



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Flundran nr 12



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Flundran nr 12 med säte i Eskilstuna org.nr. 718000-1179 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-04.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Eskilstuna kommun med adress Drakensköldsgatan 3 och Nyforsgatan 12.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Flundran 12	1956-02-15	1956
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
6	lokaler (hyresrätt)	338
5	garageplatser	86
7	p-platser	0
20	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 254
Totalt 38 objekt		1 678

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 8 st 1 rum och kök
- 9 st 3 rum och kök
- 2 st 4 rum och kök
- 1 st 5 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Gladys Irene Silva Mory	Ordförande	2024-04-22
Helena Andersson Tsiamanis	Ledamot	2024-04-22
Johanna Olofsson	Ledamot	2024-04-22
Ngoc Anh Nguyen	Suppleant	2024-04-22
Salim Adam Liwali	Suppleant	2024-04-22

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gladys Irene Silva Mory, Helena Andersson Tsiamanis, Johanna Olofsson, Ngoc Anh Nguyen och Salim Adam Liwali.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Gladys Irene Silva Mory och Helena Andersson Tsiamanis.

Revisorer har varit: Eva Andersson med Jawad Zanganeh som suppleant valda av föreningen.

Valberedning har varit: Afijet Hasi (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-22. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2020-05-26.

Underhåll

Våra planerade underhållsåtgärder var värmecentralen och avloppsystemet.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som uppdaterades 26 maj 2020. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering och ianspråktagande av fondmedel.

Vi äger fastigheten Flundran 12 gemensamt och har vi också gemensamt ansvar för att underhålla, investera för att behålla och öka fastighetsvärdet. Styrelsen har arbetat med våra tre prioriterade punkter i vår underhållsplan, enligt följande:

- 1). Utbyte av fönsterrutor i alla lägenheter av MIR-gruppen.
- 2). ventilation i lokal 601 och 602
3. Fjärrvärmecentralen, denna installerades 1977.

Styrelsen är väldigt glad och stolt över att vi tillsammans med MIR-gruppen kommit fram till att få alla fönterglasen utbytta kostnadsfritt i alla lägenheter och traphus, eftersom vi inte var nöjda med de fönster som levererats.

Den nya glskombinationen är: 6mmm Planibel -12 ar - 4mmm iplus - 12 ar -8,76 ljudlamell. Totala tjockleken på glas kassetten blir 43 mm. Fönterglaset utbytt senast vecka två av 2025.

Ventilationsarbetet i lokal 601 har åtgärdas. Denna lokal är uthyrd från och med 1 december 2024. Ventilationsarbete i lokal 602 kommer att åtgärdas senast våren 2025.

Förfrågning för Undervärmecentralen/Fjärrvärme är pågående. Arbetet med undervärmecentralen kommer att åtgärdas våren/sommaren 2025.

Den 26 november 2024 har styrelsen gjort en budgetanalys för år 2025. Vi har matchat våra behov av åtgärder, löpande underhållskostnader, städning, fastighetsskötsel och administration samt försäkring. Som ett led i finansieringen av ovannämnda åtgärder har styrelsen därför beslutat att höja lägenhetsavgifter, förråd, garage och parkeringsplatser med 2 % from 1 januari 2025. Vi litar även på våra medlemmars förståelse för- och försiktighet med elförbrukning.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1991	Stambyte
1992	Renovering kök
1992	Renovering badrum
1997	Takbyte
1998	Fasadmålning
2000	Renovering tvättstugor
2002	Bredbandsinstallation
2003	Balkongrenovering
2004	Byte entrédörrar
2005	Asfaltering av p-platser
2006	Installation stadsnät
2006	Elstolpar
2007	Byte radiatorer
2008	Lägenhetsdörrar
2008	Postfack
2008	Byte nyckelsystem
2011	Tätning, asfaltering av portal
2012	Armatyrbyte
2012	Belysning
2013	Rullport
2013	Rörelsedetektorer parkering
2014	Renovering källare och tvättstuga
2015	Flytt av tvättstuga, målning
2016	Ny tvättmaskin
2020	Dränering innegården
2020	Byte av el central & elinstallation i lokal B
2020	Belysning i portalen
2020	Belysning i källarlokal 605
2021	Torktumlare tvättstuga
2021	Grinden till portalen
2023	Fönsterbyte
2023	Ventilationscentral på taket
2024	Renovering av lokal 601

