



Välkommen till årsredovisningen för Brf Flustret 25

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
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 2001-02-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-05-18 och nuvarande stadgar registrerades 2016-06-16 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Flustret 25	2001	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1994 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 1994

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 29 bostadsrätter om totalt 1 946 kvm. Byggnadernas totalyta är 2042 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Schjelderup	Ordförande
Marko Hynninen	Styrelseledamot
Niki Shams	Styrelseledamot
Peter Sandin	Styrelseledamot
Jennie Brunstorp	Suppleant

Valberedning

Marianne Weil
Linda Lindström

Firmateckning

Firman tecknas av två i par från styrelsen

Revisorer

Lars Andersson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-22.
Extra föreningsstämma hölls 2024-09-16. Beslut runt försäljningen av hyreslägenheten.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024
-
- OVK
- 2023
-
- Nya tvättmaskiner
Service/uppdatering rökluckor
- 2022
-
- Stamspolning
- 2020
-
- Tätning med nät mot småfåglar
Förbättringar av innergården (plattor och asfaltering)
- 2019
-
- Modernisering av hissar

Planerade underhåll

- 2025
-
- Ombyggnad av värmecentralen
Stamspolning
Åtgärder efter genomförd OVK
Uppgradering av belysningsarmaturer
- 2026
-
- Renovering/utbyte garagedörrar

Avtal med leverantörer

Administrativ och ekonomisk skötsel	SBC AB
Brandskydd (SBA)	Brandsäkra AB
Drift laddstolpar	E-On
Elleverantör	Storuman Energi AB
Elnätsleverantör	Vattenfall AB
Entrémattor	Hr Björkmans Entrémattor AB
Fastighetsförsäkring	Trygg Hansa
Fastighetsskötsel, rondering	MH Drift
Fjärrvärme	Norrenergi AB
Gårdsskötsel (häckklippning, snöröjning)	MK Trädgård
Hissbesiktning	Hissbesiktningar i Sverige AB
Hjärtstartare	Siemens

Kommunikation	BoAppa
Service hissar	Trygga Hiss AB
Service värme, ventilation	MH Drift
Sophantering	Suez
Trappstädning	MH Drift
TV och Bredband	Tele2
Vatten	Solna Vatten

Övrig verksamhetsinformation

Även om föreningen köper tjänster som fastighetsskötsel och viss gårdsskötsel så är det av vikt att de boende ställer upp på städdagar (och även spontant) för att på så sätt minska föreningens kostnader och för att se till att fastigheten och dess omgivningar ser trevliga ut. Vi är en liten förening och därför är det viktigt att så många som möjligt hjälps åt.

Föreningen tar ut maximal avgift vid årligt beviljande av andrahandsuthyrning då vi ständigt strävar efter aktiva medlemmar. I dagsläget finns ingen som hyr ut i andra hand.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året sa vår hyresgäst upp vår enda hyreslägenhet. Under december så såldes sedan lägenheten som en bostadsrätt. Pengarna som kommer in vid tillträdet i januari 2025 kommer användas för att amortera flera av föreningens nuvarande lån. Detta blir positivt för föreningens ekonomi.

Under året har vi haft två vattenskadur vilka alltid påverkar föreningens ekonomi negativt. En tråkig extrakostnad.

I övrigt är föreningens ekonomi god och enligt plan. Ingen avgiftshöjning för 2025.

Förändringar i avtal

Trappstädning har sagts upp med förra städfirman och istället har avtal tecknats med MH Drift som sköter mycket av det tekniska i övrigt i fastigheterna.

Övriga uppgifter

I och med försäljningen av hyreslägenheten som ny bostadsrätt så finns nu endast bostadsrätter i föreningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 39 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 714 151	1 731 414	1 573 419	1 566 878
Resultat efter fin. poster	115 926	349 951	228 435	341 596
Soliditet (%)	64	64	63	62
Yttre fond	1 025 918	806 890	579 139	388 972
Taxeringsvärde	79 964 000	79 964 000	79 964 000	64 824 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	727	732	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,3	76,0	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 097	6 264	6 473	6 684
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 512	5 663	6 140	6 340
Sparande per kvm totalyta, kr	117	242	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	103	114	123	81
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	21	20	25	21
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	31	18	17	19
Energikostnad per kvm totalyta, kr	155	151	164	122
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,73	1,59	-	-
Räntekänslighet (%)	8,39	8,56	-	-

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 belänad 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.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	20 114 055	-	-	20 114 055
Fond, yttre underhåll	806 890	-20 864	239 892	1 025 918
Balanserat resultat	305 043	370 815	-239 892	435 966
Årets resultat	349 951	-349 951	115 926	115 926
Eget kapital	21 575 940	0	115 926	21 691 866

