

ÅRSREDOVISNING
för
Bostadsrättsföreningen 2073 Flossamattan 32
Org.nr. 769608-2440

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- noter	11
- underskrifter	14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten och dess ändamål

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) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Flossamattan 32 i Stockholms kommun. Föreningen köpte fastigheten av Familjebostäder den 14 april 2009. Föreningen innehar tomträtt till fastigheten bestående 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. Underhållsplan finns upprättad och uppdateras löpande. Nuvarande tomträttsavgäld löper ut 2029.

Fastighetens värdeår är 1971.

Lägenheter och lokaler

I föreningen finns totalt 108 lägenheter. Föreningen hyr för närvarande ut 4 av totalt 8 befintliga lokaler. Föreningen använder två lokaler, varav en som styrelserum.

Antal	Benämning
97	Lägenheter (bostadsrätt)
11	Lägenheter (hyresrätt)
8	Lokaler (hyresrätt)

Den totala bostadsytan är ca 6012 m2 och lokalytan ca 291 m2. Till föreningens fastighet hör 27 parkeringsplatser och 12 garage som hyrs ut till medlemmar och hyresgäster.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj 2024. På föreningsstämman deltog 24 röstberättigade medlemmar. En extra stämma hölls den 10 september 2024 där 14 röstberättigade deltog. Föreningen hade vid årets slut 123 medlemmar.

Styrelsesammansättning

Jeanette Frenkman	ordförande
Lena Gripe	vice ordförande
Lillemor Berg	sekreterare
Pontus Carlén	kassör
Sten Leander	ledamot
Jakob Kruuse af Verchou	ledamot
Stefan Olofsson	ledamot

Per Broman	suppleant
Kari Kainulainen	suppleant
Karl Nordin	suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden. Styrelseledamot Gunilla Fallenius lämnade styrelsen under året och ersattes med Stefan Olofsson på den extra stämma som hölls den 10 september 2024.

Revisorer

På ordinarie föreningsstämma valdes till revisor Kungsbron Borevision med huvudansvarig revisor Lena Zozulyak. Till internrevisor valdes Mika Tuominen.

Förvaltning

Sedan den 1 januari 2013 har Storholmen Förvaltning AB skött förvaltningen inom områdena ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning samt fastighetsskötsel. Avtalet avslutades den 31 december 2024. HSB Stockholm sköter förvaltningen från och med den 1 januari 2025. Trappstädning samt städning av tvättstugan har skötts av Jama Städ. För vinterunderhåll har Två Smälningar AB stått för. Två Smälningar AB har även stått för trädgårdsskötseln under våren, sommaren och hösten.

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.

Bostadsrättsföreningen 2073 Flossamattan 32

Org.nr. 769608-2440

Historik över ombyggnad och underhåll

- 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 garagenedfarterna
 - Två nya parkeringsplatser vid gaveln hus nr 44-46
- 2011 - Besiktning av fastigheten, inkl. filmning av avloppsrör
 - 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 längsgående 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 längsgående 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 anlätade Skogås Fasad Entreprenad för 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
 - Gästparkering 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
 - Garagenedfarter 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 sophämningsplats mellan port 42 och 44
 - Asfalterat gångväg utanför hus 44-50 samt gaveln 42 och parkerings- platserna 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 garagenedfarter
 - 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

Bostadsrättsföreningen 2073 Flossamattan 32

Org.nr. 769608-2440

- Ny dubbeldörr på miljöhuset
- Bergvärmepump installerades i undercentralen
- 2022 - Uteplats nr 44 färdigställdes med ny plantering.
- Två 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 Småläningar ABs krukprogram.
- Cykelställ placerades på flera platser i området.
- Obligatorisk matavfallssortering påbörjades i mitten av december.
- 2023 - Takomläggning genomfördes på tre (av nio) huskroppar – Spångavägen 40-42, Spångavägen 44-46/48-50.
- Renovering av värme- och varmvattensystemet genomfördes och färdigställdes vecka 7, 2024.
- Obligatorisk VentilationsKontroll (OVK) genomfördes med godkänt resultat.
- Upptäckta brister åtgärdades i såväl lägenheter som lokaler.
- 2024 - Renovering av värme- och varmvattensystemet färdigställdes vecka 7
- Miljöhuset fräschades upp med målning av väggar samt instruktionsskyltar ovanför varje sorteringskärl
- Höjdjustering med grus vid nedre trappsteg genomfördes vid några porttrappor
- Ny trappa anlades utanför Spångavägen 24
- Förvaltaravtal med HSB tecknades gällande fr o m 2025-01-01
- Informationsmöten med nya medlemmar introducerades
- Planterat bärbuskar

Framtida förväntad utveckling

Framtida underhåll

Renovering av tak på återstående sex hus planeras. Det löpande underhållet fortsätter. Föreningen har tillräckliga intäkter för att hantera normala händelser.

