kortfristiga skulder		401 299	374 431
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		401 299	374 431
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 192 670	7 267 411

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-21 970	136 808
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		49 428	49 428
Summa		27 458	186 236
Erhållen ränta		820	11 489
Erlagd ränta		-80 460	-27 618
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-52 182	170 106
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		9 951	-215 924
Förändring av rörelseskulder		26 869	140 892
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-15 362	95 074
Årets kassaflöde		-15 362	95 074
Likvida medel vid årets början		668 077	573 003
Likvida medel vid årets slut		652 716	668 077

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2)samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnader	100
Ombyggnad	100
Maskiner	5
Installationer	10
Ventilation restaurang	5

Not 2. Nettoomsättning

Årsavgifter

	2025	2024
Bostäder	599 550	544 967
Lokaler	0	-4 865
Balkongavgifter	11 690	840
	611 240	540 942

Hysesintäkter

Lokaler	215 067	225 021
Bredband	192 625	193 200
Övriga hyresintäkter	13 812	10 920
	421 504	429 141

Övriga intäkter

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 652	5 014
Avgift andrahandsupplåtelse	9 310	4 610
Övriga intäkter	3 853	-3
	17 815	9 621

Totalt nettoomsättning

1 050 559	979 704
------------------	----------------

Not 3. Operativ drift och underhåll

	2025	2024
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	113 397	105 745
Uppvärmning	247 296	253 054
Vatten och avlopp	100 051	3 142
Sophämtning	34 148	40 824
	494 892	402 765
Funktionell anläggningsservice		
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	5 474
Hiss	5 355	0
	5 355	5 474
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	0	2 595
Fastighetsstäd	24 361	22 216
Trädgårdsskötsel	55 182	38 113
Övriga köpta tjänster	14 486	2 471
	94 029	65 395
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	73 548	72 672
Övriga driftkostnader		
Försäkring	36 510	36 423
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	77 812	51 640
	114 322	88 063
Reparationer		
Reparationer	0	13 737
Underhåll		
Underhåll	69 240	35 800
Totalt operativ drift och underhåll	851 386	683 905

Den låga kostnaden för vatten och avlopp under 2024 beror på en redovisningsteknisk engångsjustering i samband med byte av förvaltare.

Not 4. Administration och förvaltning

	2025	2024
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	5 773	5 681
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	38 750	36 027
Extra ekonomisk förvaltning	10 478	5 440
	49 228	41 467
Revision		
Revisionsarvode	12 238	14 488
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	9 299	3 071
Konsultarvode	29 301	1 620
Bankkostnader	3 704	2 419
Övriga kostnader	25 327	17 494
	67 631	24 603
Totalt administration och förvaltning	134 869	86 239

Not 5. Personalkostnader**Styrelsen**

Styrelsearvode

2025**2024**

28 999

29 824

Övrig intern förvaltning

Sociala kostnader

8 797

8 915

Totalt personalkostnader**37 796****38 739****Not 6. Ställda säkerheter****2025-12-31****2024-12-31**

Fastighetsinteckningar

3 120 000

3 120 000

Summa:**3 120 000****3 120 000****Not 7. Byggnader och mark****2025-12-31****2024-12-31****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Anskaffningsvärde byggnad

4 786 320

4 786 320

Anskaffningsvärde mark

3 208 677

3 208 677

Utgående anskaffningsvärden**7 994 997****7 994 997****Akkumulerade avskrivningar**

Ingående avskrivningar

- 1 943 833

- 1 894 405

Årets avskrivningar

- 49 428

- 49 428

Utgående avskrivningar**-1 993 261****-1 943 833****Utgående redovisat värde****6 001 736****6 051 164****Taxeringsvärden**

Taxeringsvärde byggnader

16 620 000

13 000 000

Taxeringsvärde mark

30 934 000

31 000 000

47 554 000**44 000 000****Not 8. Kassa och bank****2025-12-31****2024-12-31**

Klientmedelskonto Allabrf

652 716

0

Avräkningskonto Fastighetsägarna

0

668 077

Summa**652 716****668 077****Not 9. Skulder till kreditinstitut**

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Stadshypotek AB	2028-01-30	2,990 %	2 842 589	2 842 589
Summa skulder till kreditinstitut			2 842 589	2 842 589

Not 10. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-01

Andreas Eldblom Stefanidis
Ordförande

Mats Bergquist
Ledamot

Sebastian Edberg
Ledamot

Christian Gill
Ledamot

Siri Fagerström
Ledamot

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

Rävisor AB
Sverker Carlsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

03.05.2026 15:46

SENT BY OWNER:

Alexander Brask • 02.05.2026 23:15

DOCUMENT ID:

r1I5KyVC-g

ENVELOPE ID:

rJU5FJ40be-r1I5KyVC-g

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 BRF FLAGGAN 11.pdf

15 pages

SHA-512:

29bc50ad585e05d23e99700a7a97e1b08a19de752a5d8
e2519705de9a295427208dff36ffb34ecf16ce6200d75ed
0ae2b2d018daace579256e446a96e494368b

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
MATS BERGQUIST mats.bergquist@hotmail.com	 Signed Authenticated	03.05.2026 06:52 03.05.2026 06:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/04/09) IP: 80.217.149.55
ROLF KRISTOFFER SEBASTIAN EDBERG sebastian@roslagsteatern.se	 Signed Authenticated	03.05.2026 08:30 02.05.2026 23:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/04/04) IP: 90.129.201.227
Andreas Stefanidis andreas.e.stefanidis@gmail.com	 Signed Authenticated	03.05.2026 08:33 03.05.2026 08:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/10/17) IP: 213.200.134.162
CARL CHRISTIAN GILL christian_gill9@yahoo.se	 Signed Authenticated	03.05.2026 10:54 03.05.2026 10:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/05/12) IP: 213.200.133.134
Siri Sofia Inger Fagerström siri.fagerstrom@hotmail.com	 Signed Authenticated	03.05.2026 12:39 03.05.2026 12:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1999/01/16) IP: 94.234.84.82
SVERKER CARLSSON info@ravisor.se	 Signed Authenticated	03.05.2026 15:46 03.05.2026 15:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/05/16) IP: 94.191.152.119

* 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