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
George Tony Tarvainen	Fastighetsskötartjänst och lokallokalvårdtjänst i hela fastigheten
Ragnsells	Renhållning
Eskilstuna Kommun	El, fjärrvärme, vatten & avlopp, renhållning
Tele2	Bredband och TV
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring

Föreningen planerar att utföra följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

1. Översyn av fasader 2025
2. Ledningsnät, avloppssystem våren/sommar 2026
3. Energideklaration 24/1/2029

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 31 och under året har det tillkommit 0 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 30.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	*2020
Sparande, kr/kvm	187	11	60	-12	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 224	2 387	759	785	735
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 976	3 030	919	951	0
Räntekänslighet, %	4	5	1	2	0
Energikostnad, kr/kvm	183	192	194	203	0
Årsavgifter, kr/kvm	713	666	632	604	733
Årsavgifter/totala intäkter, %	71	83	82	80	0
Totala intäkter, kr/kvm	755	632	639	619	0
Nettoomsättning, tkr	1 037	973	971	906	867
Resultat efter finansiella poster, tkr	-103	-112	-21	-186	57
Soliditet, %	14	14	37	38	41

*För år 2020 - 2023 har nyckeltalen räknats fram utan garagens kvm yta. Enligt regel verket BFNAR 2023:1 skall kvadratmeter även för garage medräknas, fr o m 2024 är därmed kvm för garage medräknade.

Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2020: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter.

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga räntekostnader, högre avskrivningar pga. nya investeringar samt underhållsarbeten.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 2% från och med 2025-01-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	144 600	0	0	144 600
Underhållsfond, kr	405 104	0	0	405 104
S:a bundet eget kapital, kr	549 704	0	0	549 704
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	338 798	-112 054	0	226 743
Årets resultat, kr	-112 054	112 054	-102 931	-102 931
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	226 744	0	-102 931	123 812
S:a eget kapital, kr	776 448	0	-102 931	673 516

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 63 000 kr samt ianspråktagande skett med 63 000 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	226 743
Årets resultat, kr	-102 931
Reservation till underhållsfond, kr	-63 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	63 000
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	123 812

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	123 812

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 037 245	973 020
Övriga rörelseintäkter	Not 3	229 103	32 811
Summa Rörelseintäkter		1 266 348	1 005 831
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-966 906	-671 139
Övriga externa kostnader	Not 5	-16 113	-57 660
Personalkostnader	Not 6	-141 833	-157 321
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-104 333	-75 488
Övriga rörelsekostnader		0	-66 315
Summa Rörelsekostnader		-1 229 185	-1 027 925
Rörelseresultat		37 163	-22 094
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		95	18
Räntekostnader och liknande resultatposter		-140 189	-89 978
Summa Finansiella poster		-140 094	-89 960
Resultat efter finansiella poster		-102 931	-112 054
Resultat före skatt		-102 931	-112 054
Årets resultat		-102 931	-112 054

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	4 193 846	4 264 458
Summa Materiella anläggningstillgångar		4 193 846	4 264 458
Summa Anläggningstillgångar		4 193 846	4 264 458

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		113 543	120 485
Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	462 172	992 431
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	31 046	28 104
Summa Kortfristiga fordringar		606 761	1 141 020
Summa Omsättningstillgångar		606 761	1 141 020
Summa Tillgångar		4 800 606	5 405 478

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	144 600	144 600
Fond för yttre underhåll	405 104	405 104
Summa Bundet eget kapital	549 704	549 704

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	226 743	338 798
Årets resultat	-102 931	-112 054
Summa Fritt eget kapital	123 813	226 743

Summa Eget kapital	673 516	776 447
--------------------	---------	---------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	0	3 732 492
Summa Långfristiga skulder		0	3 732 492

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	3 732 492	67 000
Leverantörsskulder		74 386	75 935
Skatteskulder		2 969	4 707
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	121 965	150 961
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	195 278	597 936
Summa Kortfristiga skulder		4 127 090	896 539

Summa Skulder		4 127 090	4 629 031
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		4 800 606	5 405 478
--------------------------------	--	-----------	-----------

