

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Flossamattan 27

Org.nr. 769629-6818

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- kassaflödesanalys	7
- noter	8
- underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Flossamattan 27 som registrerades hos Bolagsverket den 25 februari 2015 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet

Tomträtten till fastigheten Stockholm Flossamattan 27 förvärvades, genom bolagsköp, den 15 juni 2015. På föreningens fastighet finns 1 bostadshus i tre plan med 37 lägenheter BOA 1512 samt en lokal LOA 48 kvm

Fastighetens taxeringsvärde är tkr 38 200 varav byggnadsvärdet är tkr 18 200 och markvärdet tkr 20 000 Tomträttsavgäld fr.o.m 2024-03-31 är tkr 148, fr.o.m 2025-03-31 tkr 163, fr.o.m. 2026-03-31 tkr 178, fr.o.m. 2027-03-31 tkr 193, fr.o.m. 2028-03-31 tkr 207.gäller t.o.m 2034-03-31.

37 lägenheter, motsvarande 1554 kvm, varav 1 lägenhet, 42 kvm, är upplåten med hyresrätt.

Styrelse och revisor under början av året

Claes Hällström	Styrelseledamot och ordförande
Johanna Porse	Styrelseledamot och kassör
Sam Alstad	Styrelseledamot och Tekn.förvaltare
Monica Holmström	Styrelseledamot och sekreterare

Revisor: Eva Stein, auk. revisor

Styrelse och revisor i slutet av året

Monica Holmström	Styrelseledamot och ordförande
Malin Wiborgh	Styrelseledamot
Sandra Storgårds	Styrelseledamot, avgick på egen begäran på grund av avflyttning nov. 2023
Johanna Porse	Styrelseledamot
Simon Widberg	Styrelseledamot

Revisor: Eva Stein, auk. revisor

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Bergman & Partner AB. Teknisk förvaltning har skötts av Jensen Förvaltning AB

Föreningsfrågor och medlemmar

Styrelsen har haft 8 protokollförda möten under året samt därutöver haft kontakt i ett antal föreningsfrågor. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), äkta bostadsrättsförening.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets ingång	47
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	5
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	6
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets utgång	46

Sammanfattning utförda aktiviteter under 2023

Radonmätning och åtgärder med installation radonsugar i källaren samt åtgärder i betongplattan.

Översyn av värmehantering och energieffektivisering i fastigheten.

Översyn av avtal och kostnader.

Uppdatering av vår styrelsehandbok och medlemshandbok.

Sophantering – fått nya kärl för sortering av matavfall

Förrådsinventering

Vårstädning

OVK

Ändring av portkod

Besiktning av balkonger

Besök av Energi & klimatrådgivarna från kommunen för förslag till energieffektivisering.

Påbörjan av cykelinventering genom information till alla boende.

Brf Flossamattan 27

Org.nr. 769629-6818

Sammanfattning planerade aktiviteter 2024

Radonmätning
Energieffektivisering isolera och byta dörrar för cykelrum.
Utifrån underhållsplan att byta grupp- och reglerventiler samt radiatorventiler.
Cykelinventering
Översyn av värmesystemet med ev konvertering till fjärrvärme.
Vårstädning
Besiktning hyreslägenhet.

Föreningens säte är Stockholm

Flerårsöversikt

	2023	2022
Nettoomsättning	1 361 401	1 209 236
Resultat efter finansiella poster	-1 477 378	-1 648 167
Soliditet (%)	67,46	67,90
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	792	687
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88%	86%
Skuldsättning (kr/kvm)	13 137	13 274
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 502	13 643
Sparande (kr/kvm)	-158	
Räntekänslighet (%)	17	
Energikostnad (kr/kvm)	500	

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disp. av föreg. års resultat	Disp av övr. poster	2023-12-31
Ingående Insatser	50 101 279			50 101 279
Ingående upplåtelseavgifter	4 526 098			4 526 098
Fond för yttre underhåll	762 500		93 750	856 250
Balanserat resultat	-8 941 883	-1 648 167	-93 750	-10 683 800
Årets resultat	-1 648 167	1 648 167	-1 477 378	-1 477 378
Belopp vid årets utgång	44 799 827	0	-1 477 378	43 322 449

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-10 683 800
Årets resultat	-1 477 378
	-12 161 178
Förslag till disposition:	
Avsättning till yttre fond	93 750
Balanseras i ny räkning	-12 254 928
	-12 161 178

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Flossamattan 27

Org.nr. 769629-6818

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 361 401	1 209 236
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 361 401	1 209 236
Rörelsekostnader			
Direkta fastighetskostnader	3	-1 702 132	-1 650 651
Övriga externa kostnader	4	-171 214	-211 917
Arbetsgivaravgifter		-15 490	-15 176
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-779 745	-779 745
Summa rörelsekostnader		-2 668 581	-2 657 489
Rörelseresultat		-1 307 180	-1 448 253
Finansiella poster			
Ränteintäkter		24 802	0
Räntekostnader		-195 000	-199 914
Summa finansiella poster		-170 198	-199 914
Resultat efter finansiella poster		-1 477 378	-1 648 167
Resultat före skatt		-1 477 378	-1 648 167
Årets resultat		-1 477 378	-1 648 167

