

ÅRSREDOVISNING 2022

BRF Flossamattan 32

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Förändring av likvida medel	5
Flerårsöversikt	6
Resultatdisposition	6
Ekonomi	7
Resultaträkning	7
Balansräkning - Tillgångar	8
Balansräkning - Eget kapital och skulder	9
Noter	10
Underskrifter	14
Revisionsberättelse	15

Styrelsen för BRF Flossamattan 32 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheter

Föreningen innehar tomträtt till, samt äger och förvaltar byggnader på fastigheten Flossamattan 32 i Stockholms kommun. Föreningen köpte fastigheten av Familjebostäder den 14 april 2009. Föreningens fastighet består av nio hus med adress Spångavägen 6-8, 16-18, 24-26, 28-30, 32-34, 36-38, 40-42, 44-46 och 48-50. Fastigheten, i vilken man upplåter lägenheter och lokaler, uppfördes 1940-1941. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Lägenheter och lokaler

I föreningen finns totalt 108 lägenheter. Föreningen hyr för närvarande ut 5 av totalt 8 befintliga lokaler. Föreningen använder två lokaler, varav en som styrelserum.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>
95	Lägenheter (bostadsrätt)
13	Lägenheter (hyresrätt)
8	Lokaler (hyresrätt)

Den totala bostadsytan är ca 6012 m² och lokalytan ca 305 m².

Till föreningens fastighet hör 27 parkeringsplatser och 12 garage som hyrs ut till medlemmar och hyresgäster.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2022.

På föreningsstämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 122 medlemmar.

Styrelse

Per Broman	Ordförande
Jeanette Frenkman	Vice Ordförande
Lillemor Berg	Sekreterare
Alexander Holmberg (t o m 2022-12-12)	Kassör
Stefan Norrman (fr o m 2023-03-06)	Kassör
Lena Gribe	Ledamot
Rami Khalil	Ledamot
Staffan Fryklöf	Ledamot
Filip Ingemarsson (t o m 2023-03-05)	Suppleant
Yasmina Björnström	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Vid den ordinarie föreningsstämman valdes till revisor BoRevision samt till internrevisor Daniel Isaksson. Till vice internrevisor valdes Mika Tuominen.

Valberedning

Till valberedning valdes Diana Jaber, Jakob Kruise af Verchou och Jonas Persson

Förvaltning

Från och med den 1 januari 2013 har Storholmen Förvaltning AB skött förvaltningen inom områdena ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning samt fastighetskötsel.

Trappstädning samt städning av tvättstugan har skötts av Kontorsstädning AB.

För vinterunderhåll har Två Smälänningar AB stått.

Två Smälänningar AB har även stått för trädgårdsskötseln under våren, sommaren och hösten.

Väsentliga händelser och aktiviteter under året

Föreningen hade två städdagar, en på våren och en på hösten. Container för trädgårdsavfall och grovsopor erbjöds under en vecka vid respektive städdag.

Matavfallssortering påbörjades 2022-12-15. (Obligatoriskt fr o m 2023-01-01)

Inför starten av matavfallssorteringen monterades ny insats och nytt lock till en av matavfallsbehållarna.

Leverantörsskulderna är höga, då styrelsen hållit inne en betalning avseende tidigare fönstermålningsarbete som styrelsen inte var nöjd med. Styrelsen har anlitat en advokat, som bedömer att tvisten kommer att ha positivt utfall för föreningen.