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	37 163	-22 094
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	104 333	75 488
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	104 333	75 488
Erhållen ränta	95	18
Erlagd ränta	-140 293	-90 082
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 298	-36 670
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-3 370	-27 083
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-434 837	446 120
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-438 207	419 037
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-436 909	382 367
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-33 720	-2 243 657
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-33 720	-2 243 657
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-67 000	2 646 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-67 000	2 646 500
Årets kassaflöde	-537 629	785 210
Likvida medel vid årets början	992 251	207 041
Likvida medel vid årets slut	454 622	992 251

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	1 367 714 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	893 748	835 200
	Hyror lokaler	156 965	152 930
	Hyror garage och parkeringsplatser	37 080	34 668
	Hyror övrigt	11 448	11 448
	Övriga primära intäkter	1 432	10 049
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 100 673	1 044 295
	Hyresbortfall	-63 428	-48 583
	Avsatt till inre fond	0	-22 692
	<i>Summa</i>	-63 428	-71 275
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 037 245	973 020
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	229 103	3 516
	Övriga ersättningar och intäkter	0	29 295
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	229 103	32 811
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-72 537	-60 485
	Reparationer	-90 761	-65 345
	Planerat underhåll	-312 296	-54 480
	El	-33 677	-31 892
	Uppvärmning	-214 114	-215 789
	Vatten	-59 055	-57 790
	Sophämtning	-44 405	-46 008
	Fastighetsförsäkring	-26 927	-24 532
	Kabel-TV och bredband	-31 224	-31 407
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-41 770	-40 950
	Förvaltningsavtalskostnader	-40 140	-42 461
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-966 906	-671 139

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-1 999	0
	Administrationskostnader	-5 898	-11 788
	Konsultkostnader	-7 068	-44 104
	Föreningsverksamhet	-1 147	-968
	Övriga förvaltningskostnader	0	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-16 113	-57 660
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-24 670	-24 670
	Revisionsarvode	-2 600	-2 600
	Övriga arvoden	-95 820	-84 000
	Löner och övriga ersättningar	-2 430	-1 350
	Sociala avgifter	-16 313	-42 850
	Övriga personalkostnader	0	-1 851
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-141 833	-157 321

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 056 185	3 851 344
	Ingående anskaffningsvärde mark	283 261	283 261
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	115 594	115 594
	Årets investeringar	33 720	2 204 841
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	6 488 760	6 455 040
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 190 582	-2 153 909
	Årets avskrivningar	-104 333	-75 488
	Omklassificeringar	0	-38 816
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-2 294 914	-2 268 213
	<i>Utgående redovisat värde</i>	4 193 846	4 186 827
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	9 800 000	9 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	598 000	598 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	6 000 000	6 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	319 000	319 000
	<i>Summa</i>	16 717 000	16 717 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	3 325 300	3 325 300
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	3 325 300	3 325 300
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	454 622	992 251
	Skattekonto	7 550	180
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	462 172	992 431
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 046	28 104
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	31 046	28 104

Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,56%	2025-01-30	1 072 992	40 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,6%	2025-06-01	2 659 500	27 000
			3 732 492	67 000
Långfristig del			0	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			3 732 492	
Kortfristig del			3 732 492	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			67 000	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			268 000	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,73%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 11 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,56%	2025-01-30	1 072 992	40 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,6%	2025-06-01	2 659 500	27 000
			3 732 492	67 000
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			3 732 492	
Kortfristig del			3 732 492	

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	6 433	19 451
Inre fond	115 532	131 510
Summa Övriga skulder	121 965	150 961

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	86 585	82 294
Upplupna räntekostnader	2 790	2 894
Övriga upplupna kostnader	105 903	512 748
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	195 278	597 936

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Eskilstuna 2025

Gladys Silva Mory
Ordförande

Helena Andersson Tsiamanis
Ledamot

Johanna Olofsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2025

Eva Andersson
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Brf Flundran nr 12 i Eskilstuna,
organisationsnummer 718000-1179**

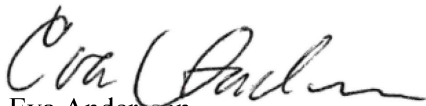
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsförening Brf Flundran nr 12 i Eskilstuna för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Eskilstuna 2025-02-25



Eva Andersson

Av föreningen vald revisor