Ekonomi och medlemsavgifter

En hyresrätt ombildas till bostadsrätt 2025. Föreningen har större tillgångar i form av 10 hyresrätter till, som ombildas löpande när de blir tillgängliga. Kapitalet från dessa ger möjlighet att finansiera kommande renoveringsprojekt som föreningen står inför.

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	8 048	6 445	5 676	5 747	5 812
Res. efter finansiella poster	-3 138	-3 542	-2 752	-2 707	-2 835
Soliditet (%)	63,90	64	64	63	64
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 127	928	817	825	826
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	76	77	76	-	-
Skuldsättning (kr/kvm)	7 859	7 626	7 705	8 101	8 180
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 180	8 908	9 180	9 651	9 850
Sparande (kr/kvm)	50	-55	32	-	-
Räntekänslighet (%)	8	10	11	-	-
Energikostnad (kr/kvm)	315	279	278	-	-
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	251	176	69	62	63
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	38	42	57	32	21
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	212	197	184	209	190
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	51	41	37	29	29

Bostadsrättsyta uppgår 5 408 kvm.

Hyresrättsyta uppgår till 604 kvm.

Lokalyta uppgår till 305 kvm.

Totalyta uppgår till 6 317 kvm.

Streck i flerårsöversikten innebär att nyckeltalen ej beräknats tidigare år.

Bostadsrättsföreningen 2073 Flossamattan 32

Org.nr. 769608-2440

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning:

I hyresrättsyta ingår ej garageyta.

Nettoomsättning i tkr

Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret, dvs pengar in till föreningen.

Resultat efter finansiella poster i tkr

Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret, dvs skillnaden mellan bokförda intäkter och kostnader.

Soliditet i %

Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning.

Talet visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (dvs inte lån eller andra skulder). Nyckeltalet har emellertid begränsad betydelse i en bostadsrättsförening, då föreningens fastigheter ofta har ett betydande övervärde. Fastigheternas taxeringsvärde framgår i not byggnader och mark.

Årsavgift i kr/kvm, bostadsrättsyta

Alla obligatoriska årsavgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgifter enligt bostadsrättslagen delat med total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvm upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter i %

Alla obligatoriska årsavgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgifter enligt bostadsrättslagen delat med totala rörelseintäkter under räkenskapsåret.

Skuldsättning i kr/kvm, bostadsrättsyta + hyresrättsyta

Totala räntebärande skulder (banklån) delat med total bostadsrättsyta och hyresrättsyta. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning i kr/kvm, bostadsrättsyta

Totala räntebärande skulder (banklån) delat med total bostadsrättsyta. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Sparande i kr/kvm, bostadsrättsyta + hyresrättsyta

Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med total bostadsrättsyta och hyresrättsyta. Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvm. I praktiken används föreningens sparande till amorteringar av banklån, för likvida medel på bankkonto eller fastighetsunderhåll. På lång sikt syftar sparandet till att täcka planerat underhåll och nödvändiga investeringar, antingen genom likvida medel på bankkonto eller genom utförda amorteringar, vilket skapar större låneutrymme för framtida behov.

Räntekänslighet i %

En procent av totala räntebärande skulder (banklån) delat med totala årsavgifter under räkenskapsåret.

Talet anger hur många procent behöver föreningen höja årsavgiften om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet för att kunna bibehålla samma sparande till framtida underhåll och/eller amorteringar av banklånen.