Ombyggnad och underhåll

Historik

- 2006 - Stambyten i fastigheten då Familjebostäder var ägare till fastigheten
- 2009 - Föreningen köpte fastigheten den 14 april
- 2010 - Renovering av tvättstuga 1: Två nya tvättmaskiner och en ny torktumlare
 - Asfaltsförbättringar utanför garagedörrarna
 - Två nya parkeringsplatser vid hus nr 44-46
- 2011 - Besiktning av fastigheten, inkl. filmning av avloppsror
 - Renovering av tvättstuga 2: två nya tvättmaskiner och en ny torktumlare samt renovering av ytskikt
 - Fem nya p-platser anlagda vid hus nr 26
- 2012 - Statusbesiktning av fastigheten (framtagande av ny underhållsplan)
 - Erbjudande om installation av säkerhetsdörrar
- 2013 - Nytt sopsystem med semi-underjordsbehållare togs i bruk
 - Renovering av långsgående stammar under sju av husen, inkl. installation av nya källarförråd
 - Renovering av butiken i hus nr 44
 - Installation av gallerväggar i samtliga garage
- 2014 - Renovering av långsgående stammar under de två återstående husen, inkl installation av nya källarförråd
 - Renovering av dräneringssystem för samtliga nio hus
 - Kodlås har installerats för samtliga entrédörrar
 - Renovering av butikslokal i hus 44
- 2015 - Byte av samtliga garageportar
- 2016 - Renovering av fasader och balkonger för hela fastigheten. Styrelsen anlidade Skogås Fasad Entreprenad AB för hela fasadrenoveringen som pågått under 2015 och 2016. Slutbesiktning av fasadrenoveringen godkändes 2016-12-23
- 2017 - Obligatorisk VentilationsKontroll (OVK) genomförd.
 - Rabatter vid Spångavägen 6-8, 16-18, 32-34
- 2018 - Återställning av gräsmattor hus 6-8, 30-32 och 40-50
 - Underhåll av fastighetens elinstallationer
 - Uppgradering av trädgårdsmaskiner: gräsklippare, trimmer
 - Gästparkeringsplats för en bil skapades vid Spångavägen 26
 - Målning av spaljéer och möbler vid uteplatserna
 - Rabatter vid Spångavägen 28-30, 36-38, 40-42, 46
 - Injustering av värmesystemet
- 2019 - Genomfört stamspolning av fastighetens avloppsstammar
 - Tilläggsisolerat samtliga vindar på fastighetens hus
 - Garagedörrar asfalterades. Nya vattenrännor samt L-stöd installerades.
 - Installation av Ownit bredband som ingår i bostadsrätternas månadsavgift
 - Bygglov för balkonger beviljat
 - Besiktning av föreningens hyresrätter
- 2020 - Åtgärdat sophämtningsplats mellan port 42 och 44
 - Asfalterat gångväg utanför hus 44-50 samt gaveln 42 och parkeringsplatserna utanför port 42

- Kantsten längs gräsmatta vid hus 44-50 och hus 40-42
 - Trappsteg till uteplats mellan port 44 och port 46
 - Trappsteg och trampstenar vid mellan port 46 och port 48
 - Nya trappor och ramp med räcken vid port 44
 - Ny uteplats vid port 44
 - Spaljé med planteringslåda och växter
 - Ny trappa med räcke till uteplats port 44
 - Skyddsräcken vid garagedfarter
 - Målning parkeringsplatser
 - Monterat skorstensskydd på samtliga hus
 - Monterat utebelysning vid föreningslokalen port 38
 - Monterat gavelbelysning vid port 6
- 2021
- Bytt till LED-lampor i belysning över samtliga portar
 - Stenläggning vid uteplats port 44
 - Hyresrätter renoverades hos de hyresgäster som tackade ja till erbjudandet
 - Balkonger monterats i 49 bostadsrätter och 2 hyresrätter
 - Installerat nya tvättmaskiner och torktumlare i tvättstuga 1
 - Bytt socklar till tvättmaskiner i tvättstuga 2
 - Nytt lokalkontrakt med Stokab - 25-årskontrakt
 - Påkörningsskydd vid parkeringsplatserna mittemot port 42 samt vid gavlarna port 16, 32, 40, 42
 - Gästparkeringar debiteras genom Aimo Park app
 - Ny dubbeldörr på miljöhuset
 - Bergvärmepump installerades i undercentralen
- 2022
- Uteplats nr 44 färdigställdes med ny plantering.
 - Två stycken s k grilltunnor införskaffades till stora uteplatsen
 - Stora uteplatsen fick nytt grus och en ny ram.
 - 20 st terrakottakrukor köptes och placerades ut vid föreningens uteplatser
 - Sommar/höstblommor till terrakottakrukorna beställdes genom Två Smälänningar ABs krukprogram.
 - Cykelställ placerades på flera platser i området.

