

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Flossamattan 27

Org.nr. 769629-6818

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

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 1554 samt en lokal LOA 48 kvm

Fastighetens taxeringsvärde är tkr 38 200 varav byggnadsvärdet är tkr 18 200 och markvädet 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. Ny avgäld fr.o.m. 2034-03-31 och gäller under 10 år. Upplåtelseavtal gäller 40 år i taget och omsattes senast 2004.

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

Styrelse och revisor under början 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, aukt. revisor

Styrelse och revisor i slutet av året

Monica Holmström	Styrelseledamot och ordförande
Karl Emil Berglund Syk	Styrelseledamot
Laura Macri	Styrelseledamot
Sophie Isabelle Lennefalk	Styrelseledamot

Revisor: Johan Dahl Kvadrat Revision AB

Förvaltning

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

Föreningsfrågor och medlemmar

Styrelsen har haft 10 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	8
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	8
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets utgång	47

Sammanfattning utförda aktiviteter under 2024

- Radonmätning klar med godkända värden
- inköp av nya utemöbler
- vårstädning
- nya dörrar till cykelrummen
- bortforsling av beslagtagna cyklar efter inventering
- besiktning av hyreslägenhet
- demontering oljetank med panna samt ackumulatortank med slingtankar
- ommålning pannrum
- indragning av fjärrvärme
- byte grupp- och reglerventiler värme
- injustering bergvärmepumpar
- luftning och genomgång av alla medlemmars radiatorer

Brf Flossamattan 27

Org.nr. 769629-6818

- Extrastämma för val av revisor och ny styrelseledamot.
- lagning av betongtrappor entreér
- ändring av portkod
- revidering av medlemshandbok och styrelsehandbok
- byte av ekonomisk förvaltare

Sammanfattning planerade aktiviteter 2025

- besiktning av hyreslägenhet
- byte grupp- och reglerventiler vatten
- spolning av avloppstammar
- vårstädning

Föreningens säte är Stockholm

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 883 284	1 361 401	1 209 236
Resultat efter finansiella poster	-1 394 786	-1 477 378	-1 648 167
Soliditet (%)	67,44	67,46	67,90
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 129	792	687
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91%	88%	86%
Skuldsättning (kr/kvm)	12 999	13 137	13 274
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	13 360	13 502	13 643
Sparande (kr/kvm)	91	-158	
Räntekänslighet (%)	11,82	17	
Energikostnad (kr/kvm)	326	500	

Definitioner av nyckeltal, se noter

Sparande per kvm anges som resultatet minus avskr. och extraordinärkostnad från tidigare år-

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar förlust. Efter justeringar av resultathämmande poster är resultatet positivt.

Omfattande investering har gjorts i ny panncentral och anslutning till fjärrvärme. Kostnaderna har aktiverats på balansräkningen. Inga större arbeten avses utföras under 2025..

För att finansiera framtida ekonomiska åtaganden kommer föreningen höja avgiftsnivån samt vid behov utöka fastighetslånen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disp. av föreg. års resultat	Disp av övr. poster	2024-12-31
Ingående medlemsinsatser	54 627 377			55 263 178
Fond för yttre underhåll	856 250		93 750	950 000
Balanserat resultat	-10 683 800	-1 477 378	-93 750	-12 254 928
Årets resultat	-1 477 378	1 477 378	1 394 786	-1 394 786
Belopp vid årets utgång	43 322 449	0	1 394 786	42 563 464

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Ansamlad förlust	-12 254 928
Årets resultat	-1 394 786
	-13 649 714

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	680 000
Balanseras i ny räkning	-14 329 714
	-13 649 714