Energikostnad i kr/kvm, bostadsrättsyta + hyresrättsyta

Totala kostnader för värme, el och vatten delat med total bostadsrättsyta och hyresrättsyta.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust uppgående till ca 3,1 MSEK i resultaträkningen. Förlusten beror huvudsakligen på avskrivning på byggnad som inte påverkar föreningens likviditet, samt ökade räntekostnader för föreningens lån. Nycketalet sparande har ökat och är positivt. För att förbättra sparandet har styrelsen höjt avgifterna med 20% under 2024. Föreningen har vidare större tillgångar i 11 hyresrätter som ombildas löpande till bostadsrätter när de blir tillgängliga. Kapitalet från dessa ger möjlighet att finansiera föreningens framtida amorteringar, investeringar och underhållsåtgärder. Styrelsen bedömer därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera dess framtida ekonomiska åtaganden.

Bostadsrättsföreningen 2073 Flossamattan 32

Org.nr. 769608-2440

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En avgiftshöjning med 20% verkställdes från och med 2024-01-01 för att möta de ökade driftskostnaderna. Hyresavgifterna för föreningens hyresrätter höjdes med 4,8% från och med 2024-04-01. Under 2024 har 22 bostadsrätter bytt ägare. Inga hyresrätter ombildades till bostadsrätter under år 2024. För 2025 lämnades årsavgifterna oförändrade. Tidigare år förelåg en tvist med en leverantör för utförda målertjänster. Leverantören har gått i konkurs. Konkursen är avslutad varför tvisten kan ses som avslutad. Leverantörsfakturan har därför skrivits ner genom att minska byggnadens redovisade värde, se vidare not 6.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det har inte skett några väsentliga händelser på nya året som påverkat föreningen i betydande omfattning.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	102 121 680	17 875 857	5 462 871	-28 540 259	-3 541 533	93 378 616
Upplåtelse av bostadsrätt						
Avsättning till yttre underhållsfond			165 000	-165 000		
Ianspråktagande av yttre underhållsfond			-282 755	282 755		
Disposition av föregående års resultat				- 3 541 533	3 541 533	
Årets resultat					-3 138 357	-3 138 357
Belopp vid årets utgång	102 121 680	17 875 857	5 345 116	-31 964 037	-3 138 357	90 240 259

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust	-31 964 037
årets förlust	-3 138 357
	-35 102 394

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Avsättning till yttre underhållsfond	670 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-427 551
i ny räkning överföres	-35 344 843
	-35 102 394

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

Bostadsrättsföreningen 2073 Flossamattan 32

Org.nr. 769608-2440

RESULTATRÄKNING

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter, hyror och övriga intäkter	2	8 047 563	6 496 625
		8 047 563	6 496 625
Rörelsens kostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-4 839 366	-4 571 465
Övriga externa kostnader	4	-1 512 624	-1 200 472
Arvoden och löner	5	-242 256	-243 626
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 013 438	-2 913 770
Summa rörelsekostnader		-9 607 684	-8 929 333
Rörelseresultat		-1 560 121	-2 432 708
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 474	745
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 583 710	-1 109 570
		-1 578 236	-1 108 825
Resultat efter finansiella poster		-3 138 357	-3 541 533
Årets resultat		-3 138 357	-3 541 533

Penneo dokumentnycckel: W885U-TA7V7-TRR0B-QSGOE-Y13JF-N1VUO

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	6	139 223 334	139 708 378
Pågående nyanläggningar	7	<u>0</u>	<u>2 864 207</u>
		139 223 334	142 572 585
Summa anläggningstillgångar		139 223 334	142 572 585
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		18 273	69 483
Övriga fordringar		1 176	16 513
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>350 190</u>	<u>325 767</u>
		369 639	411 763
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>1 618 051</u>	<u>2 363 053</u>
Summa kassa och bank		1 618 051	2 363 053
Summa omsättningstillgångar		1 987 690	2 774 816
SUMMA TILLGÅNGAR		141 211 024	145 347 401

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		119 997 537	119 997 537
Fond för yttre underhåll		5 345 116	5 462 871
		125 342 653	125 460 408
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-31 964 037	-28 540 258
Årets resultat		-3 138 357	-3 541 533
		-35 102 394	-32 081 791
Summa eget kapital		90 240 259	93 378 617
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	40 669 665	0
Summa långfristiga skulder		40 669 665	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	8 974 803	48 173 665
Leverantörsskulder		846 505	2 833 569
Aktuell skatteskuld		17 438	13 010
Övriga skulder		35 481	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	426 873	948 540
Summa kortfristiga skulder		10 301 100	51 968 784
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		141 211 024	145 347 401