Avgifter, hyror och överlåtelse

En liten avgiftssänkning genomfördes fr o m 2022-01-01. Medlemmar som byggt balkong påfördes en s k balkongavgift om 60 kr per månad efter det att balkongerna slutbesiktats.

Hyresavgifterna för föreningens hyresrätter höjdes med 1,8 % fr o m 2022-02-01.

Under 2022 har 21 bostadsrätter bytt ägare.

Förväntad framtida utveckling

Framtida underhåll

Styrelsen planerar att låta genomföra följande arbeten under 2023

- Takomläggning - etapp1 av 3
- Renovering av värme- och varmvattendistributionen samt åtgärda avledning av dagvattnet, givet att vi kan finansiera detta under 2023.

Ekonomi och årsavgifter

Löpande amortering har genomförts under 2022 och fortsätter under 2023.

Två hyresrätter kommer att ombildas och säljas under 2023.

För att stärka föreningens ekonomi gjordes en avgiftshöjning med 15% gällande från 2023-01-01. Föreningen har intäkter som täcker de löpande utgifterna, men står inför flera kostsamma utgifter som kommer att tömma det sparande vi har. Det är stor sannolikhet att föreningen kommer att behöva ta ytterligare lån för att hantera dessa utgifter. Föreningen har idag ca 48,7 MSEK i lån varav 50% är till rörlig ränta. Resterande 50 % = 8 MSEK som villkorsändras 2023-12-28 och 16 MSEK som villkorsändras 2024-09-29.

Förändring av likvida medel	2022	2021
Likvida medel vid årets början	9 178 392	6 608 631
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	5 676 433	5 747 287
Finansiella intäkter	216	183
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 988 070
Balkonger	0	3 525 332
Upplåtelse bostadsrätt	0	2 350 000
	5 676 649	13 610 873
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	5 075 790	5 198 553
Finansiella kostnader	438 959	389 809
Balkonger	0	3 525 332
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	58 317	1 392 190
Ökning av kortfristiga fordringar	29 376	36 027
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	2 499 200	499 200
Minskning av kortfristiga skulder	2 181 661	0
	10 283 303	11 041 111
Likvida medel vid årets slut	4 571 738	9 178 392
Årets förändring av likvida medel	-4 606 654	2 569 761

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	5 676	5 747	5 812	5 754	5 615
Resultat efter finansiella poster	-2 752	-2 707	-2 835	-2 647	-2 551
Soliditet (%)	64	63	64	65	64
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	817	825	826	0	0
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	9 180	9 651	9 850	0	0
Lån/kvm totalyta (kr)	7 705	8 101	8 180	0	0
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	57	32	21	0	0
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	184	209	190	0	0
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	37	29	29	0	0
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	69	62	63	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, bostadsrättsyta 5 302 kvm, hyresrättsyta 710 kvm, lokalyta 305 kvm och totalyta 6 317 kvm.

Nollor i flerårsöversikten innebär att nyckeltalet ej funnits i tidigare årsredovisning.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 103 545	15 368 992	3 004 520	-20 623 390	-2 706 648	95 147 019
Avsättning till yttre underhållsfond			1 206 000	-1 206 000		0
lanspråktagande av yttre underhållsfond			-272 061	272 061		0
Disposition av föregående års resultat:				-2 706 648	2 706 648	0
Årets resultat					-2 751 870	-2 751 870
Belopp vid årets utgång	100 103 545	15 368 992	3 938 459	-24 263 977	-2 751 870	92 395 149

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens redovisade resultat (kronor):