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	675 859
Årets resultat	115 926
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-239 982
Totalt	551 893

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	551 893

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	1 714 151	1 731 414
Övriga rörelseintäkter	3	0	45 951
Summa rörelseintäkter		1 714 151	1 777 365
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-961 655	-977 051
Övriga externa kostnader	9	-149 457	-100 597
Personalkostnader	10	-65 877	-52 565
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-122 532	-122 532
Summa rörelsekostnader		-1 299 520	-1 252 745
RÖRELSERESULTAT		414 630	524 620
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 684	12 604
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-311 388	-187 273
Summa finansiella poster		-298 704	-174 669
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		115 926	349 951
ÅRETS RESULTAT		115 926	349 951

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	32 349 779	32 472 311
Summa materiella anläggningstillgångar		32 349 779	32 472 311
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		32 349 779	32 472 311
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 329	1 735
Övriga fordringar	13	1 539 469	1 098 307
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	71 639	0
Summa kortfristiga fordringar		1 623 437	1 100 042
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 623 437	1 100 042
SUMMA TILLGÅNGAR		33 973 217	33 572 354

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 114 055	20 114 055
Fond för yttre underhåll		1 025 918	806 890
Summa bundet eget kapital		21 139 973	20 920 945
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		435 967	305 043
Årets resultat		115 926	349 951
Summa fritt eget kapital		551 893	654 995
SUMMA EGET KAPITAL		21 691 866	21 575 940
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	4 044 882	6 891 262
Summa långfristiga skulder		4 044 882	6 891 262
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	7 210 340	4 672 968
Leverantörsskulder		78 079	101 081
Skatteskulder		115 850	112 520
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	832 200	218 583
Summa kortfristiga skulder		8 236 469	5 105 152
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 973 217	33 572 354

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	414 630	524 620
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	122 532	122 532
	537 162	647 152
Erhållen ränta	12 684	12 604
Erlagd ränta	-300 685	-182 588
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	249 161	477 168
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-134 794	61 491
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	583 242	38 447
Kassaflöde från den löpande verksamheten	697 609	577 106
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	14 500
Amortering av lån	-309 008	-399 508
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-309 008	-385 008
ÅRETS KASSAFLÖDE	388 601	192 098
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 098 323	906 225
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 486 924	1 098 323

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Flustret 25 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	0,5 - 10 %
---------	------------

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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.

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	1 341 840	1 341 840
Hysesintäkter bostäder	178 277	184 470
Hysesintäkter garage	69 600	74 810
Hysesintäkter p-plats	60 175	57 236
Bredband	59 160	59 160
Elintäkter laddstolpe	834	1 853
Pantsättningsavgift	2 292	5 481
Överlåtelseavgift	1 433	3 939
Administrativ avgift	539	0
Andrahandsuthyrning	0	2 628
Öres- och kronutjämning	0	-3
Summa	1 714 151	1 731 414

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	45 951
Summa	0	45 951

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	22 752	22 752
Fastighetsskötsel utöver avtal	38 394	23 135
Städning enligt avtal	72 582	31 300
Hissbesiktning	3 000	2 888
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2 225	12 600
Brandskydd	0	42 590
Gårdkostnader	23 250	1 169
Gemensamma utrymmen	4 125	0
Sophantering	3 088	3 794
Snöröjning/sandning	45 625	26 250
Serviceavtal	14 535	5 992
Mattvätt/Hyrmattor	12 449	11 540
Summa	242 023	184 009

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Försäkringsärende	39 330	0
Tvättstuga	0	77 863
Trapphus/port/entr	0	750
Dörrar och lås/porttele	1 415	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	2 117
VVS	50 712	26 212
Värmeanläggning/undercentral	0	11 815
Ventilation	0	3 295
Elinstallationer	12 369	10 015
Hissar	15 675	3 669
Garage/parkering	0	688
Skador/klotter/skadegörelse	18 639	16 361
Summa	138 140	152 783

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Elinstallationer	0	20 864
Summa	0	20 864

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	211 208	232 136
Uppvärmning	43 385	40 502
Vatten	62 286	36 342
Sophämtning/renhållning	88 958	81 254
Summa	405 837	390 234

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	20 370	46 263
Kabel-TV	96 744	125 588
Fastighetsskatt	58 540	57 310
Summa	175 654	229 161

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 845	658
Tele- och datakommunikation	7 121	458
Juridiska åtgärder	1 813	0
Inkassokostnader	2 577	463
Revisionsarvoden extern revisor	7 750	0
Styrelseomkostnader	10 003	0
Fritids och trivselkostnader	851	7 062
Föreningskostnader	15 478	473
Förvaltningsarvode enl avtal	64 084	61 492
Överlåtelsekostnad	8 024	5 514
Pantsättningskostnad	4 300	3 152
Administration	3 355	13 775
Konsultkostnader	22 256	2 382
Bostadsrätterna Sverige	0	5 070
OBS-konto	0	99
Summa	149 457	100 597