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

Brf Flossamattan 27

Org.nr. 769629-6818

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 883 284	1 361 401
Övriga rörelseintäkter		20 222	0
Summa rörelseintäkter		1 903 506	1 361 401
Rörelsekostnader			
Direkta fastighetskostnader	3	-1 282 005	-1 702 132
Övriga externa kostnader	4	-174 579	-171 214
Arbetsgivaravgifter		-16 496	-15 490
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-844 485	-779 745
Övriga rörelsekostnader		-641 293	0
Summa rörelsekostnader		-2 958 858	-2 668 581
Rörelseresultat		-1 055 352	-1 307 180
Finansiella poster			
Ränteintäkter		44 319	24 802
Räntekostnader		-383 753	-195 000
Summa finansiella poster		-339 434	-170 198
Resultat efter finansiella poster		-1 394 786	-1 477 378
Resultat före skatt		-1 394 786	-1 477 378
Årets resultat		-1 394 786	-1 477 378

Penneo dokumentnycckel: XXBJZ-3ZGZ1-D9J2V-9U138-9VV86-U45NC

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	5	61 679 718	61 229 400
Summa materiella anläggningstillgångar		61 679 718	61 229 400
Summa anläggningstillgångar		61 679 718	61 229 400

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		35 266	9 618
Övriga fordringar		-10	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	30 231
Summa kortfristiga fordringar		35 256	39 849

Kassa och bank

Kassa och bank		1 390 304	2 948 849
Summa kassa och bank		1 390 304	2 948 849

Summa omsättningstillgångar		1 425 560	2 988 698
-----------------------------	--	-----------	-----------

SUMMA TILLGÅNGAR		63 105 278	64 218 098
------------------	--	------------	------------

Brf Flossamattan 27

Org.nr. 769629-6818

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

Medlemsinsatser	6	55 263 178	50 101 279
Upplåtelseavgifter			4 526 098
Fond för yttre underhåll		950 000	856 250
Summa bundet eget kapital		56 213 178	55 483 627

Fritt eget kapital

Ansamlad förlust		-12 254 928	-10 683 800
Årets resultat		-1 394 786	-1 477 378
Summa fritt eget kapital		-13 649 714	-12 161 178

Summa eget kapital**42 563 464** **43 322 449****Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	7	9 993 754	10 314 406
Summa långfristiga skulder		9 993 754	10 314 406

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8	10 207 522	10 100 638
Leverantörsskulder		96 690	123 369
Skatteskulder		128 652	120 115
Övriga skulder		0	14 788
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		115 196	222 334
Summa kortfristiga skulder		10 548 060	10 581 244

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**63 105 278** **64 218 099**

Brf Flossamattan 27

Org.nr. 769629-6818

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 055 352	-1 307 180
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		844 485	779 745
Erhållen ränta mm		44 319	24 802
Erlagd ränta		-383 753	-195 000
F-skatt, avgift		8 537	4 739
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-541 764	-692 894
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-25 648	-9 618
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		30 241	-3 031
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-26 678	-35 786
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-121 926	-30 807
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-685 775	-772 136
Investeringsverksamheten			
Värdehöjande renovering	5	-1 294 802	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 294 802	0
Finansieringsverksamheten			
Justering av insatser		-5 434	0
Upplåtelseavgifter		641 234	0
Amortering långfristiga lån		-213 768	-213 768
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		422 032	-213 768
Årets kassaflöde		-1 558 545	-985 904
Likvida medel vid årets början		2 948 849	3 934 753
Likvida medel vid årets slut		1 390 304	2 948 849

Penneo dokumentnycckel: XXBJZ-3ZGZ1-D9J2V-9U138-9VY86-U45NC

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

Under året har korrigering av insatser gjorts med - 5 434.samt har upplåtelseavgifter korregerats med + 641 234
Rättelserna avser felaktiga bokningar under tidigare år.

*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	2024	2023
Årsavgifter	1 707 695	1 198 254
Hysesintäkter bostäder	78 385	81 966
Hysesintäkter lokaler	30 980	37 176
Hysesintäkter P-plats	55 385	40 800
Pantsättnings o överlåtelseavgifter	10 837	3 211
Öresutjämning	<u>1</u>	<u>-6</u>
	1 883 283	1 361 401

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten & avlopp.