Balanserat resultat	-24 263 976
Årets resultat	-2 751 870
	-27 015 846

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till yttre underhållsfond	1 563 750
lanspråktagande av yttre underhållsfond	-39 338
I ny räkning överföres	-28 540 258
	-27 015 846

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	5 676 433	5 747 287
Summa rörelseintäkter		5 676 433	5 747 287
Föreningens kostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-4 017 958	-4 143 931
Övriga externa kostnader	4	-876 855	-859 279
Arvoden och löner	5	-180 977	-195 343
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 913 770	-2 865 756
Summa rörelsekostnader		-7 989 560	-8 064 309
Driftnetto		-2 313 127	-2 317 022
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		216	183
Räntekostnader och liknande resultatposter		-438 959	-389 809
Summa finansiella poster		-438 743	-389 626
Resultat efter finansiella poster		-2 751 870	-2 706 648
Resultat före skatt		-2 751 870	-2 706 648
Årets resultat		-2 751 870	-2 706 648

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	6	138 635 419	141 549 189
Pågående till-/ombyggnationer		358 113	299 796
Summa materiella anläggningstillgångar		138 993 532	141 848 985
Summa anläggningstillgångar		138 993 532	141 848 985
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		98 538	105 554
Övriga fordringar		28 193	353
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		240 234	231 682
Summa kortfristiga fordringar		366 965	337 589
<i>Kassa och bank</i>		4 571 738	9 178 393
Summa omsättningstillgångar		4 938 703	9 515 982
SUMMA TILLGÅNGAR		143 932 235	151 364 967

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		115 472 537	115 472 537
Fond för yttre underhåll		3 938 459	3 004 520
Summa bundet eget kapital		119 410 996	118 477 057
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-24 263 976	-20 623 389
Årets resultat		-2 751 870	-2 706 648
Summa fritt eget kapital		-27 015 846	-23 330 037
Summa eget kapital		92 395 150	95 147 020
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7, 8	15 570 465	24 072 865
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7, 8	33 102 400	27 099 200
Leverantörsskulder		1 992 875	3 117 821
Aktuella skatteskulder		5 450	13 011
Övriga skulder		8 412	1 208 922
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	857 483	706 128
Summa kortfristiga skulder		35 966 620	32 145 082
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		143 932 235	151 364 967

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning* (K3).

Intäkter redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller kommer att få.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna ska reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet ske årligen genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas på stämman.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde.

Byggnader, komponentindelningar	0,83-6,67 %
Dränering	2,5 %
Fasad	2 %
Yttertak	2,5 %
Garage	5 %
Portar	5 %

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten tas upp i inkomstlagen näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskatta för kapitalintäkter. Kapitalkostnader ska dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsrättsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022	2021
Årsavgifter, bostäder	4 329 087	4 376 057
Hyror, bostäder	963 172	933 750
Hyror, p-platser, garage	184 905	180 840
Hyror, lokaler	144 082	197 728
Övriga intäkter	55 187	58 912
	5 676 433	5 747 287

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel och städ	800 716	720 258
Reparationer	162 451	342 319
Planerat underhåll	39 338	272 061
El	363 159	205 262
Uppvärmning	1 159 501	1 317 710
Vatten och avlopp	236 569	182 648
Sophämtning	171 623	102 033
Fastighetsförsäkring	65 766	61 235
Tomträttsavgäld	557 828	531 282
Fastighetsskatt	189 392	185 662
Kabel-TV och bredband	223 373	223 462
Självrisk/Skadedjursavtal	48 241	0
	4 017 957	4 143 932

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Mäklararvode	0	45 000
Revisionsarvode	25 522	25 149
Övriga kostnader	102 185	45 798
Teknisk förvaltning	82 449	79 547
Ekonomisk förvaltning	513 863	460 818
Konsultarvode	152 834	202 967
	876 853	859 279

Not 5 Arvoden och löner

	2022	2021
Styrelse och revisionsarvode	146 902	158 555
Sociala avgifter arvoden	34 075	36 788
	180 977	195 343