Bostadsrättsföreningen 2073 Flossamattan 32

Org.nr. 769608-2440

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-1 560 121	-2 432 708
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		3 013 438	2 913 770
Erhållen ränta m.m.		5 474	745
Erlagd ränta		-1 583 710	-1 109 570
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-124 919	-627 763
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		51 210	29 055
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-24 531	-73 853
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-448 069	840 694
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-466 315	90 205
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 012 624	258 338
Investeringsverksamheten			
Investeringar i byggnader	7	-1 203 181	-6 492 823
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 203 181	-6 492 823
Finansieringsverksamheten			
Upplåtelser/insatser		0	4 525 000
Amortering banklån		-529 197	-499 200
Nytt utbetalt banklån		2 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 470 803	4 025 800
Förändring av likvida medel		-745 002	-2 208 685
Likvida medel vid årets början		2 363 053	4 571 738
Likvida medel vid årets slut		1 618 051	2 363 053

Penneo dokumentnycckel: W885U-TA7V7-TRR0B-QSGOE-Y13JF-N1VUO

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning. Detta inkluderar BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Banklån med bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller kommer att få. I årsavgiften ingår kostnader för värme och vatten.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

	Procent
Byggnad, 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 inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskatta kapitalintäkter. Kapitalkostnader ska dras av såvida de inte hör till fastigheten.

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker genom resultatdisposition utifrån föreningens underhållsplan. Avsättning och inaspråktagande från fonden beslutas på stämman.

NOTER**UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER****Noter till resultaträkningen**

Not 2	Årsavgifter, hyror och övriga intäkter	2024	2023
	Årsavgifter, bostäder	6 093 155	5 016 518
	Hyror, bostäder	866 987	920 567
	Hyror, p-platser, garage	318 084	286 045
	Hyror, lokaler	269 845	159 502
	Övriga intäkter	379 992	62 178
	Elstöd	0	51 814
	Försäkringsersättningar	119 500	0
		<u>8 047 563</u>	<u>6 496 624</u>
Not 3	Drift- och underhållskostnader	2024	2023
	Fastighetsskötsel och städ	587 104	874 679
	Reparation	558 722	312 393
	Planerat underhåll	427 551	282 755
	El	237 276	262 612
	Uppvärmning	1 338 094	1 244 721
	Vatten och avlopp	319 668	258 158
	Sophämtning	156 806	133 481
	Fastighetsförsäkring	79 715	71 810
	Tomträttsavgäld	598 300	585 000
	Fastighetsskatt	201 380	196 952
	Kabel-TV och bredband	253 476	235 220
	Självrisk/skadedjursavtal	54 499	42 930
	Besiktningkostnader	26 775	70 754
		<u>4 839 366</u>	<u>4 571 465</u>
Not 4	Övriga externa kostnader	2024	2023
	Mäklrarvode	0	70 913
	Revisionsarvode	28 942	26 500
	Övriga kostnader	89 052	93 716
	Teknisk förvaltning	126 626	117 784
	Ekonomisk förvaltning	657 941	536 449
	Konsultarvode	302 191	279 174
	Konstaterade hyresförluster	307 872	75 936
		<u>1 512 624</u>	<u>1 200 472</u>
Not 5	Arvoden och löner	2024	2023
	<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
	Löner, ersättningar och sociala kostnader har utgått med följande belopp:		
	Styrelsearvoden och arvoden till internrevisor	195 497	198 750
	Sociala kostnader	<u>46 759</u>	<u>44 876</u>
	Summa	<u>242 256</u>	<u>243 626</u>

NOTER**Noter till balansräkningen**

Not 6	Byggnader	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	166 708 034	164 033 305
	Inköp	4 067 389	3 986 729
	Försäljningar/utrangeringar	<u>-1 538 995</u>	<u>-1 312 000</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	169 236 428	166 708 034
	Ingående avskrivningar	-26 999 655	-25 397 885
	Försäljningar/utrangeringar	0	1 312 000
	Årets avskrivningar	<u>-3 013 439</u>	<u>-2 913 770</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-30 013 094</u>	<u>-26 999 655</u>
	Utgående redovisat värde	139 223 334	139 708 379

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

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet inklusive mark:
varav byggnader:

163 534 000	163 534 000
83 530 000	83 530 000

Not 7	Pågående nyanläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	2 864 207	358 113
	Inköp	1 203 181	2 864 207
	Omklassificeringar	<u>-4 067 389</u>	<u>-358 113</u>
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	2 864 207
	Utgående redovisat värde	0	2 864 207