Brf Flossamattan 27

Org.nr. 769629-6818

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

Kassa och bank

Kassa och bank

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

SUMMA TILLGÅNGAR

Not

2023-12-31

2022-12-31

5

61 229 400

61 229 400

61 229 400

9 618

30 231

39 849

2 948 849

2 948 849

2 988 698

64 218 098

0

27 200

27 200

3 934 753

3 934 753

3 961 953

65 971 098

Brf Flossamattan 27

Org.nr. 769629-6818

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser		50 101 279	50 101 279
Upplåtelseavgifter		4 526 098	4 526 098
Fond för yttre underhåll		856 250	762 500
Summa bundet eget kapital		55 483 627	55 389 877

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-10 683 800	-8 941 883
Årets resultat		-1 477 378	-1 648 167
Summa fritt eget kapital		-12 161 178	-10 590 050

Summa eget kapital**43 322 449** **44 799 827****Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	6	10 314 406	20 628 812
Summa långfristiga skulder		10 314 406	20 628 812

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7	10 100 638	0
Leverantörsskulder		123 369	159 155
Skatteskulder		120 115	115 376
Övriga skulder		14 788	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		222 334	267 929
Summa kortfristiga skulder		10 581 244	542 460

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**64 218 099** **65 971 099**

Brf Flossamattan 27

Org.nr. 769629-6818

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 307 180	-1 448 253
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		779 745	779 745
Erhållen ränta mm		24 802	0
Erlagd ränta		-195 000	-199 914
F-skatt, avgift		4 739	4 759
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-692 894	-863 663
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-9 618	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-3 031	-27 175
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-35 786	-6 873
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-30 807	70 191
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-772 136	-827 520
Investeringsverksamheten			
Värdehöjande renovering	5	0	-587 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-587 500
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda medlemsinsatser		0	1 454 167
Upplåtelseavgifter		0	1 420 833
Amortering långfristiga lån		-213 768	-213 768
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-213 768	2 661 232
Årets kassaflöde		-985 904	1 246 212
Likvida medel vid årets början		3 934 753	2 688 541
Likvida medel vid årets slut		2 948 849	3 934 753

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.
Redovisningsprincip enligt K2

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	100
Maskiner och andra tekniska anläggningar	30
Inventarier, verktyg och installationer	50

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2023	2022
Årsavgifter	1 198 254	1 038 111
Hysesintäkter bostäder	81 966	65 233
Hysesintäkter lokaler	37 176	37 176
Hysesintäkter P-plats	40 800	40 500
Pantsättnings o överlåtelseavgifter	3 211	28 215
Öresutjämning	-6	1
	1 361 401	1 209 236

Not 3 Direkta fastighetskostnader	2023	2022
Vatten o avlopp	85 827	50 154
El, värme	690 710	544 730
Renhållning	82 711	120 367
Städning	40 841	37 210
Lås o nycklar	3 041	0
Fastighetsförsäkring	21 936	20 434
Fastighetsskatt o fastighetsavgift	61 634	60 633
Abonnemangsavgift	14 583	16 064
Rep o underhåll	451 862	494 608
Tomträttsavgäld	108 800	108 800
Pant/överlåtelseavg	12 246	28 215
Fastighetsskötsel	42 945	38 743
Sörjning	26 880	14 975
Gård	58 116	35 674
Tvättstuga	0	80 044
	1 702 132	1 650 651

Brf Flossamattan 27

Org.nr. 769629-6818

NOTER

Not 4	Övriga externa kostnader	2023	2022
	Förbrukningsmaterial	1 933	0
	Telefon o porto	2 145	0
	Ekonomisk förvaltning	56 078	54 326
	Branchorganisation	800	417
	Bankkostnad	4 226	4 423
	Konsultarvoden	0	65 451
	Revisionsarvode	16 750	15 000
	Styrelsearvoden inkl arbetsg. avg	49 300	63 476
	Övriga förvaltningskostnader	39 982	24 000
		<u>171 214</u>	<u>227 093</u>

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	67 741 214	67 153 714
	Inköp	0	587 500
	Utgående anskaffningsvärden	<u>67 741 214</u>	<u>67 741 214</u>
	Ingående avskrivningar	-5 732 069	-4 952 324
	Årets avskrivningar byggnad	-779 745	-779 745
	Utgående avskrivningar	<u>-6 511 814</u>	<u>-5 732 069</u>
	Redovisat värde	61 229 400	62 009 145
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	20 000 000	20 000 000
	Byggnader	<u>18 200 000</u>	<u>18 200 000</u>
		38 200 000	38 200 000

Not 6	Långfristiga lån	2023-12-31	2022-12-31
	Lån		
	Handelsbanken, rta 0,75%	0	10 207 522
	Handelsbanken, rta 1,13%	10 314 406	10 421 290
		<u>10 314 406</u>	<u>20 628 812</u>

Not 7	Kortfristiga lån	2023-12-31	2022-12-31
	Lån		
	Handelsbanken, rta 0,75%	10 100 638	0
		<u>10 100 638</u>	<u>0</u>

Övriga noter

Not 8	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	43 000 000	43 000 000
	Summa ställda säkerheter	<u>43 000 000</u>	<u>43 000 000</u>

NOTER

Not 9 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Brf Flossamattan 27

Org.nr. 769629-6818

Stockholm

Monica Holmström

Johanna Porse

Malin Wiborgh

Simon Widberg

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Eva Stein

Auktoriserad revisor