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

Not 6 Byggnader och tomträtt

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	164 033 305	162 940 911
Årets investeringar		1 092 394
Utrangering tidigare år		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	164 033 305	164 033 305
Ingående avskrivningar	-22 484 115	-19 618 359
Årets avskrivningar	-2 913 770	-2 865 756
Utrangering tidigare år		0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 397 885	-22 484 115
Utgående redovisat värde	138 635 420	141 549 190
Taxeringsvärden byggnader	83 530 000	66 705 000
Taxeringsvärden mark	80 004 000	64 104 000
	163 534 000	130 809 000

Fastigheten innehas med tomträtt varvid inga värden för mark finns att redovisa.

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB	3,12	2023-10-28	13 000 000	13 000 000
SEB	3,46	2023-11-28	11 600 000	11 600 000
SEB	0,71	2024-09-28	16 069 665	16 069 665
SEB	0,54	2023-12-28	8 003 200	8 502 400
SEB			0	2 000 000
			48 672 865	51 172 065
Kortfristig del av långfristig skuld			499 200	499 200

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 499 tkr årligen.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 46,2 miljoner.

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	56 000 000	56 000 000
	56 000 000	56 000 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Uppräknade räntekostnader	7 985	1 577
Förutbetalda avgifter och hyror	536 151	432 281
Övriga interimsskulder	313 347	272 271
	857 483	706 129

Stockholm 2023-

Per Broman
Ordförande

Lillemor Berg
Ledamot

Jeanette Frenkman
Ledamot

Staffan Fryklöf
Ledamot

Stefan Norrman
Ledamot

Rami Khalil
Ledamot

Lena Gripe
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-

Lena Zozulyak
Revisor
BoRevision AB

Daniel Isaksson
Intern 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."

STEFAN NORRMAN (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19820227xxxx

IP: 37.247.xxx.xxx

2023-05-05 14:37:54 UTC



Lena Anna Margareta Gripe (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19760708xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2023-05-05 14:50:13 UTC



JEANETTE FRENKMAN (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19521206xxxx

IP: 37.247.xxx.xxx

2023-05-05 14:59:31 UTC



RAMI KHALIL (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19940605xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2023-05-05 15:06:54 UTC



Lillemor Kerstin Margareta S Berg (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19460404xxxx

IP: 37.247.xxx.xxx

2023-05-05 15:11:43 UTC



STAFFAN FRYKLÖF (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19461111xxxx

IP: 81.233.xxx.xxx

2023-05-06 07:12:49 UTC



Penneo dokumentnyckel: TCHEY-8FUP6-LGE38-AJISF-JJZ84-JYKLE

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

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."

Per Åke Johan Broman (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 19600130xxxx

IP: 37.247.xxx.xxx

2023-05-07 15:22:47 UTC



LENA ZOZULYAK (SSN-validerad)

Extern Revisor

Serienummer: 19700628xxxx

IP: 213.88.xxx.xxx

2023-05-07 15:35:27 UTC



Daniel Olof Alexander Isaksson (SSN-validerad)

Intern Revisor

Serienummer: 19920114xxxx

IP: 37.247.xxx.xxx

2023-05-07 18:21:05 UTC



Penneo dokumentnyckel: TCHEY-8FUP6-LGE38-AJISF-JJZ84-JYKLE

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf 2073 Flossamattan 32, org.nr. 769608-2440

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf 2073 Flossamattan 32 för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf 2073 Flossamattan 32 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Daniel Isaksson
Av föreningen vald 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."

Daniel Olof Alexander Isaksson (SSN-validerad)

Intern Revisor

Serienummer: 19920114xxxx

IP: 78.66.xxx.xxx

2023-05-06 11:46:05 UTC



LENA ZOZULYAK (SSN-validerad)

Extern Revisor

Serienummer: 19700628xxxx

IP: 213.88.xxx.xxx

2023-05-07 15:33:18 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>