Not 8	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Upplupna räntekostnader	6 094	12 923
	Förutbetalda avgifter och hyror	75 250	610 206
	Övriga interimsskulder	<u>345 529</u>	<u>325 412</u>
		426 873	948 541

Not 9	Skulder till kreditinstitut	2024-12-31	2023-12-31
	Lån hos SEB		
	Ränta 2,59% - Slut.bet.dag 261028	13 000 000	13 000 000
	Ränta 2,54% - Slut.bet.dag 271128	11 600 000	11 600 000
	Ränta 2,50% - Slut.bet.dag 260928	16 069 665	16 069 665
	Ränta 3,07% - Slut.bet.dag 250128	7 004 800	7 504 000
	Ränta 3,00% - Slut.bet.dag 250328	<u>1 970 003</u>	<u>0</u>
		49 644 468	48 173 665

Kortfristig del av föreningens totala lån uppgår till 8 974 803 kr i enlighet med vad som framgår i balansräkningen. Lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår, klassificeras som kortfristig skuld i årsredovisningen i enlighet med K3 punkt 4.7.

Beräknad/uppskattad amortering de närmaste 5 åren uppgår till 529 197 kr per år utifrån aktuella förhållanden. Givet den beräknade amorteringstakten uppskattas föreningens skuld till bank uppgå till 46 998 483 kr efter 5 år.

NOTER

Övriga noter

Not 10	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	56 000 000	56 000 000
	Summa ställda säkerheter	56 000 000	56 000 000

Bromma den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Jeanette Frenkman Ordförande	Lillemor Berg	
Pontus Carlén	Lena Gripe	Jakob Kruuse af Verchou
Sten Leander	Stefan Olofsson	

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Kungsbron Borevision

Lena Zozulyak Revisor	Mika Tuominen Förtroendevald 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."

Lena Anna Margareta Gripe

Styrelseledamot

Serienummer: 4a5c81841f595b[...]06239c5e9cb65

IP: 37.247.xxx.xxx

2025-04-30 17:29:54 UTC



Carl Pontus Carlén

Styrelseledamot

Serienummer: e19e58a7db73d2[...]2f34068120991

IP: 82.183.xxx.xxx

2025-04-30 18:26:08 UTC



STEFAN OLOFSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 25a26207824d20[...]a4890da67a634

IP: 37.247.xxx.xxx

2025-04-30 19:59:02 UTC



Lillemor Kerstin Margareta S Berg

Styrelseledamot

Serienummer: a5e97167f1c60c[...]2cc3819ff85d5

IP: 37.247.xxx.xxx

2025-05-01 09:17:02 UTC



Hans Jakob Kruuse af Verchou

Styrelseledamot

Serienummer: 8232d093c4032a[...]7b5eaf0ce7af9

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-02 06:44:02 UTC



STEN LEANDER

Styrelseledamot

Serienummer: 9b067839be9aa5[...]c9ab15deba635

IP: 37.247.xxx.xxx

2025-05-02 19:21:16 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 som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

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.

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."

JEANETTE FRENKMAN

Ordförande

Serienummer: b0eee39196ca6c[...]46cd6d25f6c68

IP: 37.247.xxx.xxx

2025-05-03 00:30:49 UTC



LENA ZOZULYAK

Revisor

Serienummer: 329d0a1fd0c314[...]3d0cc81b9fe42

IP: 90.225.xxx.xxx

2025-05-03 18:04:24 UTC



MIKA TUOMINEN

Revisor

Serienummer: fda28303366c1f[...]68166346dbb92

IP: 193.203.xxx.xxx

2025-05-04 16:43:46 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 som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

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.

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 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 31 december 2024 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 Kungsbron Borevision AB s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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 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. Risker 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 2024 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 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. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 Kungsbron Borevision AB s 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Mika Tuominen
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."

LENA ZOZULYAK

Revisor

Serienummer: 329d0a1fd0c314[...]3d0cc81b9fe42

IP: 90.225.xxx.xxx

2025-05-03 18:04:24 UTC



MIKA TUOMINEN

Revisor

Serienummer: fda28303366c1f[...]68166346dbb92

IP: 193.203.xxx.xxx

2025-05-04 16:43:46 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 som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

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.