

Årsredovisning 2024

Bostadsrättsföreningen Flustret 4

769617-5616



Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Flustret 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-10-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-11-21 och nuvarande stadgar registrerades 2025-02-27 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Flustret 4	2007	Solna
Flustret 5	2007	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1947

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 40 bostadsrätter om totalt 1 946 kvm. Byggnadernas totalyta är 1946 kvm.

Styrelsens sammansättning

August Mårtenson	Ordförande
Fredrik Malmgren	Styrelseledamot t o m 2025-02-13
Nathalie Alfljung	Styrelseledamot t o m 2025-03-01
Christian Björkman	Styrelseledamot
Ludvig Kindberg	Styrelseledamot
David Monell	Styrelseledamot fr o m 2025-03-01

Valberedning

Jesper Eriksson
Kristofer Näsström

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

WeAudit Sweden AB Huvudansvarig auktoriserad revisor Erik Hallander

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-18.

Extra föreningsstämma hölls 2024-09-11. Rösta vid ett andra tillfälle om nya stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2033.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Byte av torktumlare
Värmeinjusterings och översyn av radiatorer samt utbyte av termostater i samtliga lägenheter
Installera ny avgasare (värmecentral) och isolera dragna rör
Obligatorisk ventilationskontroll
Etablering av brandskydd
- 2023** ● Renovering av innergård och parkering med dränering runt fastigheterna. Tillkomst av cykelförråd på innergården.
Byte av lås till dörrar till allmänna utrymmen som källare och tvättstuga.
Asfaltering utanför SL 35
Byte av trappor och räcken utanför ingångar
Byte av elcentral
- 2022** ● Sensorbelysning i trapphus
Byte av yttertak
Byte av elstigare SL 33
Nya källarförråd i båda fastigheterna
- 2021** ● Fiberanslutning
- 2019** ● Byte av stamrör SL 35
Underhåll av stuprör
Underhåll av varmvattenventiler
- 2018** ● Radonmätning godkänd
Byte av kallvattenstråk SL 33 & 35
- 2016** ● Inspektion av badrum SL 33 & 35
Byte av stamrör SL 33
Byte av elcentral SL 35
Byte av fönster SL 33 & 35
- 2014** ● Spolning och sanering av stamrör SL 35

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltare	Nabo
El	Skellefteå Kraft
Elnät	Vattenfall
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Hushålls- och matavfall	PreZero Recycling
Klottersanering	Klotterkonsulten
Lokavård	Juringe lokalvård
TV	Tele2
Underhåll och service tvättstuga	Podab
Värmecentral	Driftex Sverige AB

Övrig verksamhetsinformation

Efter ombyggnationen har vi sett över delar av fastigheterna som blivit eftersatta under byggprocessen. Arbetet har bland annat omfattat uppföljning av renoverade ytor och gemensamma utrymmen. Vi har även fortsatt arbete kvar i form av reklamationer och åtgärder relaterade till ombyggnationen.

Under verksamhetsåret har vi även tagit fram och antagit nya stadgar, anpassade till gällande lagstiftning och marknadspraxis. Dessa röstades igenom under både ordinarie och extra föreningsstämma och registrerades hos Bolagsverket den 2025-02-27.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under verksamhetsåret har föreningen genomfört följande investeringar:

- Värmeinjusterings, översyn av radiatorer samt utbyte av termostater i samtliga lägenheter (Driftex Sverige AB).
- Installation av COAX i de nybyggda lägenheterna.
- Inköp av en ny torktumlare till den gemensamma tvättstugan.

Vi har även haft kostnader kopplade till föreningens obligatoriska ventilationskontroll samt åtgärder i samband med denna. Därtill har föreningen haft vissa kostnader för arkitektjänster relaterade till bygget av de nya lägenheterna.

Under december månad har vi bundit våra två lån på ett respektive två år till en ränta om 2,84 % och 2,85 %. Vi har även genomfört en hyreshöjning om 10% för hyresrätten.

Föreningen har höjt avgiften med 10% från 1 januari 2025.

Förändringar i avtal

Under 2024 inledde vi en process där vi går igenom samtliga avtal föreningen i förningen för att sänka kostnaderna och byta leverantör i de fall där det finns möjlighet. Under verksamhetsåret har vi sagt upp vårt avtal med Wiab som tidigare hjälpt oss med värmecentralen, vi har istället tagit hjälp av Driftex Sverige AB.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 56 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 58 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 518 933	1 211 048	1 118 876	1 219 000
Resultat efter fin. poster	-737 178	-474 227	-116 592	-11 362
Soliditet (%)	59	60	59	48
Yttre fond	462 625	368 963	219 935	219 935
Taxeringsvärde	52 197 000	52 197 000	52 197 000	42 671 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	716	596	533	633
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,5	92,1	90,0	79,3
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 445	6 445	6 445	7 850
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 253	6 253	6 253	6 503
Sparande per kvm totalyta, kr	-33	-132	24	77
Elkostnad per kvm totalyta, kr	20	26	28	15
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	128	127	154	115
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	40	23	20	20
Energikostnad per kvm totalyta, kr	188	176	202	150
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,33	3,82	0,89	0,48
Räntekänslighet (%)	9,00	10,82	12,08	12,41