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	50 000	40 000
Arbetsgivaravgifter	15 877	12 565
Summa	65 877	52 565

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	311 388	187 273
Summa	311 388	187 273

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	34 848 050	34 848 050
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	34 848 050	34 848 050
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 375 739	-2 253 207
Årets avskrivning	-122 532	-122 532
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 498 271	-2 375 739
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	32 349 779	32 472 311
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>11 285 097</i>	<i>11 285 097</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	42 481 000	42 481 000
Taxeringsvärde mark	37 483 000	37 483 000
Summa	79 964 000	79 964 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	52 545	83
Övriga kortfristiga fordringar	0	-99
Transaktionskonto	422 601	181 022
Borgo räntekonto	1 064 323	917 301
Summa	1 539 469	1 098 307

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	24 434	0
Förutbet försäkr premier	14 545	0
Förutbet kabel-TV	32 660	0
Summa	71 639	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2026-01-30	4,01 %	354 120	379 128
Handelsbanken	2025-06-01	1,35 %	2 887 500	2 920 500
Handelsbanken	2025-06-01	1,35 %	951 992	963 992
Handelsbanken	2025-10-30	2,83 %	1 479 996	1 509 996
Handelsbanken	2026-07-30	3,30 %	735 000	755 000
Handelsbanken	2025-04-30	4,27 %	244 000	344 000
Handelsbanken	2025-04-30	4,27 %	1 512 844	1 536 844
Handelsbanken	2025-01-13	4,19 %	38 000	52 000
Handelsbanken	2026-10-30	4,61 %	3 051 770	3 102 770
Summa			11 255 222	11 564 230
Varav kortfristig del			7 210 340	4 672 968

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 998 182 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
Avräkning övrigt	570 000	0
Uppl kostn el	26 214	0
Uppl kostnad Värme	4 038	0
Uppl kostn räntor	33 754	23 051
Uppl kostnad Sophämtning	1 056	0
Uppl kostnad arvoden	50 000	40 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	15 710	12 400
Förutbet hyror/avgifter	131 428	143 132
Summa	832 200	218 583

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	21 000 000	21 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen valde att inte höja avgifterna för bostadsrättsinnehavarna varken inför 2024 eller 2025. Med försäljningen av hyreslägenheten och den extra amortering som detta ger möjlighet till så har föreningen fortsatt en stabil ekonomi och en stark kassa. Med en långsiktig prognos fram till 2029 bedömer vi dock att avgifterna kan komma att behöva höjas med ca 2% per år från och med 2026.

Underskrifter

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

Solna

Johan Schjelderup
Ordförande

Marko Hynninen
Styrelseledamot

Niki Shams
Styrelseledamot

Peter Sandin
Styrelseledamot

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

Lars Andersson
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

18.03.2025 08:58

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 13.03.2025 13:55

DOCUMENT ID:

B1X4JIUE2Jg

ENVELOPE ID:

rJJNL8e31l-B1X4JIUE2Jg

DOCUMENT NAME:

Brf Flustret 25, 769606-8027 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHAN ANDERS SCHJELDERUP schjelderupj@gmail.com	Signed Authenticated	13.03.2025 19:30 13.03.2025 19:25	eID Low	Swedish BankID IP: 83.251.72.132
2. NIKI SHAMS niki.shams@gmail.com	Signed Authenticated	17.03.2025 13:58 17.03.2025 13:58	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.61.158
3. MARKO HYNINEN marko@hynninen.se	Signed Authenticated	17.03.2025 21:53 17.03.2025 21:50	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.223.125
4. PETER SANDIN petersandin.se@gmail.com	Signed Authenticated	18.03.2025 04:42 13.03.2025 21:01	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.10
5. LARS ANDERSSON larsandersson52@gmail.com	Signed Authenticated	18.03.2025 08:58 18.03.2025 08:57	eID Low	Swedish BankID IP: 178.174.193.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 Brf Flustret 25, org.nr 769606-8027

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Flustret 25 för år 2024.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2024.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Elektroniskt underskriven

Örebro

Lars Andersson

Revisor

Almby Ekonomikonsult AB, 0705-084545



Document history

COMPLETED BY ALL:

19.03.2025 09:27

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 13.03.2025 13:55

DOCUMENT ID:

Sk-E1LLInJe

ENVELOPE ID:

HylN118e21e-Sk-E1LLInJe

DOCUMENT NAME:

flustret-412.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS ANDERSSON	 Signed	19.03.2025 09:27	eID	Swedish BankID
larsandersson52@gmail.com	Authenticated	19.03.2025 09:26	Low	IP: 178.174.193.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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