Not 3 Direkta fastighetskostnader	2024	2023
Vatten o avlopp	89 689	85 827
El, värme	485 579	690 710
Renhållning	106 227	82 711
Städning	31 558	40 841
Lås o nycklar	0	3 041
Fastighetsförsäkring	24 085	21 936
Fastighetsskatt o fastighetsavgift	64 740	61 634
Abonnemangsavgift	12 124	14 583
Rep o underhåll	209 224	451 862
Tomträttsavgäld	125 825	108 800
Pant/överlåtelseavg	10 837	12 246
Fastighetsskötsel Jensen fast arvode	44 376	42 945
Snöröjning	39 000	26 880
Gård	31 160	58 116
Övr fastighetskostnad	2 793	0
Tvättstuga	<u>4 787</u>	<u>0</u>
	1 282 004	1 702 132

NOTER

Not 4	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Förbrukningsmaterial	7 761	1 933
	Telefon o porto	1 188	2 145
	Ekonomisk förvaltning	68 052	56 078
	Branchorganisation	0	800
	Bankkostnad	3 744	4 226
	Konsultarvoden	11 381	0
	Revisionsarvode	16 875	16 750
	Styrelsearvoden inkl arbetsg. avg	52 500	49 300
	Övriga främmande tjänster	2 820	0
	Övriga förvaltningskostnader	8 787	39 982
	Div. övr. kostn	1 470	0
		174 578	171 214

Noter till balansräkningen

Not 5	Byggnader	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	67 741 214	67 741 214
	Värdehöjande renovering	1 294 803	
	Utgående anskaffningsvärden	69 036 017	67 741 214
	Ingående avskrivningar	-6 511 814	-5 732 069
	Årets avskrivningar byggnad	-844 485	-779 745
	Utgående avskrivningar	-7 356 299	-6 511 814
	Redovisat värde	61 679 718	61 229 400
	Taxeringsvärden		
	Mark	20 000 000	20 000 000
	Byggnader	18 200 000	18 200 000
		38 200 000	38 200 000

Not 6 Medlemsinsatser

Från och med verksamhetsåret 2024 redovisas upplåtelseavgifter som medlemsinsatser.

Not 7	Långfristiga lån	2024-12-31	2023-12-31
	Lån		
	Handelsbanken, rta 0,75%	2024-06-01	0
	Handelsbanken, rta 4,00%	2026-06-01	9 993 754
		9 993 754	10 314 406

Not 8	Kortfristiga lån	2024-12-31	2023-12-31
	Lån		
	Handelsbanken, rta 1,130%	2025-06-01	10 207 522
		20 201 276	10 100 638

Övriga noter

NOTER

Not 9	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	43 000 000	43 000 000
	Summa ställda säkerheter	43 000 000	43 000 000

Not 10 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Styrelsen beslutade att årsavgifterna höjs med 15% och att beredskap finns för ytterligare höjning om så krävs .

Not 11 **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 eventuell 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

Karl Emil Berglund Syk

Laura Macri

Sophie Isabelle Lennefalk

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

Kvadrat Revision AB

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."

Sophie Isabelle Lennefalk

Styrelseledamot

Serienummer: c598d539543d26[...]7c76a2ca17096

IP: 213.89.xxx.xxx

2025-06-14 18:31:26 UTC



MONICA HOLMSTRÖM

Styrelseledamot

Serienummer: da31ddd6551114[...]cf0e099ea6126

IP: 192.165.xxx.xxx

2025-06-16 06:46:31 UTC



LAURA MACRÌ

Styrelseledamot

Serienummer: 839674fb905717[...]2ba6e0fc9b0ec

IP: 15.161.xxx.xxx

2025-06-16 12:13:10 UTC



Karl Emil Berglund Syk

Styrelseledamot

Serienummer: f35c877a0fdf94[...]7d3e6d06aad1b

IP: 213.89.xxx.xxx

2025-06-16 14:25:43 UTC



Johan Olof Magnusson Dahl

Revisor

På uppdrag av: Kvadrat Revision AB

Serienummer: fe11070c502be5[...]4a18ac1ab75d6

IP: 95.198.xxx.xxx

2025-06-16 14:47:51 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.