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet beror delvis på grund av en period med många investeringar i föreningens underhållsplan samt oplanerade underhåll (se utförda underhåll) i kombination med nuvarande ränteläge och höjda driftkostnader för föreningen. Med detta i beaktande har föreningen genomfört en avgishöjning per 2025-01-01 med 10% för att säkerställa föreningens fortsatta goda ekonomi och stabilitet.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	17 059 166	-	-	17 059 166
Upplåtelseavgifter	4 984 975	-	-	4 984 975
Fond, yttre underhåll	368 963	-	93 662	462 625
Balanserat resultat	-2 926 436	-474 227	-93 662	-3 494 326
Årets resultat	-474 227	474 227	-737 178	-737 178
Eget kapital	19 012 440	0	-737 178	18 275 262

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 494 326
Årets resultat	-737 178
Totalt	-4 231 504

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	156 591
Att från yttre fond i anspråk ta	-251 188
Balanseras i ny räkning	-4 136 907
	-4 231 504

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 518 933	1 211 048
Övriga rörelseintäkter	3	8 658	10 129
Summa rörelseintäkter		1 527 591	1 221 177
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 207 630	-857 597
Övriga externa kostnader	9	-142 254	-145 003
Personalkostnader	10	-58 447	-79 737
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-334 368	-155 376
Summa rörelsekostnader		-1 742 699	-1 237 713
RÖRELSERESULTAT		-215 108	-16 535
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 279	7 282
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-528 349	-464 974
Summa finansiella poster		-522 070	-457 692
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-737 178	-474 227
ÅRETS RESULTAT		-737 178	-474 227

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	30 251 201	30 585 569
Summa materiella anläggningstillgångar		30 251 201	30 585 569
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		30 251 201	30 585 569
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		25 944	24 044
Övriga fordringar	13	324 938	873 429
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	95 977	49 664
Summa kortfristiga fordringar		446 859	947 136
Kassa och bank			
Kassa och bank		193 367	202 102
Summa kassa och bank		193 367	202 102
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		640 225	1 149 238
SUMMA TILLGÅNGAR		30 891 426	31 734 806

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 044 141	22 044 141
Fond för yttre underhåll		462 625	368 963
Summa bundet eget kapital		22 506 766	22 413 104
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 494 326	-2 926 436
Årets resultat		-737 178	-474 227
Summa fritt eget kapital		-4 231 504	-3 400 664
SUMMA EGET KAPITAL		18 275 262	19 012 440
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	7 084 000	0
Summa långfristiga skulder		7 084 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		5 084 000	12 168 000
Leverantörsskulder		24 289	138 876
Skatteskulder		128 510	125 180
Övriga kortfristiga skulder		37 130	35 554
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	258 235	254 756
Summa kortfristiga skulder		5 532 164	12 722 366
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 891 426	31 734 806

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-215 108	-16 535
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	334 368	155 376
	119 260	138 841
Erhållen ränta	6 279	7 282
Erlagd ränta	-534 157	-459 392
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-408 618	-313 269
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	14 495	1 730 155
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-100 394	-682 795
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-494 517	734 091
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-3 915 512
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-3 915 512
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-494 517	-3 181 421
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 012 717	4 194 138
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	518 200	1 012 717

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Flustret 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	1 328 364	1 102 022
Hysesintäkter, bostäder	67 026	64 356
Hysesintäkter, p-platser	87 792	74 500
Kabel-TV/Bredband	25 680	24 732
Intäktssreduktion	0	-55 000
El	3 223	0
Övriga intäkter	196	0
Andrahandsuthyrning	6 652	438
Summa	1 518 933	1 211 048

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	2	4
Försäkringsersättning	0	10 125
Övriga intäkter, moms	8 656	0
Summa	8 658	10 129

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Städning	68 102	63 454
Besiktning och service	34 524	22 886
Ventilationskontroll OVK	34 658	0
Trädgårdsarbete	5 262	29 771
Klottersanering	5 624	5 624
Övrigt	3 688	0
Summa	151 858	121 735

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	11 741	20 458
Tvättstuga	61 473	4 212
Dörrar och lås/porttele	3 018	6 013
VA	4 010	87 421
Ventilation	7 188	0
El	3 213	0
Försäkringsärendet/vattenskada	37 100	0
Summa	127 743	118 104

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Övrigt plan. UH	73 775	0
Dörrar och lås/porttele	0	62 929
Värme	236 710	0
Ventilation	28 125	0
Summa	338 610	62 929

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	39 099	49 977
Uppvärmning	249 071	247 747
Vatten	77 715	43 908
Sophämtning	60 820	44 317
Summa	426 705	385 949

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	41 536	32 049
Självrisker	0	17 983
Kabel-TV	17 468	17 440
Arvode teknisk förvaltning	38 840	37 768
Fastighetsskatt	64 870	63 640
Summa	162 714	168 880

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	13 961	1 683
Övriga förvaltningskostnader	27 990	48 000
Juridiska kostnader	22 625	8 750
Revisionsarvoden	23 750	38 563
Ekonomisk förvaltning	45 380	40 376
Bankkostnader	3 428	2 511
Medlems- & föreningsavg	5 120	5 120
Summa	142 254	145 003

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	44 475	60 675
Sociala avgifter	13 972	19 062
Summa	58 447	79 737

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader	0	1
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	526 330	464 527
Övriga räntekostnader	2 019	446
Summa	528 349	464 974

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	33 025 699	24 075 803
Årets inköp	0	8 949 896
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	33 025 699	33 025 699
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 440 130	-2 284 754
Årets avskrivning	-334 368	-155 376
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 774 498	-2 440 130
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	30 251 201	30 585 569
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>8 538 500</i>	<i>8 538 500</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 197 000	21 197 000
Taxeringsvärde mark	31 000 000	31 000 000
Summa	52 197 000	52 197 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	105	62 813
Nabo Klientmedelskonto	248 007	330 528
Borgo	76 826	480 088
Summa	324 938	873 429

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 112	28 722
Städning	6 174	5 230
Försäkringspremier	38 832	0
Kabel-TV	4 369	4 367
Förvaltning	11 490	11 345
Summa	95 977	49 664

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2026-12-28	2,84 %	7 084 000	7 084 000
SEB	2025-12-28	2,85 %	5 084 000	5 084 000
Summa			12 168 000	12 168 000
Varav kortfristig del			5 084 000	12 168 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 168 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 406
El	3 386	2 886
Uppvärmning	32 596	35 896
Löner	58 800	57 300
Sociala avgifter	18 475	18 004
Utgiftsräntor	7 318	13 126
Förutbetalda avgifter/hyror	137 660	126 138
Summa	258 235	254 756

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	12 790 000	12 790 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

För att möta ökade kostnader från våra leverantörer höjer föreningen avgifterna för bostadsrätterna med 10 % samt justerar parkeringshyrorna, de höjts med 100 kr/mån från och med den 1 januari 2025.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Solna

August Mårtenson
Ordförande

Christian Björkman
Styrelseledamot

Ludvig Kindberg
Styrelseledamot

David Monell
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

WeAudit Sweden AB
Erik Hallander
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.05.2025 15:46

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 16.05.2025 08:36

DOCUMENT ID:

BJET-a8Nble

ENVELOPE ID:

Bke6Wp8VWgg-BJET-a8Nble

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Flustret 4, 769617-5616 - Årsredovisning 2024.pdf

18 pages

SHA-512:

9c939d4375da7a05735e12d005cdcbe5e196476e163a40f35e2b31ca980f346b66c21efba808df67ad071d3143778f6ba98cafb2d8b1db1c4f3d7c4a3e7d98c3

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
1. DAVID MONELL davidmonell8@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2025 17:42 19.05.2025 17:37	eID Low	Swedish BankID IP: 212.3.15.141
2. Christian Björkman ecbjorkman@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2025 18:44 19.05.2025 18:42	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.60.171
3. AUGUST MÅRTENSON august.martenson@gmail.com	 Signed Authenticated	19.05.2025 23:27 19.05.2025 23:27	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.51.200
4. LUDVIG KINDBERG ludvig.kindberg@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2025 12:51 20.05.2025 00:57	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.22.186
5. ERIK HALLANDER erik.hallander@weaudit.se	 Signed Authenticated	21.05.2025 15:46 21.05.2025 15:46	eID Low	Swedish BankID IP: 92.43.39.48

* 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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Flustret 4

Org.nr 769617-5616

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Flustret 4 för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 de 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. 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

Våra 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 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Flustret 4 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot

föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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 överträdelser 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.

Eskilstuna / 2025

WeAudit Sweden AB

Erik Hallander
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.05.2025 15:47

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 16.05.2025 08:36

DOCUMENT ID:

BkM6-pUVZxe

ENVELOPE ID:

ByTbTL4-el-BkM6-pUVZxe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Flustret 4.pdf

3 pages

SHA-512:

98b9e23af070dc27e36525b74ab77c9b1de855745ed5d
a8c0edf6dc0713f106bd045862e646beaf982e70f06c27a
6e5375535d3f55c6697fa5e16ee46c01a346

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK HALLANDER	Signed	21.05.2025 15:47	eID	Swedish BankID
erik.hallander@weaudit.se	Authenticated	21.05.2025 15:46	Low	IP: 92.43.39.48

* 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

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

 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